

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1286103

מגרש 345 שכ' 9 חורה



מחוז
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
דרום
תכנית מפורטת
סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005348840/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מסדירה קווי בניין למצב קיים, קובעת מס' מבנים בתוך המגרש והמרחק בניהם ותוספת יחיד מ- 3 ל- 4 יחיד בייעוד מגורים א', שינוי קווי בניין צפוני מ- 3 מ' ל- 1.3 מ' בחלק, קווי בניין אחורי מ- 3 מ' ל- 2 מ' וקווי בניין צפוני דרומי ימין מ- 3 מ' ל- 2.1 מ' בחלק בחלק במגרש 345 שכל 9 חורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 345 שכל 9 חורה

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-1286103

1.2 שטח התכנית 0.800 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א), 62א (ב), 62א (ג) (8)

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 194676

קואורדינאטה Y 578454

1.5.2 תיאור מקום מגרש 345 שכל 9 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
	345		חורה

שכונה 9

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100516	מוסדר	חלק		1

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 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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>
10/11/1996		431	4455	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 4/177/02/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד"	החלפה	<u>4 /177 /02 /7</u>
13/12/2017		2283	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652- 0418020. הוראות תכנית 652-0418020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>652-0418020</u>
25/02/2021		3821	9445	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652- 0870733. הוראות תכנית 652-0418020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>652-0870733</u>
31/10/1999		767	4814	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 240/03/7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד"	החלפה	<u>412 /03 /7</u>

הערה לטבלה:

תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1, הוראות תכנית תמ"א 1 תחולנה על תכנית זו
תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א 1/35, הוראות תכנית תמ"א 1/35 תחולנה על תכנית זו



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	06: 25 10/02/2024	יוסף אבו ג'יבר	30/11/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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 4

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	בשיר גברין אבו אל קיעאן) (1			חורה		345			
	פרטי	כיפאח רזק אבו אל קיעאן) (2			חורה		349			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 345 שכל 9 חורה.

(2) כתובת: בית 349 שכל 9 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	104941	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	(2)				nizarkhatieb1501@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: יפיע 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	מבנה אירוח מסורתי

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**

קביעת קווי בניין חדשים למבנה הקיים ולמבני מוצע בחלק האחורי, קביעת מס' מבנים והמרחק בניהם במגרש 345 שכ' 9 חורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת קוי בניין חדשים, קו בניין צידי צפוני מ- 3 מ' ל- 1.3 מ', וקו בנין בצד צידי דרומי מ- 3 מ' ל- 2.1 מ' בחלק וקו בנין אחורי מ- 3 מ' ל- 2.0 מ' בחלק על פי סעיף 62א(א)(4).
- קביעת מס' המבנים והמרחק בניהם על פי סעיף 62א(א)(5).
- הגדלת מס' יח"ד מ- 3 יח"ד ל- 4 יח"ד על פי סעיף 62א(א)(8).



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

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	345	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	345

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	800	אזור מגורים א'
100	800	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	800.73	מגורים א'
100	800.73	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים</p> <p>מבני מגורים לרבות מתקנים טכניים ושטחי שירות נדרשים חניה פרטית עליונה או תת קרקעית בתחום המגרש</p> <p>שיג.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א</p> <p>מרתף: גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ"מ מטר נטו, ומפלס תחתית התקרה לא יעלה על 0.80 מטר מעל פני הקרקע במגרש, בחלק הבניין בו בנוי המרתף, קווי בניין למרתף יהיו בהתאם לקווי בניין העיליים.</p> <p>גגות: בגגות המבנים יותרו מתקני מיזוג, קולטי שמש ומתקנים פוטו-וולטאיים לפי תמ"א 1. ניקוז הגגות, לרבות גג השיג, גג החניה וגג מחסן, יהיה לתחום המגרש בלבד.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>מספר מבנים במגרש:</p> <p>תותר הקמת מספר מבנים במגרש במרחק של 3 מ' או 0 בהתאם לתכנית הבינוי ופיתוח של המגרש כולו, אשר תוצג כחלק מהבקשה להיתר, ואשר תציג היתכנות למימוש כלל זכויות הבניה המותרות במגרש.</p> <p>מחסן:</p> <p>א. המחסן עבור יח"ד בקומת הקרקע יבנה בקומת הקרקע כחלק מהמבנה או בנפרד ממנו. עבור שאר יח"ד המחסן יהיה חלק מהמבנה.</p> <p>ב. לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00 (ככל שנקבעו הוראות המאפשרות בינוי בקו בניין 0).</p> <p>ג. גובה מירבי למחסן יהיה עד 2.75 מטר.</p> <p>ד. ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש</p> <p>ממ"דים: יבנו על פי הוראות פיקוד העורף התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>חניה: 15 מ"ר לכל יח"ד.</p> <p>שיג:</p> <p>א- תותר הקמת שיג אחד בלבד במגרש, כחלק ממבנה מגורים או בנפרד, גם בקו בניין קדמי ו/או אחורי 0.0 מטר, במיקום של ימנע את ניצול מלוא זכויות הבנייה במגרש.</p> <p>ב- הגובה המרבי לשיג במבנה נפרד יהיה 3.00 מטר.</p> <p>ג- הכניסה אל השיג תהיה מתחום המגרש בלבד.</p> <p>ד- כל שימוש אחר במבנה השיג יהווה סטיה ניכרת.</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	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט	
												מתחת לכניסה הקובעת					עיקרי
(3)	(3)	(3)	1	4	15	5	4	50	100	800	(2) 10	(1) 5	75	800	345	מגורים א'	



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

קו בנין בחלופה ב' (מטר)	מספר קומות בחלופה ב'				גובה מבנה בחלופה ב' (מטר)	שטחי בניה בחלופה ב' (מ"ר)				קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי - שמאלי	צידי - ימני		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
								עיקרי	שרות				עיקרי	שרות
											345	מגורים א'		

תכנון זמין
מונה הדפסה 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

הוראות טבלה 5:

קווי בניין:

- א. קווי בניין יהיו בהתאם לטבלה 5
- ב. על אף האמור בטבלה 5, מוסד התכנון רשאי לאשר בנייה בקו בניין צדדי 0.0 מטר בין שני מגרשים בייעוד מגורים, בכפוף להסכמת בעלי שני המגרשים הגובלים.
- ג. בכל מקרה של בנייה בקו בניין 0.0 מטר לא יותרו פתחים הפונים אל מחוץ לגבולות המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כלל ממ"דים, אחסנה וחניה מקורה.
- (2) לקומת מרתף.
- (3) כמסומן בתשריט.

תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח 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 בקנ"מ 1:100.</p> <p>ג. בתכנית לתוספת בניה: "היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר לכריתת/להעתקת עצים בוגרים הגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.</p>

6.2	חניה
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

6.3	ניהול מי נגר
	<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 תחילת 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>

6.4	הריסות ופינויים
	תנאי להיתר בניה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה והעברתם לאתר פסולת מוכרז.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

10 שנים מיום אישורה
