

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-1202332

מגרש מס' 89A שכונה 8, חורה.

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי

סוג תכנית  
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005294334/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה מסגרת תכנונית להסדרת המצב הקיים במגרש מגורים מס' A89 בשכונה 8 שבחורה באמצעות הוספת 4 יחידות דיור (בסה"כ 8 יח"ד במגרש), הוספת זכויות בנייה, שינוי קווי הבניין ושינוי מספר הקומות המותרות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש מס' 89A שכונה 8, חורה.

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-1202332

1.2 שטח התכנית 0.802 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	192288
קואורדינאטה Y	578670

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' עלי בן אבי טאליב 73 (מגרש מס' 89), שכונת אבו חאמד אל-ר'זאלי (שכונה מס' 8), 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	שכ 8	73	

שכונה עלי בן אבי טאליב

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
9999	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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
89	183 /02 /11
89A	652-0429431

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>183 /02 /11</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 183 /02 /11 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	4510	2938		10/04/1997
<u>652-0770362</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0770362. הוראות תכנית 652-0770362 תחולנה על תכנית זו.	10694	10282		31/07/2022
<u>6 /177 /02 /7</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 6 /177 /02 /7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	4801	5523		09/09/1999
<u>652-0418020</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0418020 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	7640	2283		13/12/2017
<u>652-0429431</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0429431 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	7485	5135		18/04/2017
<u>652-0870733</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 652-0870733 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו 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	נספח בינוי- מחייב לעניין: מספר יח"ד בקומה, מיקום תוספת ממ"דים ומיקום מכפילי חנייה.	14: 30 25/03/2024	אחמד אבו עאבד	04/01/2024	1	1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	21: 00 10/12/2023	אחמד אבו עאבד	10/12/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	פואד עיסה אלעזיבי (1)			חורה			053-7713662		foaad123@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' עלי בן אבי טאליב 73 (מגרש מס' 89), שכונת אבו חאמד אל-ר'זאלי (שכונה מס' 8), 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	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	08-8586677		ahmad@dara rc.co.il
תנועה	יועץ תחבורה	זאהר זידאן	118890	זהב הנדסה בע"מ	ריינה	(1)		074-7019055	04-6082667	zahir@zhv- eng.net
	מודד	ויסאם מועלם	1065	לוגיין הנדסה בע"מ	באר שבע	(2)		08-6457931		logeen.eng@ gmail.com

(1) כתובת: כפר ריינה ת.ד. 446, כפר ריינה 16940.

(2) כתובת: ת.ד. 10222.

**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.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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 בנייה קיימת במגרש מגורים מספר 89A בשכונה 8 שבחורה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי ייעוד הקרקע ממגורים ב' למגורים ג'.
- ב. קביעת שימושים מותרים.
- ג. קביעת מספר יחידות הדיור (בסה"כ 8 יח"ד במגרש).
- ד. קביעת זכויות הבנייה.
- ה. קביעת גובה ומספר קומות.
- ו. קביעת קווי הבניין.
- ז. קביעת מגבלות בנייה והוראות בנייה.
- ח. קביעת תנאים בהליך הרישוי.
- ט. קביעת הוראות בדבר הריסה.
- י. קביעת הוראות בדבר חנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ג'	89A	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים ג'	89A

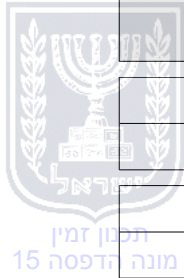
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	802.01	100
סה"כ	802.01	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	802.01	100
סה"כ	802.01	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ג'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>א. מגורים            ב. "שיג" לשימושים של מפגש ואירוח משפחתי. כל שימוש אחר במבנה ה"שיג" יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.            ג. פעוטון/ משפחתון.            ד. משרד לבעלי מקצוע חופשי המתגורר ביחידת הדיור.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>א</b></p> <p><b>בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת בניין אחד במגרש.            2. בכל אחת מקומות המגורים (קומות 1-4) תהיינה 2 יחידות דיור, בסה"כ תהיינה בבניין 8 יחידות דיור, סטייה מהוראה זו תהיה סטייה ניכרת.            3. תחויב הקמת מרחב מוגן דירתי עבור כל אחת מיחידות הדיור.            4. במטרה לצמצם את הפגיעה בחזות הרחוב, הקמת מרחב מוגן דירתי עבור יחידות הדיור שבחזית הקדמית תבוצע במקום המרפסות בחזית זו, אשר תיהרסנה.            5. בקומה 5 (קומת הגג) יותרו יציאה לגג ומתקנים טכניים, בקומה זו לא יותרו שימושים עיקריים ושטחים עיקריים.            6. תותר הקמת שיג אחד במגרש, כחלק ממבנה המגורים ובתחום קווי הבניין.            7. תותר בניית מחסן אחד לכל יחידת דיור, כחלק ממבנה המגורים ובתחום קווי הבניין. לא יותר איחוד מחסנים דירתיים.            7. חנייה:            א. החנייה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן 1:1 (מקום חנייה אחד לכל יחידת דיור).            ב. תותר הקמת מכפילי חנייה שקועים בקו בניין קדמי אפס.            ג. לא תותר חנייה מקורה.            ד. אזור החניה ותמרון הרכבים יהיה מגודר ומופרד מתחום החצר.            ה. שער החניה לא ייפתח לכיוון הרחוב.</p>
ב	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1. גדרות:            א. המגרש יהיה מגודר. מיקום וצורת הגדר יוצגו בבקשה להיתר.            ב. גומחות למתקני אשפה ופילרים לשעוני חשמל, תקשורת, מים יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית ושולבו בתכנון הגדר.            ג. השערים בגדרות לא ייפתחו לכיוון הרחוב.</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	תכסית % מתא שטח	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				
קדמי	מעל הכניסה הקובעת	16	10	8 (3)	60	212	1703	188 (2)	1515 (1)	750	89A	מגורים ג'
אחורי	מעל הכניסה הקובעת	16	10	8 (3)	60	212	1703	188 (2)	1515 (1)	750	89A	מגורים ג'
צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	16	10	8 (3)	60	212	1703	188 (2)	1515 (1)	750	89A	מגורים ג'
צידי- שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	16	10	8 (3)	60	212	1703	188 (2)	1515 (1)	750	89A	מגורים ג'
5 (5)	5 (4)	5 (4)	5 (5)	5 (5)	5 (5)	5 (5)	5 (5)	5 (5)	5 (5)	5 (5)	5 (5)	5 (5)

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 12 מ"ר ממ"ד לכל יח"ד ועד 10 מ"ר מחסן לכל יח"ד.
- (3) סטייה ממספר יחידות דיור זה תהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
- (4) כולל יציאה לגג.
- (5) כמסומן בתשריט.

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

א. תנאים להגשת בקשה להיתר:

1. היתר בנייה ראשון מכוח תכנית זו יכלול הסדרה של הבניין ככולל 8 יחידות דיור, הריסת מרפסות שסומנו להריסה בחזית הקדמית, הקמה של מרחבים מוגנים דירתיים במקום המרפסות באישור פקע"ר והתקנה של מכפילי חניה בחזית הקדמית.
2. התחייבות מגיש הבקשה להיתר להריסת כל הבינוי המסומן להריסה בתשריט מצב מוצע כתנאי לתעודת גמר.

ב. תנאי לאישור תחילת עבודה הוא 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. תנאים לתעודת גמר:

1. אישור אכלוס ו/או תעודת גמר יינתנו לבניין בשלמותו בלבד (לא יותר אכלוס חלקי), כשהוא כולל 8 יחידות דיור ופתרונות מיגון וחניה עבורן.
2. הפעלה של מתקני החנייה באופן שיינתן במגרש מענה לצרכי החנייה של כל יחידות הדיור.
3. 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.
4. במקרה בו ניתנה התחייבות מגיש הבקשה לביצוע הריסה כתנאי לתעודת גמר, תנאי לתעודת גמר יהיה ביצוע ההריסה בהתאם להתחייבות ופינוי ההריסות לאתר פינוי פסולת מורשה.
5. השלמה של גידור המגרש.

**6.2****עיצוב אדריכלי**

- א. חומרי הבנייה וחומרי הגמר של השיג יהיו זהים לאלה של מבנה המגורים.
- ב. מתקנים טכניים בגגות יוסתרו, ככל הניתן, על ידי המעקה או על ידי חלק הבניין, על מנת שלא ייראו מהאזורים השכנים למגרש. הפתרון התכנוני יוצג בבקשה להיתר כחלק מתכנון חזית המבנה.
- ג. בין מגרשים סמוכים בהם יש הפרש גבהים העולה על 50 ס"מ תותר בניית מסלעה או קיר תמך.
- ד. בחזיתות הפונות לדרכים ולשטחים ציבורים פתוחים ייבנה קיר מחופה אבן, לרבות נדבך ראש הקיר (קופינג). על גבי קיר האבן תותר בניית גדר מסבכת ברזל צבועה או גדר עץ. הקיר יחופה באבן טבעית (או באבן מתועשת כדוגמת אבן טבעית) מרובעת ומנוסרת.
- ה. לא יותר שימוש בגדר רשת, פח או פלסטיק בחזיתות המגרש.
- ו. הנחיות אדריכליות שבתכנית זו יהיו בתוקפן עד לקביעת הנחיות אחרות במסגרת הנחיות מרחביות שיאושרו על ידי מוסד התכנון.

<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
קווי החשמל, כולל מתח נמוך והזנת המבנים, יהיו תת-קרקעיים.	

<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
א. 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.	

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

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
0	לייר	לייר

## 7.2 מימוש התכנית

<p>א. מיידים אחרי אישורה.</p> <p>ב. ככל שלא יוצא היתר ראשון מכוח התכנית בתוך שנתיים ממועד תחילתה ומתן תעודת גמר בתוך 3 שנים ממועד תחילתה, תוקף התכנית יפקע והמצב הסטטוטורי יחזור למצבו הקודם ערב אישור התכנית.</p>
--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15