

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי  
תכנון ובניה (הוראות שעה) תש"ן 1990

מרחב תכנון שמעונים  
לועדה לבניית מגורים

תוכנית התכנון והרשאה תשכ"ה 1965

03-04-1994

מרחב תכנון מקומי  
מחוז הדרום

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990  
אישור תכנית מס. 118/כא/7

הועדה לבניה למגורים (מס. 79)  
החליטה ביום 10/10/94 לאשר את התכנית.

תכנית מס' 118/כא/7

שינוי לתכנית מיתאר מס' 177/02/7

מנהל מעוז התכנון  
סגן יו"ר הועדה לבניה  
למגורים

מחוז : הדרום  
גפה : באר שבע  
ישוב : חודה

שכונה מס' 1 שלב 'ג'

גוש : 100013/100012  
שטח התכנית : 233.1 ד

היוזם : משרד הבינוי והשיכון

המתכנן : אדריכל יהודה ליכט

בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל ואחרים

המקום

תאריך

מועצה אזורית בני שמעון, ישוב בדואי

משרד הפנים מחוז דרום

חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990

הפקדת תכנית מס. 118/כא/7

הועדה לבניה למגורים (מס. 64)

החליטה ביום 27/09/93 להקיד את התכנית.

סגן יו"ר הועדה לבניה  
למגורים

1. שם התכנית ומספרה: תכנית מס' 118/במ/7

שכונה 1 שלב ג' בישוב חורה

2. שטח התכנית: 233.1 דונם

3. מטרה התכנית: יצירת מסגרת תכנוני להגדלת אזור מגורים  
בישוב חורה ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת  
הנחיות ומגבלות בניה.

4. יחס לתכניות אחרות: כל הוראות תכנית המיתאר מס' 177/02/7 נשארות  
בתוקף מלבד השינויים המפורטים בתכנית זו.

5. מסמכי התכנית: א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)  
ב. תשריט בקנס 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד  
מהתכנית.

6. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לתכנית זו  
יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון  
והבנייה תשכ"ה - 1965 סעיף 188-ב.

7. שטח לבנייה ציבורי: מסומן בתשריט בצבע חום ומותחם בחום כהה.  
מגרש מס' 804 נועד לגן ילדים שכונתי. תכולת  
הבנייה בשטח זה לא תעלה מעל 35% משטח המגרש  
בסה"כ, בגובה עד שתי קומות וקווי בנין של 5  
מטר מכל הצדדים.  
מגרש מס' 803 יעודו יקבע ע"י הועדה המקומית.

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.  
מגרש מס' 800 נועד למגרש משחקים.

9. אזור מגורים 'א': מסומן בתשריט בצבע כתום.  
באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע  
בבתים חד-משפחתיים ודו-משפחתיים בני קומה אחת  
או שתיים.  
גודל המגרש באזור זה לא יהיה קטן מ- 800 מ"ר  
ו-אורך החזית לא יהיה פחות מ- 18 מטר במגרש  
מלבני ו- 14 מטר במגרש טרפזי, כאשר הכוונה היא  
ליצור מגרשים של 1000 מ"ר וחזית של 20 מטר.

על מגרשים שגודלם פחות מ-900 מ'ר תותר בניה של בית חד-משפחתי בלבד.  
על מגרשים שגודלם 900 מ'ר או יותר תותר בניה של בית אחד או שני בתים נפרדים או צמודים.  
קו בנין קדמי על דרך מס' 21 יהיה 7 מטר ובשאר הדרכים יהיה 5 מטר, צדדי 3 מטר ואחורי 10 מטר.  
פרט למגרשים פינתיים שבהם אין קו בנין אחורי. בין גבול המגרש וקווי בנין לא תותר כל בניה פרט מרפסות לא מקורות, כדוכנים ו/או הצללה שיבלות עד למקסימום של 50 סמ' מקירות הבניין.

המגרשים לא ניתנים לחלוקה, אך במקרה של שני מגרשים עם גבול משותף ובבעלות אחת יחשבו שני המגרשים כי אחדו למגרש אחד בהתאם לפרק ג' סימון ד' לחוק.

כמגרשים עם גבול משותף בבעלות נפרדת תותר בנית בתי מגורים בקיר משותף בקו 0. המרווח בין שני בניבים באותו המגרש יהיה 0 או לא פחות מ-6 מטר.

תותר בנית מבני עזר בנפרד מבית המגורים בדבוע האחורי של המגרש במרחבים צדדי ואחורי של 0 או 3 מטר פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסד ציבורי, שבהם לא ניתן קו 0 והמרווח לא יהיה פחות מ-3.50 מטר. גובה המרבי של המבני עזר לא יעלה מעל 2.75 מטר.

