

מרחב תכנון מקומי שמעונים
מס' 16.4.91

תכנית מפורטת מס' 382/03/7

חורה - שכונה מס' 3

ג/ת/388

16/8/91
[Signature]

הוציא
25-09-1989
ל...
ל...

הודעה על הקדמת תכנית מס' 382/03/7
פורסמה בלשקט הפרסומים מס' 381/7
מיום 16/8/91

ת ק נ ו ן

התקנת תכנית מס' 382/03/7
התקנת תכנית מס' 381/7
מיום 16/8/91
[Signature]

התקנת תכנית מס' 382/03/7
מיום 16/8/91
[Signature]

דעה על אישור תכנית מס' 382/03/7
סבה בלשקט הפרסומים מס' 381/7

הוציא
7-09-1989

מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
תאריך : 24.8.1989

פרק א' - התכנית

1. המקוט
חווה.
2. גבולות התכנית
כמותהם בקו כחול על גבי התשריט.
3. שם וחלוקת התכנית
תכנית זו תיקרא "תכנית מפורטת מס' 382/03/7 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
349 דונם.
6. יוזם התכנית
משרד הבינוי והשיכון - מחוז הדרום.
7. בעל הקרקע
מינהל מקרעי ישראל.
8. ערוך 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.
 - הערוח: 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 באוחו מגדש: 6.00 מ'.

ה) למבנה עזר: 0.0 מ' (אפט) או 3.00 מ' מקורי המגרש הצדדיים והאחורי אך רק ברבע האחורי של המגרש.

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

מספר מבנים מירבני:

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' (אפט) 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 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 הדרכים שמספרן 2,3 ו-8 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 ובו חנות אחת כולל מחסן צמוד - ומעל השטח המסחרי הנ"ל תיבנה יחידות דיור. תכולת הבניה במגרש למגורים עם חזית מסחרית תהיה 40% מגודל המגרש בתוספת עד 70 מ"ר למסחר. פרט לזה יהולו אותן הוראות הבניה התלוח על אזור מגורים. החנות המותרת בקומה המסחרית הנ"ל - תהיה מיועדת למסחר קמעוני לצרכי יום בלבד. במגרש פינתי הפונה לשני רחובות עם חזית מסחרית - תותר הפנית החנות לרחוב אחד בלבד. רחוב זה יקבע על-ידי הוועדה המקומית.

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

שימושים - שטח זה מיועד לחנויות. גובה פנימי מינימלי 4.75 מ' (כולל קומת גלריה). קו בנין מזעריים - לחזית הדרכים כמסומן בתשריט. קו בנין צדדי לחזית החניה הציבורית - 0.0 ולצד השני - 3.0 מ'. קו בנין אחורי - 6.0 מ'. חזית החנויות הפונה לחניה הציבורית תכלול שטח מקורה לאורך המבנה ברוחב מינימלי של 2.5 מ'. טהורות ואריזות יוסתרו בתחום המבנה.

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

שימושים - בי"ט, גן ילדים, מסגד, מרפאה, תחנה לטיפול באס וילד וכרוצ"ב.

גובה מירבני - 2 קומות.
 אחוז בניה מירבני - 30% בכל קומה סה"כ 60%.
 קרי 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, כרי, נטיעות.

5. שביל ציבורי (מסומן בתשריט בירוק מוחלט באדום)

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

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.
4. ב בשטח לבניני ציבור: בתחום המגרש, על פי תקן החניה.
4. דרכים - מיקום הדרכים ורוחבן: כמסומן בתשריט.
5. א. מים - בחאום עם מהנדס הועדה המקומית ובאישורו.
ב. ביוב - בחאום 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 גדולח במפלסים במגרשים צמודים.
8. שלבי ביצוע - התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

חתימת חירום: משדד התינו/חשוכן
 משרד הנגמ

חתימת המתכנן: אלי עניחי
מדריגל ומתכנן/ערים

חתימת בעל הקרקע: