

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0906115

מגרש מגורים 433 שכונה 1 חורה

דרום

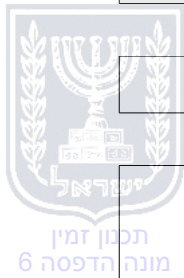
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005098096/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מסדירה מצב קיים ע"י שינוי וקביעת קו בנין צידי עפ"י סעיף 4א62(א) במגרש 433 הנמצא בקצה מזרחי לשכונה 1 בחורה .
התוכנית משנה וקובעת בנין צידי מזרחי מ 3.00 מ' עד 0.00 מ' .



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

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש מגורים 433 שכונה 1 חורה
-----	------------------------	-----------	------------------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	652-0906115
-----	------------	-------------	-------------

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

1.4	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
-----	----------------------------------	----

1.4	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
-----	--------------------------------------	--------

1.4	לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
-----	---------------	-------------

1.4	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-----	------------------	---

1.4	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
-----	------------------	------------------

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



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	194090
קואורדינאטה Y	578729

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים מס' 433 ברחוב חטין במזרח שכונה מס' 1 בחורה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורה - חלק מתחום הרשות: חורה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חורה			

שכונה 1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100012/1	מוסדר	חלק		168

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4 /240 /03 /7	433

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	<u>652-0770362</u>
09/09/1999		5523	4801	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 177 / 6. הוראות תכנית 7 / 02 / 6 / 177 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>6 / 177 / 02 / 7</u>
13/12/2017		2283	7640	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0418020 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>652-0418020</u>
25/02/2021		3821	9445	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0870733 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>652-0870733</u>
20/05/1993		2766	4111	תכנית זו מחליפה את תכנית 7 / 03 / 240 / 4 והוראותיה.	החלפה	<u>4 / 240 / 03 / 7</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זוהדי אבו ג'אמע				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זוהדי אבו ג'אמע		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	רקע מצב מאושר	11: 05 22/10/2023	זוהדי אבו ג'אמע	10/08/2023	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	סדסן חסון סראיעה (1)			חורה					motename @hotmail.c om
	פרטי	גוסיה חסין סראיעה (2)			חורה					motename @hotmail.c om
	פרטי	דלאל חסין סראיעה (3)			חורה		433			motename @hotmail.c om
	פרטי	לנאי חסין סראיעה (2)			חורה					motename @hotmail.c om
	פרטי	עודאי חסין סראיעה (2)			חורה					motename @hotmail.c om
	פרטי	ראשד חסין סראיעה (2)			חורה					motename @hotmail.c om
	פרטי	הנד נאצר סראיעה (2)			חורה					motename @hotmail.c om

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב חסין מגרש 433 שכונה 1 חורה.

(2) כתובת: רחוב חסין מגרש 433 שכונה 1.

(3) הערה: המגישה יורשת ביחד עם הבנים, כתובת: רחוב חסין מגרש 433 שכונה 1 חורה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס מבנים	עורך ראשי	זוהדי אבו ג'אמע	41600	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה (1)	76	08-9917911		zohde@zaha v.net.il
מודד מוסמך	מודד	זוהדי אבו ג'אמע	792	א. זוהדי הנדסה ומדידות בע"מ	רהט	אל ואחה (2)	76	08-9917911		zohde@zaha v.net.il

(1) כתובת : אלעיררה 4.

(2) כתובת : אלעיררה 4.



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**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מצב קיים ע"י שינוי וקביעת קו בנין צידי עפ"י סעיף 62א(א)4 במגרש 433 שכונה 1 חורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי וקביעת קו בנין צידי מזרחי מ 3.00 מ' עד 0.00 מ'.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	433



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	900	100
סה"כ	900	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	899.89	100
סה"כ	899.89	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים. חניה פרטית בתחום המגרש. שיג.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח הוראות בינוי</p> <p>1- יותרו מספר מבני מגורים נפרדים במגרש, כאשר המרחק ביניהם יהיה 3מ' לכל הפחות, או 0 עם חזית אטומה .</p> <p>2. 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. 3. 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. ב. יותר פתרון חנייה בתת קרקע. ג. יותר פתרון חנייה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתקבל חו"ד מהנדס הועדה המרחבית לנושא השותפות. ד. בקשה להיתר בניה תהייה מלווה בהצגת פתרון תנועה וחנייה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה. ה. ניקוז גג החניה יהיה אל תוך מגרש מבקש היתר הבניה.</p> <p>4. מחסנים : ניתן לבנות את המחסן כחלק מהמבנה העיקרי או כמבנה בודד. תותר בניית מחסן משותף עבור מספר יח"ד. ניקוז הגג יהיה אל תוך מגרש המבקש. תותר הקמת מחסנים מחוץ לקווי הבניין הצדדיים ו/או האחוריים עד גבול המגרש. ניקוז גג המחסן יהיה אל תוך מגרש מבקש היתר הבניה.</p> <p>5. מרתפים : תותר בניית מרתף תחת לכניסה הקובעת 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>6. שיג (כהגדרתו בסעיף 1.9) : א. שיג יבנה במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי. ב. במידה ושיג יבנה בחזית המגרש קווי הבניין יהיו : קדמי 0, קו בניין צדי - בכל מרחק, בכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי. ג. רוחב השיג ככל שיבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדי 0, לא יעלה על 6 מ'. ד. גובהו המרבי של השיג יהיה 3.5 מ'. ה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מגורים א'	4.1
<p>ו. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי 0 אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית.</p> <p>ז. במידה והשיג יבנה בקו בניין צידי 0 לא יותרו בקיר זה פתחים.</p> <p>ח. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.</p> <p>ט. השימוש בשיג כמפורט לעיל הינו מחייב. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</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 (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי (1)	גודל מגרש מוחלט 900			
	סה"כ שטחי בניה	שרות						עיקרי	שרות	עיקרי						
צידי- ימני (2)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 4	16	4	4	50	100	100			25	75	433	מגורים א'	מגורים א'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

קו בנין (מטר)			תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי			
(2)	(2)	(2)	433	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

הוראות טבלה 5:

שימושים הבאים יחושבו כשטחי שירות:

- מרחב מוגן - עד 12 מ"ר ליחיד.
- מחסן - בשטח כולל של עד 8 מ"ר ליחיד.
- חניה מקורה - עד 15 מ"ר לכל מקום חניה.
- חניה תת קרקעית - עד 30 מ"ר לכל מקום חניה.
- חדרי מדרגות משותפים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) עפ"י תכנית תקפה.
- (2) כמסומן ומתואר בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י הוראות תכנית זו ולאחר אישורה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חשמל</p> <p>א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, יינתן היתר בניה רק במרחקים התואמים את הנחיות חברת החשמל ולאחר היוועצות עם חברת החשמל.</p> <p>ב. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים.</p> <p>ג. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטר מכבלים אלה.</p> <p>ד. אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. מעל כבלי חשמל תת קרקעיים יש לסלול שביל אספלט או שביל מרוצף להגנה על הכבלים.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 עתיקות</p> <p>א. כל עבודה בתחום שטח המוגדר בעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, כחיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית וחפירת הצלה, יבצען בעל ההיתר על פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור על פי חוק העתיקות, התשל"ח-1978, וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי בעל ההיתר ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, מוסד התכנון יהיה רשאי להיתר שינויים כאמור, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר פיתוח ובנייה באתרי העתיקות המוכרזים:</p> <p>1) תנאי לכל עבודה שמטרתה לחדור לתת-הקרקע או לכסותה, בתאי שטח אלו, יהיה ביצוע פעולות מקדימות פיתוח (כפי שפורט לעיל).</p> <p>2) לא תבוצע כל עבודה במקרקעין שבתאי השטח כאמור, ללא נוכחות ואישור של מפקח רשות העתיקות.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניקוז</p> <p>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').</p> <p>ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום המגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי תהום.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 סטיה ניכרת</p> <p>השימוש בשיג בהתאם לאמור בסעיף 4.1 לעיל הינו מחייב. כל שימוש אחר בו יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	<p>6.5</p>



הריסות ופינויים

6.6

- א. כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו ייחשבו כמבנים המסומנים להריסה.
- ב. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחומה והחורגים מהוראותיה לגבי בינוי או שימוש מותר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	לייר

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית מיד לאחר אישורה .



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6