

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת מס' 383/03/7

חורה - שכונה מס' 5

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16/8/88 להפקיד את התכנית.
י"ר הועדה המחוזית

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מס' 383/03/7
מורשמת בילקוט הפרסומים מס' 388
מיום 5/8/88

הועדה המחוזית לתכנון
מקבלת תאריך 7.7.91

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 16/8/88 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
י"ר הועדה המחוזית

383/03/7
386
16/8/88

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
שמואל
ק

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
"גבעתיים" מ"א
התכנית מפורטת תש"ח
מס' 445
החליטה לתמוך בהתקנת המרחות
לשטח התכנון
מהנדס/ י"ר הועדה 16/8/88

מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

תאריך : 24.8.1989

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' 383/03/7 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 חרוך בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן - התכנית).
5. שטח התכנית
249 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. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע מתאימים והנחיות ומגבלות בניה.

פרק ב' - רשימת הציונים בתשריט ופרושם בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.פרק ג' - רשימת התכליות, השימושים וההגבלות

1. אזור מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כחום)
תכלית 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 מגרשו 6.00 מ'.

(ה) למבנה עזר: 0.0 מ' (אפס) או 3.00 מ' מקווי המגרש הצדדיים ותאחורי 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 תבניה 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 מפולשת או קומת מסד כמשמעותן בחוק, שטח המיועד למקלט, מרתף בשטח של עד 7% משטח המגרש, מרפסות בלתי מקורות, מרפסות גג ומבני עזר בשטח של עד 5% משטח המגרש.

(ב) חזית מסחרית - המגרשים הגובלים עם דרכים מס' 2 ו-3, יהיו מגרשים למגורים עם חזית מסחרית. במגרשים אלה תותר בנית קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר ובו חנות אחת כולל מחסן צמוד מעל השטח. פרט לזה יחולו הוראות הבניה החלות על אזור המגורים. החזית המותרת בקומה המסחרית הנ"ל מיועדת למסחר קמעונאי לצרכי יום יום בלבד. במגרש פינתי הפונה לשני רחובות עם חזית מסחרית תותר בנית החנות מרחוב אחד בלבד. רחוב זה יקבע ע"י הועדה המקומית.

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

שימושים - שטח זה מיועד לחנויות. גובה פנימי מינימלי 4.75 מ' (כולל קומת גלריה). קוי בנין מזעריים - לחזית הדרכים כמסומן בתשריט. 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 יוסתרו בתחום המבנה.

3. שטח לבניני ציבור (מסומן בתשריט בחום מותחם 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 מותחט באדום)

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

6. דרך משולבת (מסומנת בתשריט בפסים אלכסוניים אדומים וירוקים לסרוגין) - הדרך המשולבת תרוצף באבנים משתלבות ותשמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל.

פרק ה' - תנאים 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 לבנייני 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 תנאי 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 הבינוי והשיכון
מחוז הנגב
4-ענני 1991

חתימת המתכנן: 
אלי עמיחי

חתימת בעל הקרקע: