

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-1269653

מגרש מס' 183 שכ' 1, חורה.

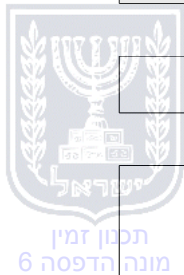
מחוז

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/SV4/1/6005338554/310>

דברי הסבר לתכנית

מגיש התכנית מעוניין בהסדרת בנייה קיימת במגרש מס' 183 שכונה 1 חורה, ע"י קביעת קווי בניין חדשים, חלוקת המגרש לשני תא שטח 183A, 183B, שינוי גודל תכסית ושינוי הוראות בינוי לשיג (הגדלת שטח מ- 30 מ"ר ל- 125 מ"ר).

-שינוי נקודתי בקו בניין צדדי מערבי (מגרש 183A):
מ- 3 מ' ל- 0.0 מ'.
מ- 3 מ' ל- 2.0 מ'.

-שינוי נקודתי בקו בניין צדדי מזרחי (מגרש 183A):
מ- 3 מ' ל- 2.0 מ'.
מ- 3 מ' ל- 1.5 מ'.

-שינוי בקו בניין אחורי צפוני (מגרש 183A):
מ- 3 מ' ל- 0.0 מ'.

-שינוי נקודתי בקו בניין קדמי דרומי (מגרש 183A):
מ- 5 מ' ל- 4.8 מ'.
מ- 5 מ' ל- 0.0 מ'.

-שינוי נקודתי בקו בניין צדדי מזרחי (מגרש 183B):
מ- 3 מ' ל- 2.5 מ'.

-שינוי נקודתי בקו בניין צדדי מערבי (מגרש 183B):
מ- 3 מ' ל- 2.5 מ'.

-שינוי נקודתי בקו בניין אחורי צפוני (מגרש 183B):
מ- 3 מ' ל- 2.5 מ'.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש מס' 183 שכי 1, חורה.

מספר התכנית

652-1269653

1.2 שטח התכנית

1.003 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (7)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
קואורדינאטה X	193185
קואורדינאטה Y	578718

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מס' 183 שכונה 1 (רחוב אל קאדסייה), 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
	183	שכ 1	חורה

שכונה 1

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100434	מוסדר	חלק	4	39

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
183	1 / 240 / 03 / 7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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>652-0770362</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0770362 ממשיכות לחול.	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>	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>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0870733 ממשיכות לחול.	9445	3821		25/02/2021
<u>1 /240 /03 /7</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1 /240 /03 /7 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	3702	4340		29/09/1989



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	02/10/2023	אחמד אבו עאבד	15: 29 02/10/2023	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	אחמד אלעטאונה			חורה	שכ 1	183	053-2800085		ahmad.at@gmail.com
	פרטי	קזאיה אלעטאונה			חורה	שכ 1	183	053-2800085		ahmad.at@gmail.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)		050-6350285		khateeb@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.

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, חלוקת המגרש לשני תאי שטח, קביעת גודל מזערי למגרש, שינוי גודל תכסית ושינוי הוראות בינוי לשיג ומחסן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- איחוד וחלקות מגרשים עפ"י סעיף 62 א (א) (1).
- 2- שינוי קווי בניין בהתאם למסומן בתשריט עפ"י סעיף 62 א (א) (4).
- 3- שינוי גודל תכסית ושינוי הוראות עפ"י סעיף 62 א (א) (5).
- 4- קביעת גודל מגרש מזערי למגרש 183 עפ"י סעיף 62 א (א) (7).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

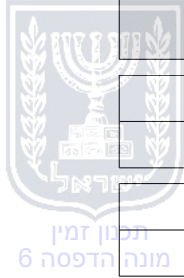
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	183A, 183B
סימון בתשריט	יעוד
חזית מסחרית	מגורים א'
תאי שטח כפופים	תאי שטח
183A	183A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	1,002.58	אזור מגורים א'
100	1,002.58	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	1,002.58	מגורים א'
100	1,002.58	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מבני מגורים. שיג. חזית מסחרית.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>בינוי</p> <p>סימון מהתשריט : חזית מסחרית</p> <p>1.מסחר :</p> <p>שימושי מסחר יהיו קמעונאות מקומית, לא יהוו מטרד ריח, רעש, זיהום אוויר או קרקע ויותר באישור איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה, למעט שימושים מותרים עפ תכניות מאושרות הקודמות לתכנית זו.</p> <p>2. חניה :</p> <p>א. במגרשי מגורים הגובלים בדרך ניתן שהחניה למסחר תוקצה בחזית הקדמית ובתחום המגרש.</p> <p>3. קווי בניין :</p> <p>א. יותר קו בניין קדמי 3 מ' לשימוש המסחר בקומות הקרקע בלבד. במגרש בו לא ינוצלו זכויות הבניה למסחר, קווי הבניין למבני המגורים יהיו כמפורט בטבלת זכויות.</p>
ב	<p>בינוי</p> <p>מגורים :</p> <p>- יותרו מספר מבני מגורים נפרדים במגרש, כאשר המרחק ביניהם יהיה 3מ' לכל הפחות, או 2 עם חזית אטומה.</p> <p>- גובה מבנה המגורים יימדד ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ועד גובה פני הגג הגבוה ביותר.</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/ צדי 0 או כחלק בלתי נפרד מהבית, לא יותרו פתחים לכיוון השכן, ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>- חניה מקורה לרכב, ניתן למקם את החניה בחזית המגרש הקדמית. קו בניין צידי קדמי 0 מ'. ניקוז הגג אל תוך מגרש המבקש.</p> <p>שיג :</p> <p>- שיג כהגדרתו בסעיף 1.9.</p> <p>- יבנה במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי.</p> <p>- גודלו המרבי כמפורט בפרק 5 זכויות והוראות בניה להלן.</p> <p>- במידה ושיג יבנה בחזית המגרש קווי הבניין יהיו : קדמי 0, קו בניין צדדי- בכל מרחק, בכל מרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי או חלק בלתי נפרד ממבנה המגורים.</p> <p>- גובהו המרבי של השיג יהיה 3.5 מ'.</p> <p>- הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש.</p> <p>- לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי 0 אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית.</p>



מגורים א'	4.1
<p>- במידה והשיג יבנה בקו בניין צדדי 0 לא יותרו בקיר זה פתחים - ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותרו ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים. - השימוש בשיג כמפורט לעיל הינו מחייב. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p>	
<p>קווי בנין</p> <p>א. קווי הבניין יהיו כמפורט בטבלה מס' 5. ב. על אף המצוין בטבלה מס' 5 להן, תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה. לא יותרו פתחים בקו בניין צדדי 0. ג. יותר קו בניין קדמי וצדדי 0 לקירווי חניה על קרקעית. ד. יותר קו בניין אחורי וצדדי 0 למחסן. ה. יותר קו בניין קדמי 0מ' בקומת מגורים שמעל קומות המסחר.</p>	ג



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 (% 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				
												שטחי בניה	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	16	4	2	70	100	532 מ"ר (4) 70	25 (2)	75 (1)	532	183A	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	16	4	2	60	100	470 מ"ר	25 (6)	75 (5)	470	183B	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 זכיות ממעל למתחת לכניסה הקובעת בהיקף של עד 10% מתוך כלל שטחי השירות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוכם 125 מ"ר שיג.
- (2) מתוכם 15 מ"ר חניה מקורה לכל יח"ד + 12 מ"ר ממ"ד/ממ"ק לכל יח"ד + 16 מ"ר מחסן לכל יח"ד.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) הערך מתייחס למ"ר, הערה: כולל מחסן.
- (5) מתוכם 30 מ"ר שיג.
- (6) 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.

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 תשתיות

ביוב :- חיבור הביוב יהיה למערכת הראשית ולמט"ש שוקת.

6.1.2 ניהול מי נגר

התכנון המפורט יכול אמצעים לניהול ולהשהיה של מי נגר, במטרה להקטין ככל הניתן את כמות הנגר העילי. המגרש יתוכן כ"אגן היקוות זעיר", באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. בשטח המגרש יוותרו 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.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

היתר בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה. לתכניות להיתר בניה במגרש תצורף תכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1:250 לאישור מהנדס המועצה. התכנית תהווה חלק בלתי נפרד מבקשת היתר הבניה. התכנית תיערך על רקע מפת מדידה ותכלול בין היתר:
1. תכנית בינוי להבטחת מיצוי מלאו זכויות הבניה למימוש יחיד המירבי במגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

מיידי אחרי אישורה