החניה תהיה פרטית בתחומי המגרשים. מקום חניה אחד עבור כל יחידה דיור, המיועד לרכב פרטי או מסחרי עד 4 טון בלבד.  
החניה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי התשמ"ג 1983.

9.1 חניה לרכב:

כדי לאפשר מסחר קמעונאי לצדכי יום יום, תותר בנית קומת קרקע מסחרית במגרשים שחזיתותיהם פונות לדרך מס' 7 ו-8. השטח המסחרי בקומת קרקע לא יעלה על 70 מ'ר ובו חנות אחת או 2 חנויות כולל המחסנים הדרושים. צמוד ומעל לשטח המסחרי הנ"ל תיבנה יחידת דיור. תכולת הבנייה כוללת במגרשים למגורים עם חזית מסחרית, תהיה 40% מגודל המגרש ומעבר לזה יחולו אותן המגבלות של הבנייה החולות על האזור הנ"ל.

9.2 מגורים עם חזית מסחרית:

9.3 חישוב כל הסעיפים בהם מופיעים אחוזי בניה יש לתת שטחים ואחוזי פירות (שטח עיקרי ושטח שירות) עפ"י התקנות בניה החדשות לחישוב שטחים ואחוזי בניה - תשנ"ב - 1992 לפי טבלת אחוזי בניה הבה:

✓ שטח עיקרי : 40%

שטח שירות : 7% (כולל מבני עזר)

שטח חניה : 3%

סה"כ : 50%

10. תשתית א. מים הישוב מקבל את המים ע"י חברת מקורות. המבצעת התכנית תתקין דשת אספקת מים לפי שלבי הביצוע, כך ש-לכל מגדש תהיה אספקת מים עם מסירת המגדש למתיישב לבניה. בבוא העת יימסרו דשת המים והמתקנים לדשות המקומית, אשר תהיה אחראית לאחזקה התקינה ולטיב המים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

ב. תיעול: בכל שטח התכנית תבוצע מערכת תיעול עילי, כך שכל הנגר העילי ינוקז לואדיות.

ג. ביוב: תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים-ים בהתחשב בבניה הנוספת.

היתרי בניה יוצאו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון הביוב ואישורה ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פיתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

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

2. דשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים.

3. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורדים מטה, מקו אנכי משוך אל עקרקע בין התיל ה-קיבוצי והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.50 מטרים

4. גיזום עצים ע"י חברת החשמל ייעשה רק בצורה המינימלית הדרושה, והוא טעון הועדה ואישור המהנדס הישוב לפני היצוע.

5. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מקבלים אלה ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

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

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

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

12. בנינים חורגים  
1. בנינים בהם קיימים מבנים החורגים מתכנית זו ושאינם עונים על דרישות קווי בניין או אחוזי בניה מיועדים להריסה. מבנים אלה 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, מיועדים להריסה מיד עם התחלת פיתוח השטח.

3. הועדה המקומית תדרוש הריסת מבנים חורגים בעת אישור הבקשה להיתר בניה ותקבע תנאים להריסה. היתר הבנייה יינתנו לאחר אישור תכנית הבינוי ע"י הועדה המקומית.

13. עתיקות  
אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

14. תוקף התכנית  
סיום עבודות התשתית עבור כ-25% מיחיד ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. אם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישור וייפקע תוקפה של התכנית כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן - 1990.

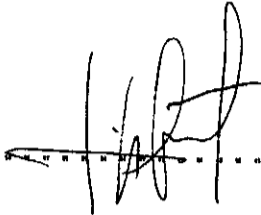
15. שלבי הביצוע  
ביצוע התכנית יתחיל מיד לאחר אישור התכנית, ויימשך לא יותר מ-5 שנים.

16. היתרי בניה

היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדב המקומית שמעוזנים  
לאזור בתחום שיפוט חזרה.

לשטח שנמצה באזור מרחב תכנון מקומי גלילי  
מחוז הדרום, היתרי בניה יוצאו ע"י רשות  
הרישוי לאחר שעברו הליכי בדיקה ע"י הועדה  
המקומית.

הודעה ליכנס אדריכל  
רשיון מס' 38691  
טל 057-434288  
רחבת צפת 2/24 ב"ש



17. אישורים:

..... חתימת המתכנן:

..... חתימת בעל הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון

מיוס גונג

..... חתימת היוזם:

