

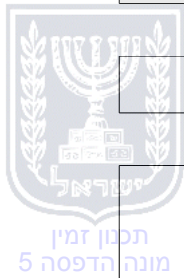
הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1317841

מגרש מס' 3 שכ' 8, חורה.

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

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005370114/310>

דברי הסבר לתכנית

מגיש התכנית מעוניין בהסדרת בנייה קיימת במגרש מגורים א' מס' 3 שכונה 8 חורה, ע"י שינוי קווי בניין.

- שינוי נקודתי בקו בניין אחורי דרום מזרח מ- 3.0 מ' ל- 0.00 מ'.

- שינוי נקודתי בקו בניין צדדי צפון מזרח מ- 3.0 מ' ל- 1.00 מ'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש מס' 3 שכל 8, חורה.

ומספר התכנית

מספר התכנית 652-1317841

1.2 שטח התכנית 0.805 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)

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	192699
קואורדינאטה Y	578438

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 3 שכ' 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	שכ 8	חורה

שכונה 8

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100472	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	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>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /177 /02 /7. הוראות תכנית 6 /177 /02 /7 תחולנה על תכנית זו.	4801	5523		09/09/1999
<u>652-0418020</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0418020 ממשיכות לחול.	7640	2283		13/12/2017
<u>652-0870733</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0870733. הוראות תכנית 652-0870733 תחולנה על תכנית זו.	9445	3821		25/02/2021



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

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

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	תשריט מצב מאושר	1: 250	1	07/03/2024	אחמד אבו עאבד	09: 15 14/04/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	גאבר גאבר			חורה	שכ 8	3	054-2524771		gaber.g@g mail.com
	פרטי	נור סקר גאבר			חורה	שכ 8	3	054-2524771		gaber.g@g mail.com

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
	מודד	ניזאר חיטיב	1021	חטיב הנדסה ומדידות	יפיע	(1)		054-9933460		elname1@gm ail.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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 א (א)(4) .



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3

תכנון זמין
מונה הדפסה 5**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	805	100
סה"כ	805	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	805.03	100
סה"כ	805.03	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ושיג'.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. מגורים :</p> <p>- יותרו מספר מבני מגורים נפרדים במגרש, כאשר המרחק יהיה 3מ' לכל הפחות, או 0 עם חזית אטומה.</p> <p>- גובה מבנה המגורים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.</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/ צדדי 0 או כחלק בלתי נפרד מהבית, לא יותרו פתחים לכיוון השכן, ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</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>- חניה :</p> <p>א. תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד, כחלק מהמבנה העיקרי או כחניה נפרדת. ניתן למקם את החניה בחזיתות המגרש הקדמית והאחורית. קו בניין קדמי וצדדי 0מ'.</p> <p>ב. ניקוז הגג לכיוון מגרש המבקש. שער החניה יפתח לכיוון המגרש המבקש, תהיה הפרדה בין תחום החצר לבין אזור החניה ותמרון הרכבים.</p> <p>ג. יותר פתרון חניה משותף למספר מגרשים סמוכים ובתנאי שתתקבל חו"ד מהנדס הועדה המרחבית לנושא השותפות.</p> <p>2. שיג :</p> <p>- שיג כהגדרתו בסעיף 1.9.</p> <p>- השיג יבנה במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי. בכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי או בקו בניין אחורי/צדדי 0.</p> <p>- גודלו המרבי כמפורט בפרק 5 זכויות והוראות בניה להלן.</p> <p>- גובהו המרבי של השיג יהיה 3.5 מ'.</p> <p>- הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש.</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>3. קווי בנין :</p> <p>כמפורט בפרק מס' 5 להלן.</p> <p>א. תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים בייעוד מגורים בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה, לא יותרו פתחים בקו בנין צידי 0.</p> <p>ב. יותר קו בניין קדמי וצדדי 0 לקירוי חניה על קרקעית.</p> <p>4. מרתפים :</p>

4.1

מגורים א'

תותר בניית מרתף 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.
- מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.



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 כוללים (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני							מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
																	שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	16	4	3	50	100	805	(2) 25	(1) 75	805	3	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:

- יותר ניוד זכויות ממעל למתחת לכניסה הקובעת בהיקף של עד 10% מתוך כלל שטחי השירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מתוכם 30 מ"ר שיג.

(2) מתוכם 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.

6. הוראות נוספות

6.1	הוראות תכנוניות
6.1.1	ניהול מי נגר
	<p>התכנון המפורט יכול אמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי. המגרש יתוכנן כ"אגן היקוות זעיר", באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. בשטח המגרש יותרו לפחות 15% משטחו הכולל כשטחים חדירים פנויים מבנייה, לצורך השהיית מי נגר. השטחים יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (חצץ, חלוקים וכד'). כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטחים אלה יישמר באמצעות טיפול בקרקע המקורית של המגרש והחזרתה מתוחחת בתום הבנייה, תוך הימנעות מערבוב חומר בנייה, מהידוק מיותר וכיו"ב.</p>
6.2	תנאים בהליך הרשוי והביצוע
6.2.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>היתר בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>- תנאי למתן היתר בניה היה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט וכל מבנה ללא היתר של מגיש מחוץ לתחום התכנית.</p> <p>- בקשה להיתר בניה תציג בתכנית בינוי את האפשרות למיצוי כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p>
6.3	הוראות אחרות
6.3.1	עתיקות
	<p>1. ככל הניתן, יש לערוך תיאום עם רשות העתיקות לעת עריכת התכנית, כך שממצאי עתיקות בשטח התכנית יסייעו לקבל החלטות תכנוניות. יש לשים לב שפגיעה בזכויות שנקבעו בתכנית עקב הימצאות עתיקות בשטח התכנית עלולה לגרור קשיים משפטיים וקנייניים.</p> <p>2. אין להפנות בתכנית לסעיף 29 בחוק העתיקות.</p> <p>3. ניתן לקבוע בתכנית הוראת גמישות (לדוגמא שינוי בקוו בניין) שתאפשר לממש את הבניה גם אם נמצאו עתיקות בשטח התכנית, מבלי שהדבר ייחשב סטייה בתכנית.</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>ל"ר</td> <td>ל"ר</td> </tr> </tbody> </table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	0	ל"ר	ל"ר
מספר שלב	תאור שלב	התנייה					
0	ל"ר	ל"ר					
7.2	מימוש התכנית						
	מידי אחרי אישורה						