

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0793844

שכונה 10 מגרש 18, חורה

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הסדרת מצב קיים בשטח, על ידי שינוי קווי בניין ובהתאם למצב הקיים בשטם כמסומן בתשריט מצב מוצע(הקטנת קו בנין צידי מ-3 מ' ל-1.1מ') במגרש 18 שכונה 10 חורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	שכונה 10 מגרש 18, חורה
-----------	-----------	------------------------

ומספר התכנית	שם התכנית	שכונה 10 מגרש 18, חורה
--------------	-----------	------------------------

מספר התכנית	שם התכנית	שכונה 10 מגרש 18, חורה
-------------	-----------	------------------------

שטח התכנית	שם התכנית	שכונה 10 מגרש 18, חורה
------------	-----------	------------------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	שכונה 10 מגרש 18, חורה
--------------	------------	------------------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	סוג התכנית	שכונה 10 מגרש 18, חורה
----------------------------------	------------	------------------------

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	סוג התכנית	שכונה 10 מגרש 18, חורה
--------------------------------------	------------	------------------------

לפי סעיף בחוק	סוג התכנית	שכונה 10 מגרש 18, חורה
---------------	------------	------------------------

היתרים או הרשאות	סוג התכנית	שכונה 10 מגרש 18, חורה
------------------	------------	------------------------

סוג איחוד וחלוקה	סוג התכנית	שכונה 10 מגרש 18, חורה
------------------	------------	------------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	סוג התכנית	שכונה 10 מגרש 18, חורה
--	------------	------------------------



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
 קואורדינאטה X 195363
 קואורדינאטה Y 578866

1.5.2 תיאור מקום

שכונה 10 מגרש 18, חורה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורה - חלק מתחום הרשות: חורה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	18		חורה

שכונה שכונה 10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100557	מוסדר	חלק	11	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

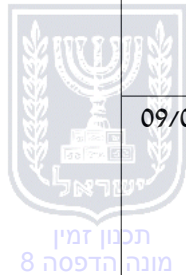
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/09/1999	5523	4801	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 /177.6. הוראות תכנית 7 /02 /177 על תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	6 /177 /02 /7
13/12/2017	2283	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-041802. הוראות תכנית 652-041802 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	652-041802
10/05/1999	3078	4749	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1 /30 /4. הוראות תכנית 1 /30 /4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	4 /30 /1



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אל שאפעי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אל שאפעי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 43 25/05/2020	יוסף אל שאפעי	25/05/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	קפאיה אחמד אבו אלקיעאן			חורה	(1)	18	08-9918630		kfaia@gmail.com
	פרטי	סלימאן חמאד אבו אל קיעאן			חורה	(1)	18	08-9918630		shafhe2010@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכונה 10 מגרש 18.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: קריית הממשלה -ק-1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יוסף אל שאפעי	118296		רהט	אל ביאדר	150	08-9918630	072-2449808	shafhee@inter.net.il
מודד	מודד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	(1)	28	08-6652088		h_negev@017.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
שיג	חדר אירוח מסורתי משפחתי/ חמולתי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התכנית**

קביעת קווי בניין ותוספת בית שני במגרש 18 שכ' 10 חורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.
- שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א(א)(5).



