

מ ר ח ב ת כ נ ו ן . ש מ ע ו נ י ם

שינוי מס' ו לתוכנית מפורטת מס' 240/03/7

שכונה מס' 1 חורה

- מחוז: הדרום
- הנפה: באר-שבע
- גוש: 100012 חלקות: 2,1
- 100013 5,1
- המקום: מועצה איזורית בני שמעון, ישוב בדואי
- היזום: מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון
- בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים
- עורך התכנית: פ. דרנל - אדריכל ומתכנן ערים.
- תאריך: 5.5.89
- 1. שטח התכנית: כ- 601 דונם.
- 2. מטרת התכנית: קביעת יעודי קרקע ליצירת שכונות מגורים.
- 3. כפיפות לתכנית: קביעת מגרשים למגורים ולמוסדות ציבור שכונתיים וקביעת מגבלות בניה בשטחים אלה.
- 4. מסמכי התוכנית: קביעת דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.
- 5. גבולות התכנית: תכנית זו כפופה לתכנית מתאר חורה וכל הוראות תכנית המתאר חלות על תכנית זו.
- 6. הפקעות לצרכי ציבור: התשריט והתקנון מהווים חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- 7. שטח לבניני ציבור: כמסומן בקו כחול עבה בתשריטים המצורפים.
- 8. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לתכנית זו יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188-ב.
- 9. שטח לבניני ציבור: מסומן בתשריט בצבע חום ומוחחס בחום כהה. שטח זה מיועד לבניני ציבור. תכולת הבניה בשטח זה לא תעלה מעל 35 חלקי מאה (35%) משטח המגרש בגובה עד 3 קומות. ליד דרכים 2,3,4 קווי בנין 7 מ'. ביתר הדרכים קווי בנין 5 מ'.

8. שטח ציבורי פתוח:

מסומן בתשריט בצבע ירוק. השטח מיועד לנטיעות בלבד ולא תאושר בשטח זה כל בניה פרט לסלילת שבילים להולכי רגל והתקנת מתקני משחקים.

9. איזור מגורים 'א':

שלב א'

מסומן בתשריט בצבע כחום.
גודל המגרש באזור זה לא יהיה קטן מ- 800 ממ"ר כאשר הכוונה היא ליצור מגרשים של לא פחות מ- 800 ממ"ר וסוג שני של מגרשים של לא פחות מ- 1000 ממ"ר. אורך החזית של המגרש לא יהיה קטן מ- 18 מטר. על מגרשים של דונם תותר בניה של שני בתים צמודים או נפרדים ובגודל מקסימלי של 40% משטח המגרש. על מגרשים קטנים מדונם תותר בניית בית אחד או שני בתים צמודים בגודל מקסימלי של 40% משטח המגרש. בכל מקרה שטח הבני לא יעלה על 40% משטח המגרש.
מספר הקומות באזור המגורים לא יעלה על שתי קומות. גובה הבניה מעל קרקע המגרש לא יעלה על 7.50 מטר לבנין עם גג שטוח, ו- 8.50 מטר לבנין עם גג משופע. קו בנין קדמי יהיה 5 או 7, בהתאם למסומן בתשריט. בין גבול המגרש לקו בנין זה לא תותר כל בניה פרט למוסק לרכב (פרטי או מסחרי עד 4 טון) בבניה קלה. המרווח האחורי הוא 10 מטר והמרווחים הצדדיים 3 מטר. המגרשים לא ניתנים לחלוקה, אך במקרה של שני מגרשים עם גבול משותף ובעלות אחת יחשבו שני המגרשים כי אוחזו למגרש אחד בהתאם לפרק ג' סימן ד' לחוק. במגרשים עם גבול משותף בעלות נפרדת תותר בניה בחי מגורים בקיר משותף בקו 0. המרווח בין שני בנינים באותו המגרש יהיה 0 או לא פחות מ- 6 מטר. תותר בניה מבני עזר בנפרד מבית המגורים ברבע האחורי של המגרש במרווחים צדדיים ואחורי של 0 או 3 מטר, פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך או צ. בהם המרווח יהיה 3.50 מטר. גודל מבני העזר לא יעלה על 5% מגודל המגרש וגובהו המירבי לא יעלה מעל 2.75 מטר.

10. איזור מגורים 'א':

שלב ב'

(לתכנון בעתיד)

איזור המגורים שמחוץ לשטח שלב א' יסומן בתשריט כ"אזור מגורים לתכנון בעתיד", ויצבע בצבע כחום עם פסים ברקע.

11. מגורים עם חזית מסחרית:

כדי לאפשר מסחר קמעונאי לצרכי יום יום, תותר בנית קומת קרקע מסחרית במגרשים שחזיתותיהם פונות לדרכים מס' 21, 3, 4, השטח המסחרי בקומת הקרקע לא יעלה על 70 ממ"ר ובו חנות אחת או 2 חנויות כולל המחסנים הדרושים. צמוד ומעל לשטח המסחרי הנ"ל תיבנה יחידות דיור. תכולת הבניה כוללת במגרשים למגורים עם חזית מסחרית, תהיה 40% מגודל המגרש, ומעבר לזה יחולו אותן המגבלות של הבניה, החלות על אזור המגורים כנ"ל.

מיקום המגרשים למגורים עם חזית מסחרית ייקבע בהתאם לצרכים ע"י הועדה המקומית על פי המלצת נציג משרד הבינוי והשיכון ונציג מינהל מקרקעי ישראל ובאישור היו"ר של הועדה המחוזית או נציגו, ולא יהווה שינוי תוכנית.

