

הועדה  
נתקבל בתאריך 23.10.90

מרחב תכנון מקומי שמעונים

חכנית מפורטת מס' 6/240/03/7

שינוי לח.מ. 240/03/7

חורה - שכונה מס' 4

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
הפקדת חכנית מס. 6/240/03/7  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 6.7.90 להפקיד את התכנית.  
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה לבניה ותכנון  
שמעונים  
18-09-1990  
ק ב ל

הודעה על הפקדת חכנית מס. 6/240/03/7  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3448  
מיום 5.8.90

ת כ נ ו ן

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור הבניה מס. 6/240/03/7  
התכנית מאושרת מכח  
סעיף 108 לחוק  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור חכנית מס. 6/240/03/7  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3861  
מיום 98-3.9

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה  
"שמעונים"  
התכנית זכתה ליישובה  
מס' 447 תאריך 8.7.90  
והו"לס יתמ"ץ מס' הועדה המחוזית  
אשר את התכנית  
מהנדס/יו"ר הועדה

מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

תאריך : 24.8.1989

חורה - שכונה 4

שכונה 4 תוכננה כאחת משכונות הישוב הבדואי חורה ונמצאת בצידו המזרחי, בקרבת הדרך ליתיר. השכונה כוללת 179 מגרשים לבניה עצמית, שטחים לבניני ציבור ואזור מסחרי. היא נמצאת משני צידי של הכביש המתארי מס' 2 שהינו דרך מאספת המיועדת לתחבורה ציבורית. במקביל לדרך עובר ערוץ ואדי לכל אורך השכונה, וקטע ממנו משמש כשטח ירוק מרכזי. השטח המיועד למסחר, שטח רזרבי לבניני ציבור והחניה הציבורית שביניהם נמצאים במרכז השכונה בקרבת הגן. בסך הכל השטח המיועד לשכונה הינו כ-278 דונם.

פרק א' - התכנית

1. המקום  
חורה.
2. גבולות התכנית  
כמותחם בקו כחול על גבי התשריט.
3. שם וחלות התכנית  
תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת מס' 6/240/03/7 שינוי לח.מ. 240/03/7 ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול ע"ג התשריט.
4. מסמכי התכנית  
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן - הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן - התכנית).
5. שטח התכנית  
כ-278 דונם.
6. יוזם התכנית  
משרד הבינוי והשיכון - מחוז הדרום.
7. בעל הקרקע  
מינהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התכנית  
אדריכל אלי עמיחי ת.ד. 1237 עומר, 84965.
9. יחס לתכניות אחרות  
א. השטח הכלול בתכנית זו יהיה כפוף להוראות תכנית מיתאר מס' 177/02/7.  
ב. בכל סתירה בין הוראות תכנית זאת לבין הוראות תכנית אחרת - תהיינה הוראות תכנית זאת מחייבות.  
ג. תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 240/03/7.
10. מטרת התכנית  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים א' וקביעת הנחיות בניה.

פרק ב' - רשימת הציונים בתשריט ופרושם  
בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ג' - רשימת החכליות, השימושים וההגבלות

1. אזור מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כחום)

חכלית ושימושים - מבני מגורים ומבני עזר (סככה לרכב פרטי וחקלאי, סככה לבעלי חיים, מחסן).

גובה מירבי - א) מבנה מגורים עם גג שטוח : 7.50 מ'

ב) מבנה עזר : 2.65 מ'

לא יותרו גגות רעפים.

הערות: א) המדידה תהיה ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה יותר.

ב) לא תותר בניה ביותר מ-2 קומות.

קוי בנין מזעריים - א) לחזית הדרכים: כמסומן בתשריט ולא פחות מ-5.00 מ'.

ב) לצדדים: 3.00 מ'.

ג) עורפי: 6.00 מ'.

ד) בין שני מבנים באותו מגרש: 6.00 מ'.

ה) למבנה עזר: 0.0 מ' (אפס) או 3.00 מ' מקוי

המגרש הצדדיים והאחורי אך רק ברבע

האחורי של המגרש.

הערה: למגרשים פינתיים אין קו בנין עורפי אלא קדמי וצדדי בלבד.

מספר מבנים מירבי:

א. תותר בנית בית מגורים אחד במגרשים ששטחם בין 500 מ"ר עד 900 מ"ר.

ב. תותר בנית 2 מבני מגורים במגרשים ששטחם המינימלי הוא 900 מ"ר.

קוי בנין בין מבנים כמפורטים בפסקה ב' לעיל יהיו: 0.0 מ'

(אפס) או 6.00 מ'.

אחוזי הבניה המותרים למגורים:

35% משטח המגרש לקומה אחת.

45% משטח המגרש לשתי קומות.

