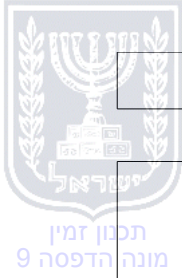


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1082684

מגרש 301 שכ' 10 חורה



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

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

22/10/2023

להפקיד את התכנית

02/11/2023

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



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 להסדרת המצב הקיים במגרש מגורים מס' 301 בשכונה 10 שבחורה, באמצעות הוספת זכויות בנייה עבור יחידת דיור אחת (בסה"כ 4 יח"ד במגרש) ושינוי קווי הבניין, לשם מתן מענה לצורכי הדיירים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 301 שכל' 10 חורה
-----	------------------------	-----------	-----------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	652-1082684
-----	------------	-------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית
-----	--------------	------------	-------------------

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
-----	------------------------	----------------------------------	----

1.2	שטח התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
-----	------------	--------------------------------------	--------

1.4	סיווג התכנית	לפי סעיף בחוק	לי"ר
-----	--------------	---------------	------

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-----	------------------------	------------------	---

1.2	שטח התכנית	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
-----	------------	------------------	------------------

1.4	סיווג התכנית	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
-----	--------------	--	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	195356
קואורדינאטה Y	579031

1.5.2 תיאור מקום

רחוב אל-הודא 13 (מגרש 301) שכונת אלתקוא (שכ' 10), 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
	13	אלהודא	חורה

שכונה 10

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100557	מוסדר	חלק		88

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
301	652-0220996

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/07/2022		10282	10694	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית -652 0770362. הוראות תכנית 652-0770362 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	652-0770362
09/09/1999		5523	4801	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6/177/02/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	6 /177 /02 /7
24/01/2018		4588	7684	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0220996 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	652-0220996
13/12/2017		2283	7640	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0418020 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	652-0418020
25/02/2021		3821	9445	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0870733 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	652-0870733
17/01/1980		748	2596	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 240/03/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	החלפה	240 /03 /7

הערה לטבלה:

4/30/1 : תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4/30/1 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.



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 אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	16: 34 15/10/2023	יוסף אבו ג'יבר	15/10/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	אמין אבו אל קיעאן (1)			חורה		301			minwar10@gmail.com
	פרטי	טאופיק קיאן אבו אלקיעאן (1)			חורה		301			minwar10@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 301 שכל 10 חורה.

1.8.2 יזם

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 מוסך	מודד	אוסקר גרינברג	667		ערערה בנגב	(2)	104	054-2677255		rdad122@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: שכונה 4 בית 104 ערערה בנגב.

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 /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**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים, במגרש מגורים מס' 301 בשכונה 10 בחורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים א' למגורים ב'
2. קביעת שימושים מותרים, מגבלות בנייה והוראות בנייה
3. קביעת צפיפות וזכויות בנייה
4. קביעת גובה ומספר קומות
5. שינוי קווי בניין
6. קביעת תנאים בהליך הרישוי



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

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	301

תכנון זמין
מונה הדפסה 9**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	774	100
סה"כ	774	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	774.34	100
סה"כ	774.34	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים ב. "שיג", לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי, כל שימוש אחר במבנה השיג יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. ג. פעוטון או משפחתון. ד. משרד לבעל מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>1) מספר מבנים במגרש: א. תותר הקמת 2 מבנים במגרש בכפוף לתכנית צל של המגרש כולו, אשר תצורף לבקשה להיתר, ואשר תציג היתכנות למימוש כלל זכויות הבנייה המותרות במגרש. ב. עבור מבנים בהם אחת (או יותר) מהחזיתות הפונות זו אל זו פתוחה, יישמר מרחק מינימלי של 3.0 מטר בין המבנים. ג. עבור מבנים בהם החזיתות הפונות זו אל זו אטומות, תותר בנייה בקיר משותף, וכן מוסד התכנון רשאי לאשר מרחק קצר מ- 3.0 מטר בין המבנים. 2) מחסן: א. תותר בניית מחסן אחד בלבד לכל יחידת דיור. ב. המחסן יבנה כחלק ממבנה המגורים ובתחום קווי הבניין 3) חניה: א. תותר חניה מקורה אחת לכל יחידת דיור, כחלק מהמבנה העיקרי או כסככת חניה נפרדת. ב. סככת חניה נפרדת תותר גם בקו בניין קדמי ו/או צדדי ו/או אחורי 0.0 מטר, במיקום שלא ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש. ג. לא תותר הקמת קירות לסככת חניה. ד. אזור החניה ותמרון הרכבים יהיה מופרד מתחום החצר. ה. שער החניה יפתח לכיוון המגרש. 4) שיג: תותר הקמת שיג אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים ובתחום קווי הבניין.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>גדרות: המגרשים יהיו מגודרים. השערים בגדרות יפתחו אל תוך תחום המגרש.</p>



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	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
							שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
												סה"כ שטחי בניה	עיקרי		
קדמי	אחורי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מעל הכניסה הקובעת	16	5	4	60	143	1107	88 (2)	1019 (1)	750	301	מגורים ב'
(3)	(3)	(3)	(3)	4											

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) 10 מ"ר מחסן לכל יח"ד סה"כ 40 מ"ר, 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד סה"כ 48 מ"ר.
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. תנאי להגשת בקשה להיתר לבקשה להיתר שאינה מציעה מימוש מלא של זכויות הבנייה המותרות במגרש תצורף תכנית צל של המגרש כולו, אשר תציג היתכנות למימוש כלל זכויות הבנייה המותרות בו.
- ב. תנאי לאישור תחילת עבודה הגשה של הצהרת בעל ההיתר בדבר האומדן הצפוי של פסולת בניין, כולל עודפי עפר, אופן הטיפול בפסולת הבניין ויעד הפינוי של עודפי עפר, תוך צירוף אסמכתאות בהתאם לאופן הטיפול בפסולת (הסכם התקשרות עם אתר מורשה לפינוי פסולת, הסכם התקשרות עם בעל מערך מיון, גריסה ומחזור, וכיו"ב).
- ג. תנאי לתעודת גמר הצגת אישור בדבר כמויות פסולת הבנייה ועודפי העפר שפוננו לאתר פינוי פסולת מורשה, בצירוף אסמכתאות. ככל שלא בוצע פינוי של פסולת מהאתר או שפסולת הבנייה מוחזרה באתר, יעביר בעל ההיתר דיווח על כך לרשות הרישוי. ככל שכמות הפסולת שנוצרה בפועל בעקבות העבודות גבוהה מהכמות שהיתה צפויה בעת קבלת אישור תחילת עבודות, על בעל ההיתר לסלק גם פסולת זו, ולהציג לרשות הרישוי אישור מהאתר המוסדר גם על קליטת פסולת זו. תעודת הגמר תינתן רק לאחר ששוכנעה רשות הרישוי כי אתר העבודה נשוא ההיתר נקי מכל פסולת.
- ד. תנאי לתעודת גמר השלמת גידור המגרש.

6.2**עתיקות**

- א. ככל שיימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה יתואם ויבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות.
- ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, כחיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית וחפירת הצלה, יבצען בעל ההיתר על פי תנאי רשות העתיקות.
- ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, ייעשו על ידי בעל ההיתר כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, מוסד התכנון יהיה רשאי להתיר שינויים כאמור, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים ולפי תקן החנייה שיהיה בתוקף לעת הוצאת היתרי 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 לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר היוועצות עם 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-

6.4	חשמל
	35מ'.

6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. תכנון הפיתוח במגרש יכלול אמצעים לניהול ולהשגה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את עודפי הנגר העילי. המגרש יתוכנן כ"אגן היקוות זעיר", באמצעות תחיתו והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.</p> <p>ב. בשטח המגרש יותרו לפחות 15% משטחו הכולל כשטחים חדירים פנויים מביניה, לצורך השגת מי נגר ולחלולם. השטח המיועד להשגה ולחלולם נגר יהיה נמוך מסביבתו, וככל הנדרש, יהיה מחופה בחומר חדיר למים (כגון אדמה או חומר גרנולרי), שיאפשר לחלולם נגר. שטח המיועד לחלולם נגר לא יהיה תחום בחומרים בלתי חדירים (כגון אבני שפה או קירות), על מנת שלא למנוע זרימת מי נגר אליו מאזורים גבוהים יותר.</p>

6.6	תשתיות
	כלל המבנים בתחום התכנית מהם צפויים שפכים, יחוברו למערכת הביוב של היישוב חורה, שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש שוקת, או כל פתרון קצה אחר מאושר על פי דין.

6.7	עיצוב אדריכלי
	<p>א. חומרי הבנייה וחומרי הגמר של השיג יהיו זהים לאלה של מבנה המגורים.</p> <p>ב. בבניין המתוכנן לבנייה בקיר משותף, הקיר המשותף יצופה בטיח לבן כל עוד לא ייבנה הבניין הצמוד לו.</p> <p>ג. מתקנים טכניים בגגות הבניינים יוסתרו, ככל הניתן, על ידי המעקה או על ידי חלק הבניין, על מנת שלא יראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג בבקשה להיתר כחלק מתכנון חזית המבנה.</p> <p>ד. בין מגרשים סמוכים בהם יש הפרש גבהים העולה על 50 ס"מ תותר בניית מסלעה או קיר תמך.</p> <p>ה. לא יותר שימוש בגדר רשת, פח או פלסטיק בחזיתות המגרש.</p> <p>ו. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי מוסד התכנון.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע						
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>מספר שלב</th> <th>תאור שלב</th> <th>התנייה</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0</td> <td>לי"ר</td> <td>לי"ר</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	0	לי"ר	לי"ר
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
0	לי"ר	לי"ר					

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית הוא 10 שנים מיום אישורה