

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0835165

מגרש 97 שכונה 7, חורה

מחוז

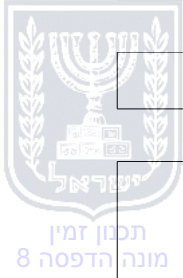
דרום

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

התכנית מסדירה את המצב הקיים הבנוי במגרש, על ידי שינוי קווי בנין (הקטנת חלק מקו בנין צידי מ-3 מ' ל-0 מ') במגרש 97 שכונה 7 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

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 97 שכונה 7, חורה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-0835165

0.826 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	193102
קואורדינאטה Y	577794

### 1.5.2 תיאור מקום

שכ' 7 מגרש 97 - 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
	97		חורה

שכונה שכונה 7

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
400172	מוסדר	חלק		1

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 8



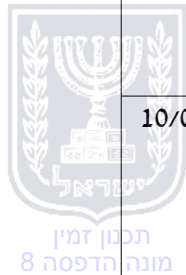
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון 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
10/09/1998	5226	4678	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5 / 177 / 02 / 7 ממשיכות לחול.	החלפה	5 / 177 / 02 / 7
09/09/1999	5523	4801	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6/177/02/7 ממשיכות לחול.	כפיפות	6 / 177 / 02 / 7
13/12/2017	2283	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0418020. הוראות תכנית 652-0418020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	652-0418020



## 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		13: 44 20/12/2020	יוסף אל שאפעי	20/12/2020	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	טהאני אלסייד			חורה	(1)	97	054-6612055		saeedrohman@gmail.com
	פרטי	עבדאל רחמן אלסייד			חורה	(1)	97	054-6612055		saeedrohman@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכ' 7 מגרש 97.

**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	אלשאפעי הנדסה	רהט	אל ביאדר	150	08-9918630		shafhee@inter.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	ויסאם מיעארי	1090		סחינין	(1)		050-2416200		yaser_gn@w alla.com

(1) כתובת : סחינין 1.



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

הסדרת המצב הקיים במגרש על ידי שינוי קוי בניין. במגרש 97 שכי 7 חורה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	97

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	825.89	100
סה"כ	825.89	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	825.89	100
סה"כ	825.89	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים+מבנה עזר. סככה לרכב פרטי וחקלאי. שיג.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>- תותר הקמת שני מבנים מגורים במרחק שלא יפחת מ-3 מ'. - שטחי שירות כדלקמן : מחסן , ממ"ד , וחנייה מקורה לרכב פרטי . - גובה הכניסה המדידה תהיה ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה יותר .</p> <p>- ממ"ד/ממ"ק : יבנה כחלק מיחידת הדיור , ועפ"י הוראות הג"א .</p> <p>- חניה : א- פתרון חנייה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה . ב- יותר פתרון חניה בתת קרקע .ג. בקשה להיתר בניה תהייה מלווה בהצגת פתרון תנועה וחניה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה . ד. ניקוז גג החניה יהיה אל תוך מגרש מבקש היתר הבניה .</p> <p>-מרתף : תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבנייה. השימושים המותרים במרתף הם : מרחב מוגן בהתאם להנחיות פקה"ר, חנייה ו/או מחסן קומת המרתף לא תחרוג מקווי בניין של הבניין העיקרי</p> <p>-שיג : 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 וצדי 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 צדי 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>-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 להתקין עליו מעקה בטיחותי ו/או סבכה ו/או גדר מתכת .</p>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מחייבת שתקבע את עיצוב פיתוח המגרש , שתאושר ע"י הוועדה המקומית .</p>
ג	<p><b>מתקנים ו/או שימושים זמניים</b></p> <p>ניתן למקם על הגג מתקנים טכניים כגון מכוניות למיזוג אוויר , מעלית , קולטי שמש .עפ"י אישור מהנדס הועדה (בבקשה להיתר) .</p> <p>תותר הקמת שני מבנים במגרש במרחק כמסומן בתשריט .</p>

מגורים א'	4.1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
												עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
(3) מונה הדפסה 8	(3)	(3)	(3)	1	4	16	4.8	3	50	100	25 (2)	75 (1)	826	97	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) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: כולל שטח שיג בגודל 60 מ"ר..
- (2) הערך מתייחס ל% מתא שטח, מתוכם: א- מחסן 8 מ"ר לכל יח"ד. ב- ממ"ד/ממ"ק 12 מ"ר לכל יח"ד. ג- חניה מקורה 15 מ"ר לכל יח"ד..
- (3) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

- 1-היתר בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .
- 2- 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
- 3- 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.
- 4- תנאי להיתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש/מבקש מחוץ לתחום התכנית.
- 5- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- 6-מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- 7- היתר לתוספת בנייה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ת"י 413 .
- 8-אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון לכל יחידות הדיור הקיימות והמוצעות בתחום המגרש.
- 9-תכנית הבינוי להבטחת מיצוי מלא של זכויות הבניה למימוש יח"ד המירבי במגרש.
  - א-קביעת מיקום כל חלקי המבנים השונים בשטח והגישות אליהם.
  - ב-אופן חלוקת זכויות הבנייה (עיקרי ושרות) בין כל יחידות הדיור.
  - ג-קביעת מיקום והגישה אל שטחי החניה עבור כל יחידות הדיור במגרש.
  - ד-חתכים אופייניים, פריסת חזיתות כללית ופירות חומרי גמר.
  - ה-קביעת מיקום השטחים הפנויים, אופיים, פרטיהם, חתכים אופייניים, מפלסי פיתוח וכד'.
  - ו-נטיעת עצים.
  - ז-פתרונות ניקוז.

**6.2**

**עתיקות**

כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע."

**6.3**

**חניה**

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

**6.4**

**חשמל**

א.תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

6.4

חשמל

ב.בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס 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 במרחקים 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

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ב.קו חשמל מתח גבוה

עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ג.קו חשמל מתח עליון

110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח

35.00 מ'ד.קו חשמל מתח על:

מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

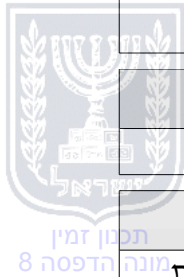
\*באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על-עליון מן האמור לעיל, ישונה הדפסה 8 לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת

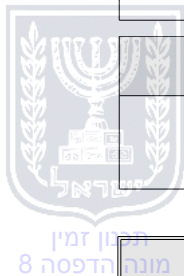




<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ 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 המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<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 בחומרים נקבוביים וחדירים .</p>	



<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .</p>	

<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
<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 שוקת בתיאום עם מהנדס העירייה והרשויות המוסמכות .</p> <p>3-תקשורת : בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת .</p>	

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק .</p>	

<b>6.9</b>	<b>איכות הסביבה</b>
<p>יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים.</p>	

<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	



## 7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית תוך 15 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8