

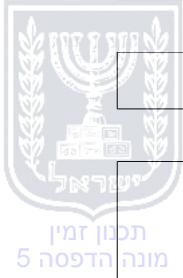
הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1029602

מגרש מס' 302 שכ' 8, חורה.

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מגיש התכנית מעוניין בהסדרת בניה קיימת במגרש מס' 302 שכונה 8 חורה, ע"י שינוי קווי בניין ושינוי הוראות בינוי לשיג.

-שינוי נקודתי בקו בניין קדמי:

מ- 5 מ' ל- 0.00 מ'.

מ- 5 מ' ל- 4.80 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש מס' 302 שכל 8, חורה.

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-1029602

1.2 שטח התכנית 0.973 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), (4), 62א (א) (5)

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	192752
קואורדינאטה Y	578648

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 302 שכונה 8 (רחוב אלחיאה) 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
	302	שכ' 8	חורה

שכונה 8

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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 5



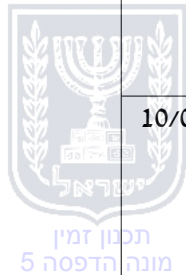
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
183 /02 /11	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 11 /02 /183 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	4510	2938	10/04/1997
6 /177 /02 /7	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 7 /02 /177 /6 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	4801	5523	09/09/1999
652-0418020	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0418020 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	7640	2283	13/12/2017
652-0870733	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0870733 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	9445	3821	25/02/2021



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אחמד אבו עאבד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו עאבד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 49 21/10/2021	אחמד אבו עאבד	21/10/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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	חיטאם פאיז אלעטאוונה			חורה	שכ 8	302	050-5466375		hetam.ataw na@gmail.c om

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

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	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	08-8586677		ahmad@dara rc.co.il
	מודד	ניזאר חיטיב	1021	חטיב מדידות	יפיע	(1)		050-6450285		khateeb.n@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 715.

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**

התכנית מציעה שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט ושינוי הוראות בינוי לשיג במגרש 302 שכונה 8 חורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 א (א)(4).
- 2- שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לשיג עפ"י סעיף 62 א (א)(5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	302



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	973.2	100
סה"כ	973.2	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	973.2	100
סה"כ	973.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מבני מגורים. חניה פרטית בתחום המגרש. שיג.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח מגורים:</p> <p>- יותרו מספר מבני מגורים נפרדים במגרש, כאשר המרחק ביניהם יהיה 3 מ' לכל הפחות, או 2 עם חזית אטומה.</p> <p>- גובה מבנה המגורים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד גובה פני הגג הגבוה ביותר.</p> <p>- מחסן: תותר הקמת מחסן לכל יח"ד, הגובה המרבי לקרוי ממפלס הרצפה עד תחתית התקרה יהיה עד 2.70 מ', מיקום המחסן בקו בניין אחורי/ צדי 0 או כחלק בלתי נפרד מהבית, לא יותרו פתחים לכיוון השכן, ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>- חניה מקורה לרכב, ניתן למקם את החניה בחזית המגרש הקדמית. קו בניין צידי קדמי 0 מ'. ניקוז הגג אל תוך מגרש המבקש.</p> <p>- ממ"ד/ממ"ק: בהתאם להנחיות פיקוד העורף ולפי טבלת זכויות בניה.</p> <p>- יותר ניוד זכויות ממעל למתחת לכניסה הקובעת בהיקף של עד 10% מתוך כלל שטחי השירות.</p> <p>שיג:</p> <p>- שיג כהגדרתו בסעיף 1.9.</p> <p>- יבנה במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי.</p> <p>- גודלו המרבי כמפורט בפרק 5 זכויות והוראות בניה להלן.</p> <p>- במידה ושיג ייבנה בחזית המגרש קווי הבניין יהיו: קדמי 0, קו בניין צדדי- בכל מרחק, בכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי.</p> <p>- רוחב השיג ככל שיבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדי 0, לא יעלה על 12.65 מ'.</p> <p>- גובהו המרבי של השיג יהיה 3.5 מ'.</p> <p>- הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש.</p> <p>- לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי 0 אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית.</p> <p>- במידה והשיג יבנה בקו בניין צדדי 0 לא יותרו בקיר זה פתחים</p> <p>- ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותרו ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.</p> <p>- 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.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.</p>
ג	<p>קווי בנין</p> <p>א. קווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה מס' 5.</p>



4.1	מגורים א'
	<p>ב. על אף המצוין בטבלה מס' 5 להן, 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>ג. יותר קו בניין קדמי וצדדי 0 לקירווי חניה על קרקעית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				
												עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	16	4	3	50	100	25 (2)	75 (1)	973	302	מגורים א'	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) 82 מ"ר שיג.

(2) 15 מ"ר חניה מקורה לכל יח"ד + 12 מ"ר ממ"ד/ממ"ק לכל יח"ד + 8 מ"ר מחסן לכל יח"ד..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועל פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
2. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.
3. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי אשר תציג מימוש מספר יחיד המרבי המותר במגרש. התכנית תכלול את העמדת המבנים במגרש, מיקום החניות של כל יחידות הדיור ואופן חלוקת זכויות הבנייה (עיקרי ושרות) בין כל יחידות הדיור.
4. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.
5. ההגשה להיתר בניה תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים והביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה(באזורי המגורים). פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.
6. כל בניה חדשה תעמוד במגבלות קווי הבניין וזכויות הבניה על פי תכנית זו.
7. היתר לתוספות בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
8. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
9. תנאי להיתר בניה הינו 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.
10. תנאי למתן היתר בניה היה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.



6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים, הכל עפ"י תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3 חשמל

- א. 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'.
- ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
- ג. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם



	חשמל	6.3
	<p>האפשרי של קווי חשמל. ד. המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p>	
	ניקוז	6.4
	<p>ניקוז, שימור מי נגר עילי- מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן לכיוון הדרכים ותובל במערכת ניקוז מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת על ידי רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי ולחלחול לתת-הקרקע בתחום המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר(כגון" חצץ, חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום המגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תיהום.</p>	
	תשתיות	6.5
	<p>מים :- אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור תאגיד המים ובאישור מהנדס הועדה המקומית. ביוב :- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית ולמט"ש שוקת. מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. קופסאות החיבורים הראשיות יוקמו בגומחות בטון בנויות כנדרש (פלרים). אשפה :- מתקני איסוף אשפה יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו בכל הניתן לגומחות התשתיות (פלרים) ובאופן נסתר. חומרי גמר(לחיפוי קירות).</p>	
	עתיקות	6.6
	<p>כל עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978. 1-במידה שיידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירות בדיקה, חפירות הצלה מדגמיות, חפירות הצלה) יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות. 2-במידה שיתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט-1989, ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו, כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. 3-אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בניה בשטח או חלקו גם לאחר בדיקה/חפירה, זאת במידה שיתגלו בשטח עתיקות ייחודיות, ולא יראו את התכנית כמקנה זכויות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז. " בתכנית שאינה חופפת תחום עתיקות מורכז: ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח 1978."</p>	
	פיקוד העורף	6.7
	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
	סטיה ניכרת	6.8
	<p>השימוש בשיג בהתאם לאמור בסעיף 4.1 לעיל הינו מחייב. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	

	6.9
הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות החוק.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2 מימוש התכנית

מידע אחרי אישורה