12. שטח עתיקות:

שרידי עתיקות מסומנים בתשריט בקו שחור מרוסק.

בשטח זה לא תותר כל בניה, אלא באישור האגף

לעתיקות של משרד החינוך והתרבות. ניתן אישור כנ"ל - ייכלל השטח בתוכנית המפורטת הנוגעת לשטחים אלה זהשינוי לא יהווה שינוי תכנית מתאר.

13. חשתית א. מים:

הישוב מקבל את המים ע"י חברת מקורות. מבצעת התכנית תתקין רשת אספקת מים לפי שלבי הביצוע, כך שלכל מגרש תהיה אספקת מים עם מסירת המגרש למתיישב לבניה. בבוא העת יימסרו רשת המים והמתקנים לרשות המקומית, אשר תהיה אחראית לאחזקה התקינה ולטיב המים בהתאם לדרישת משרד הבריאות.

ב. תיעול:

בכל שטח התכנית תבוצע מערכת תיעול עילי, כך שכל הנגר העילי ינוקז לוודיות.

ג. ביוב:

בשלב הראשונים של ביצוע התכנית יהיה פתרון הביוב במתכונת של ביוב מקומי ע"י תאי שיקוע ובורות רקב אשר יותקנו לפי תקנים שנקבעו לצורך זה ע"י משרד הבריאות. לקראת ביצוע השלב הסופי של התכנית יתוכנן ויותקן ביוב מרכזי.

ד. חשמל: 1. כל תכנית להתקנת קווי חשמל או העתקם תהא טעונה אשור מאת הועדה המקומית.

2. הועדה המקומית תהא רשאית לדרוש מחברת החשמל לאיי בעיימ להעביר קווי חשמל תת-קרקעיים בכל מקום שהדבר יראה לה, במקום להעבירם כקוים עליונים.

3. אין להקים כל בנין מתחת לחוטי חשמל, ואין להקים כל בנין או בליטה של בנין, מרפסת וכד' במרחק קטן מ- 5 מ', בקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל, אם הקו הוא בן 66 ק"ו, או במרחק של פחות מ- 3 מ' אם הקו הוא בן 22 ק"ו, או 6.3 ק"ו, או במרחק של פחות מ- 2 מ' אם הקו הוא בעל מתח נמוך.

4. גיזום עצים עייי חברת החשמל ייעשה רק בצורה המינימלית הדרושה, והוא טעון הודעה ואישור המהנדס לפני הביצוע.

ה. אספקת גז: 1. לא יונחו צנורות לאספקת גז ולא יותקנו מיכלי גז, או כל מבנה או מתקן לאספקת גז, ללא תכנית מאושרת וקבלת היתר מהועדה המקומית.

2. הועדה המקומית תהיה רשאית לדרוש, בקשר לכל התכנית להספקת גז, הוכחות, כפי שתמצא לנחוץ, כי ננקטו כל האמצעים הדרושים לשמירת הבטיחות.

14. דרך מתוכננת: הדרכים המוצעות מסומנות בתשריט בצבע אדום ודרכים המובילות למספר מגרשים מצומצם וללא מוצא מסומנות בצבע אדום עם פסים אלכסוניים בצבע ירוק (דרך משולבת).

15. בנינים חורגים 1. בנינים בהם קיימים מבנים החורגים מתכנית זו ושאינם עונים על דרישות קווי בניין או אחוזי בניה, יוגדרו כחריגים לפי סעיף 178 (א) (ב) לחוק, ויקבעו בתאום ועל דעת הועדה המקומית לפי סעיף 180 לחוק.

2. המבנים המסומנים בתשריט להריסה, ונמצאים בתחום הדרכים או בתחום שטח ציבורי אחר, מיועדים להריסה מיד עם התחלת פיתוח השטח.

3. המבנים המסומנים בתשריט כקיימים וחורגים מקווי המגרש ומקווי הבנייה, ייעודם להריסה:

- הועדה המקומית תדרוש הריסת מבנים חורגים בעת אישור הבקשה להיתרי בניה ותקבע תנאים להריסה.

- היתרי הבנייה יינתנו לאחר אישור תכניות הבינוי עייי הועדה המקומית.

16. זמן ביצוע התוכנית: ביצוע התכנית יתחיל מיד לאחר אישור התכנית, ויימשך כ - 7 שנים.

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הנגב

חתימת היוזם

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

מחוז הנגב

הועדה המקומית לתיכנון

ולבניה " שמעונים "

הועדה המחוזית לתיכנון

ולבניה באר - שבע

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הנגב
ת.ד. 7338
02-63524
916
51-89

חתימת המתכנן

פ. דרנל

הועדה המקומית לתכנון ולכניה
"שמעונים"
התכנית נדונה בישיבה
מס' 415 תאריך 24.7.88
והחלט להמליץ בפני הועדה המחוזית
לאשר את התכנית
מהנדס/ יו"ר הועדה

התכנית מס' 415
תאריך 24.7.88
שם המפרט
שם המפרט
שם המפרט

התכנית מס' 389
תאריך 14.3.88
שם המפרט
שם המפרט

תכנית מס' 3702
תאריך 29/9/89
שם המפרט
שם המפרט

תכנית מס' 3640
תאריך 26.3.88
שם המפרט
שם המפרט