למבני עזר תותר בניה בשטח עד 5% משטח המגרש.

הערות: א) בחישוב אחוזי הבניה יכללו כל השטחים המקורים למעט:

קומת עמודים עד גובה 2.20 מ' נטו. מקלט בשטח עד 10

מ"ר, מרחף בשטח של עד 7% משטח המגרש, מרפסות בלתי

מקורות, מרפסות גג ומבני עזר בשטח של עד 5% משטח

המגרש.

ב) מגורים עם חזית מסחרית -

המגרשים הגובלים עם הדרכים שמספרן 2,3,4,5,6 יהיו

מגרשים למגורים עם חזית מסחרית (למגרשים אלה אין

סימון מיוחד בתשריט). במגרשים אלה תותר בנית קומת

קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר או חנות אחת

כולל מחסן צמוד - ומעל השטח המסחרי הנ"ל תיבנה

יחידות הדיור. תכולת הבניה במגרש למגורים עם חזית

מסחרית תהיה 40% מגודל המגרש בחוספת עד 70 מ"ר למסחר.

פרט לזה יחולו אותן הוראות הבניה החלות על אזור

## מגורים.

החנות המותרת בקומה המסחרית הנ"ל - תהיה מיועדת למסחר קמעוני לצרכי יום יום בלבד. במגרש פינתי הפונה לשני רחובות עם חזית מסחרית - תותר הפנית החנות לרחוב אחד בלבד. רחוב זה יקבע על-ידי הועדה המקומית.

2. אזור מסחרי (מסומן בתשריט באפור מוחחס באפור כהה)

שימושים - שטח זה מיועד לחנויות. גובה פנימי מינימלי 4.75 מ' (כולל קומת גלריה). קוי בנין מזעריים - לחזית הדרכים כמסומן בתשריט. קו בנין צדדי - 4.0. החזית הקדמית של החנויות תכלול שטח מקורה לאורך המבנה ברוחב מינימלי של 2.5 מ'. סחורות ואריזות יוסחרו בתחום המבנה.

3. שטח לבניני ציבור (מסומן בתשריט בחום מוחחס חום כהה)

שימושים - בי"ס, גן ילדים, מסגד, מרפאה, תחנה לטיפול באם וילד וכיוצ"ב.

גובה מירבי - 2 קומות.  
אחוז בניה מירבי - 30% בכל קומה סה"כ 60%.  
קוי בנין מזעריים - לחזית דרכים: 5.0 מ'  
לצדדים : 4.0 מ'  
עורפי : 6.0 מ'  
בין בנינים : 6.0 מ'

4. שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בירוק)

בשטח זה תאסר בניה מכל סוג שהוא. שימושים - מגרש משחקים, נוי, נטיעות.

5. שביל ציבורי (מסומן בתשריט בירוק מוחחס באדום)

שטח זה מיועד למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, ולניקוז. רוחב כמסומן על גבי התשריט, אך לא פחות מ-2.0 מ'.

פרק ה' - חנאים כלליים

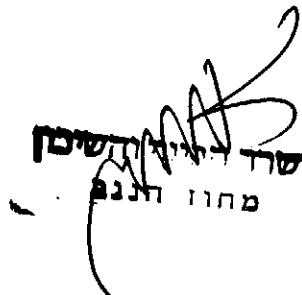
1. עיצוב ארכיטקטוני - בפיקוח הועדה המקומית.
2. מקלטים - בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
3. חניות רכב - א) באזור מגורים א': 1 מקום חניה בתחום המגרש לכל יח"ד.  
ב) בשטח לבניני ציבור: בתחום המגרש, על פי תקן החניה.
4. דרכים - מיקום הדרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט.
5. א. מים - בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.  
ב. ביוב - בתאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.

ג. ניקוז ותיעול:


מגרשי הבניה ינוקזו אל הדרכים או אל השטחים הציבוריים הפתוחים. בכל מקרה בו יהיה צורך בטיפול מיוחד, רשאית הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה את חנאי הטיפול הנאותים לניקוז.

- ד. חשמל - בהתאם להנחיות חב' החשמל ובאישורה.
- ה. טלפון - בהתאם להנחיות חב' בזק ובאישורה.
6. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 סעיף 188 ב' וירשמו על שם הרשות המקומית על פי סעיף 26 לחוק זה.
7. פיתוח: אופי פיתוח השטח לא יאפשר יצירת הבדלים במידה גדולה במפלסים במגרשים צמודים.
8. שלבי ביצוע - התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

חתימת היוזם:

  
**משרד התיירות והתיישבות**  
**מחוז הנגב**

חתימת המתכנן:

  
**אלי עמיחי**  
**אדריכל ומתכנן ערים**

חתימת בעל הקרקע: