

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0633073

מגרש 4 שכ' 3 חורה

מחוז

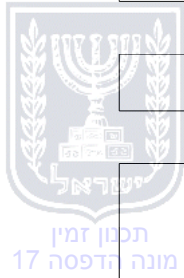
דרום

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 מציעה מסגרת תכנונית להוספת 2 יח"ד (סה"כ 6 יח"ד) לצורך מתן מענה לצרכי הדיירים, במגרש מגורים עם חזית מסחרית, מגרש 4 שכ' 3 חורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 4 שכל 3 חורה
------------------------	-----------	-------------------

מספר התכנית	652-0633073
-------------	-------------

שטח התכנית	1.055 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

194112

קואורדינאטה Y

578409

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 4 שכל 3 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חורה		4	

שכונה

3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100442	מוסדר	חלק	4	

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
382 /03 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 382/03/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	3921	24	12/09/1991
652-0418020	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0418020 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	7640	2283	13/12/2017



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף אבו ג'בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		07/03/2019	יוסף אבו ג'בר	12: 21 07/03/2019		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	20/08/2020	רביע עמרית	13: 03 20/08/2020	נספח תנועה וחניה מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/11/2019	יוסף אבו ג'בר	07: 14 27/11/2019	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא

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

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	חלדון אלצאנע			חורה	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1219 באר שבע.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	(2)		08-6652099	08-6652088	h_negev@netvision.net.il
	יועץ תחבורה	רביע עמריה		עמריה הנדסה אזרחית	אבטין	(3)		04-9064944	04-9064944	rabia11-11@hotmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: שד' רגר 28/37 באר שבע.

(3) כתובת: כפר אבטין ת.ד. 193.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

יש לכתוב כך: "יצירת מסגרת תכנונית ל- 6 יח"ד והוספת חזית מסחרית במגרש 4 שכ' 3 חורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת זכויות בניה, שימושים ותכליות.

קביעת מגורים ב' עם חזית מסחרית.

קביעת הוראות בניה, שימושים עם חזית מסחרית.

קביעת תנאים למתן היתר בניה

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים ב'	4	חזית מסחרית
מגורים ב'	4	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מ"ר	מ"ר	מ"ר
100	1,055	100
100	1,055	סה"כ

מ"ר מחושב	מ"ר מחושב	מ"ר מחושב
100	1,055.4	100
100	1,055.4	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגורים עם שטחי שירות וממ"דים.</p> <p>חזית מסחרית: מסחר קמעונאי, בתי אוכל ומשקה, משרדים, עסקים לבעלי מקצועות חופשיים, מרפאות וחדרי טיפול, ובלבד שלא יהוו מטרדי רעש, עשן וריח, בטיחות, היגיינה וכיו"ב למגורים הסמוכים."</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>תותר בניית עד שני מבני מגורים. בניית קומה מתחת למפלס ה- 0.00 גובה הבניה עד 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה מתחת לכניסה הקובעת.</p> <p>שטחי שירות יכללו: מחסנים וממ"דים:</p> <p>ממ"דים: פתרון מיגון לכל יח"ד על פי הוראות פיקוד העורף התקף בעת הוצאת היתר הבניה. מחסנים:</p> <p>א. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו."</p> <p>ב. גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר.</p> <p>ג. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש.</p> <p>חנייה רכבים: משטח חניה מרוצף בחזית המגרש הנותן מענה ליחידות המגורים ולמסחר. חזית מסחרית:</p> <p>מסחר קימונאי לצרכי יום יום, כמו הנעלה, הלבשה, מכולת וכד', גובה לא יפחת מ- 2.75 מ'. לא תתאפשר כל פעילות או מטרד המהווים מפגע סביבתי למגורים.</p> <p>א. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל חנות במבנה תהיה כניסה מחצר משק או אזור פריקה וטעינה.</p> <p>ב. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הבוה ביותר בבניין.</p> <p>ג. יתוכננו ביתני אשפה עבור חנויות המזון.</p> <p>ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפת ברצפה מעל אזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדריגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> <p>אשפה: מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיו(פילרים) ובאופן מוסתר.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>במידה ויינתנו הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה יגברו ההנחיות על סעיף זה.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
								סך שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
צידדי-תכנון שואלי הדפסה 17	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					1032	22 (2)	150	110 (1)	750	1055	4		מגורים ב'
(3)	(3)	1	4	16	6	50	98	100			30	70	1055	4	מסחר	מגורים ב'
(3)	(3)		1	3.5		9.47	9.47									



צידדי-תכנון זמין
שואלי הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי		
(3)	(3)	4	מגורים ב'
(3)	(3)	4	מסחר מגורים ב'

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

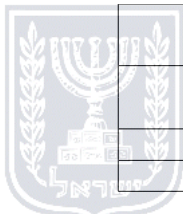
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ממ"דים: 5 ממ"דים כל ממ"ד 12 מ"ר סה"כ 60 מ"ר מחסנים: סה"כ 50 מ"ר, 10 מ"ר לכל יח"ד.

(2) ממ"ד: עד 12 מ"ר. מחסן עד 10 מ"ר.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
- תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 - הגשת תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י רשות התמרון.
 - היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה על ידי מודד מוסמך. תכנית הפיתוח תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים, והרחובות, מתקן לייבוש כביסה. פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בק"מ 1:100.
 - תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים הגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.
 - תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
 - בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.
 - תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.
 - תנאי להוצאת היתר בניה יהיה אישור משרד הבריאות.

6.2

עתיקות

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה 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 יצרכו 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 תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

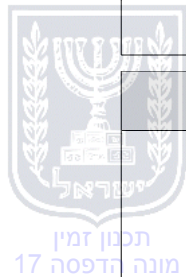
6.4

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל



6.4	חשמל
	<p>לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>



6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>

6.6	תשתיות
	<p>- מים חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.</p> <p>- ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש שוקת.</p> <p>טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס המועצה ובאישור חב' התקשורת.</p>

6.7	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

מייד לאחר אישורה