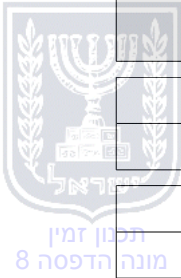
3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		18
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	995	100
סה"כ	995	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	995.17	100
סה"כ	995.17	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>מגורים ממ"דים. שיג. מחסן. חנייה לרכב.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מגורים:</p> <p>- תותר בניית שני מבני מגורים במרחק שלא יפחת מ-3 מ', עד ארבע קומות. - ממ"ד/ממ"ק : ועפ"י הוראות הג"א. - שיג:</p> <p>א. שיג יבנה במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי. ב. גודלו המרבי יהיה 30 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי. ג. במידה ושיג ייבנה בחזית המגרש קווי הבניין יהיו: קדמי 0, קו בניין צדי - בכל מרחק, בכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי. ד. רוחב השיג ככל שיבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצידי 0, לא יעלה על 6 מ'. ה. גובהו המרבי של השיג יהיה 3.5 מ'. ו. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. ז. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי 0 אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית. ח. במידה והשיג יבנה בקו בניין 0 לא יותרו בקיר זה פתחים. ט. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים. י. השימוש בשיג כמפורט לעיל הינו מחייב. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>- מחסן : ניתן לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה בודד. תותר בנייה מחסן משותף עבור מספר יח"ד. ניקוז הגג יהיה אל תוך מגרש המבקש. תותר הקמת מחסנים מחוץ לקווי הבניין הצדדיים ו/או האחוריים עד גבול המגרש. ניקוז גג המחסן יהיה אל תוך מגרש מבקש היתר זה.</p> <p>- חנייה :</p> <p>א. כל תוספת בניה מכוח התכנית זו תחויב במתן פתרונות חנייה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה. ב. יותר פתרון חנייה בתת קרקע. ג. יותר פתרון חנייה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתקבל חו"ד מהנדס הוועדה המרחבית לנושא השותפות. ד. בקשה להיתר בניה תהייה מלווה בהצגת פתרון תנועה וחנייה בתחום המגרש ובהתאם לדרישת מהנדס הוועדה. ה. ניקוז גג החנייה יהיה אל תוך מגרש מבקש היתר בניה. - מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר. גדרות : קירות גדר בטון מזערי מעל מפלס הפיתוח הקיים בשטח המגרש יהיה עד 1.6 מ' ניתן</p>



4.1	מגורים א'
	<p>להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדר מתכת . מתקנים שימושים זמנים-ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכוונות למיזוג אוויר , מעלית , קולטי שמש .עפ"י אישור מהנדס הוועדה (בבקשה להיתר) . תותר הקמת שני מבנים במגרש במרחק כמסומן בתשריט .</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובינוי הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מחייבת שתקבע את עיצוב פיתוח המגרש , שתאושר ע"י הוועדה המקומית .</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד			
							מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי						
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות	שרות				
(4)	(4)	(4)	(4)	1 (3)	4	16	4	50	100	10 (3)	15 (2)	75 (1)	995	מגורים	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל שיג עד 30 מ"ר..

(2) 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד, מחסן 8 מ"ר לכל יח"ד, 15 מ"ר לכל מקום חניה ליח"ד..

(3) מרתף..

(4) כמסומן בתשריט..



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתר בנייה יינתן על פי תכנית זו לאחר אישורה .
 א- הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינויה פסולת לאתר מוכרז כדין , היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה
 ב- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. היא תכלול גם פרטים כמו : גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1: 100.
 ג- תנאי למתן היתר בניה הינו הריסת המבנה ללא היתר של המגיש המופיע בתשריט בתחום ומחוץ לגבול התכנית.
 ד- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
 ה- היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413 .

6.2

חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

6.3

חשמל

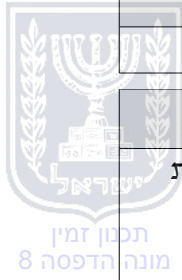
א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב.בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנסד הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 ג.שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ד.איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
 לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
 מציר הקומהתיל הקיצוני
 2.25 מ' 2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך ? תיל חשוף
 1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך ? תיל מבודד
 6.50 מ'





6.3	חשמל
	<p>8.50 מ' / 5.00 מ'</p> <p>ג.קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ' / 20.00 מ' / 9.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 35.00 מ' -ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לתכנן או לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית .</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדרי מים מתוך שטח המגרש הכולל , במגרש לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע התחומי המגרש . השטחים חדרי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים החומר חדיר (כגון : חצץ, חלוקים וכו') .</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגים מים וחדרים ויעשה שימוש</p>

6.4	ניהול מי נגר
	בחומרים נקבוביים וחדירים .
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .
6.6	תשתיות
	<p>תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קווי הבניין לגבול המגרש בהתאם לדרישות הועדה המקומית</p> <p>1-אספקת מים : יחובר למערכת מים עירונית ובתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .</p> <p>2-מערכות ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזי מט"ש שוקט בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .</p> <p>3-תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת .</p>
6.7	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק .



7. ביצוע התכנית



7.1	שלבי ביצוע	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	
7.2	מימוש התכנית	

ביצוע התכנית תוך 15 שנים

