

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0935064

שכונה 5 מגרש 40, 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

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים במגרש, על-ידי שינוי קווי בניין, תוספת זכויות בנייה 7% לשטח עיקרי, חלוקת שטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת ותוספת יח"ד אחת סה"כ 4 יח"ד לצורך מתן מענה לצרכי הדיירים במגרש 40 שכי 5 חורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונה 5 מגרש 40, חורה

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

מספר התכנית

652-0935064

שטח התכנית 1.2

0.991 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2) , 62 א (א) (4) , 62 א (א) (8) , 62 א (א) (9)

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	193795
קואורדינאטה Y	578189

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונה 5 מגרש 40, 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
	40		חורה

שכונה שכונה 5

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
99999	לא מוסדר	חלק		999
100441	מוסדר	חלק	39	

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 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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 6/177/02/7. הוראות תכנית 6/177/02/7 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	6 /177 /02 /7
30/01/1992	1949	3968	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /383. הוראות תכנית 7 /03 /383 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	383 /03 /7
13/12/2017	2283	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0418020. הוראות תכנית 652-0418020 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	652-0418020
06/10/1994	251	4249	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /03 /1 /383. הוראות תכנית 7 /03 /1 /383 תחולנה על תכנית זו.	החלפה	1 /383 /03 /7



## 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		08:56 11/03/2021	יוסף אל שאפעי	11/03/2021	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

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 6

**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	אמירה סלימאן אבו שולדם			חורה	(1)	40	052-5263265		Bahgt1997b ahgt@gmail .com
	פרטי	מחמד עלי סלימאן אבו שולדם			חורה	(1)	40	052-5263265		Bahgt1997b ahgt@gmail .com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שכ' 5 מגרש 40.

**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
	עורך ראשי	יוסף אל שאפעי		אלשאפעי הנדסה	רהט	אל ביאדר	150	089918630		shafhee@inte r.net.il
	מודד	ניזאר חיטיב	1021	חיטיב למדידה והנדסה	יפיע	(1)	4			h.n.eng415@ gmail.com

(1) כתובת: רחוב ראשי 4 יפיע.

## 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	מבנה אירוח מסורתי משפחתי .

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, ותוספת זכויות בניה, תוספת יח"ד חלוקת שטחי שירות מעל ומתחת לכניסה הקובעת, במגרש 40 שכ' 5 חורה .

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4 .
- הגדלת השטח הכולל לבניה לפי סעיף 62א(א) ס.ק 16 (א) (2) .
- הקלה לפי סעיף 62א (א) 9 .
- תוספת יח"ד מ-3 יח"ד ל 4 יח"ד. לפי סעיף 62א(א)(8) .





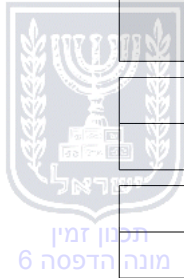
### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		40
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	40

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	991.45	100
סה"כ	991.45	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים .
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>1- תותר בניית 2 מבני מגורים במרחק של 6 מ', תותר קומת עמודים מפולשת לצורך חניה. גובה הבניינים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניינים ועד גובה פני הגג הגבוה ביותר, מעל מפלס זה תותר בניית מעקה גג .</p> <p>2- שטח שירות : שימושים הבאים יחושבו כשטחי שירות, מרחב מוגן, מחסן, חניה מקורה, חניה תת קרקעית, חדרי מדרגות משותפים .</p> <p>3- קווי בניין :</p> <p>א- תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה. לא יותרו פתחים בקו בניין צדדי 0 .</p> <p>ב- יותר קו בניין קדמי וצדדי 0 לקירוי חניה על קרקעית .</p> <p>ג- כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו .</p> <p>4- חניה :</p> <p>א- כל תוספת בניה מכוח תכנית זו תחויב במתן פתרונות חנייה בתחום המגרש בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה .</p> <p>ב- יותר פתרון חניה בתת קרקע .</p> <p>ג- בקשה להיתר בניה תהייה מלווה בהצגת פתרון תנועה וחנייה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה .</p> <p>ד- ניקוז גג החניה יהיה אל תוך מגרש מבקש היתר הבניה .</p> <p>5- מחסן :</p> <p>ניתן לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה בודד . תותר בניית מחסן משותף עבור מספר יח"ד, ניקוז גג המחסן יהיה אל תוך מגרש מבקש היתר הבניה .</p> <p>6- מרתפים :</p> <p>תותר בניית מרתף כמוגדר בתקנות התכנון והבניה . השימושים המותרים במרתף הם : מרחב מוגן בהתאם להנחיות פקה"ר, חניה ו/או מחסן . קומת המרתף לא תחרוג מקווי בניין של הבניין העיקרי .</p> <p>7- שיגי :</p> <p>א- שיגי יבנה במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי .</p> <p>ב- גודל המרבי יהיה 30 מ"ר ויחשב כשטח עיקרי .</p> <p>ג- במידה ושיגי ייבנה בחזית המגרש קווי הבניין יהיו : קדמי 0, קו בניין צדי - בכל מרחק, בכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי .</p> <p>ד- רוחב השיגי ככל שייבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדי 0, לא יעלה על 6 מ' .</p> <p>ה- גובה המרבי של השיגי יהיה 3.5 מ' ו- הכניסה לשיגי תהיה מתוך המגרש .</p> <p>ז- לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי 0 אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית .</p> <p>ח- במידה ושיגי יבנה בקו בניין צדי 0 לא יותרו בקיר זה פתחים .</p> <p>ט- ניקוז גג השיגי יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיגי, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים .</p> <p>י- השימוש בשיגי כמפורט לעיל הינו מחייב . כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

4.1	מגורים א'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
(4)	(4)	(4)	(4)	1	4	16	4	50	107	10	0	15	82	991	40	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) מתוכם 30 מ"ר שיג.
- (2) מתוכם : ממ"ד 48 מ"ר (12 מ"ר לכל יח"ד) , 60 מ"ר חניה מקורה ( 15 מ"ר לכל יח"ד ) , 32 מ"ר מחסן (8 מ"ר לכל יח"ד) , . חדר מדרגות משותף ..
- (3) מרתף.
- (4) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה .
- א. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיציא כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו .
- ב- תנאי להיתר בניה הינו הגשת 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 .
- ג- הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון : 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.
- ד- תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש .
- ה - תנאי כי מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
- ו - תקן רעידות אדמה-עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה".
- ז- 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**

- 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 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".
- קו חשמל מתח נמוך : מרחק מתיל חיצוני- 3 מ' , מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ' , מרחק מציר הקו- 6 מ'.
- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.
- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.

**6.4****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

<b>6.4</b>	<b>עתיקות</b>
<p>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.</p>	

<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<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>	

<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>
<p>המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שמובילה למט"ש חורה.</p>	

<b>6.7</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	מימוש התכנית תוך 15 שנה

### 7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית תוך 15 שנים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6