

17-09-1998

מבוא לתכנית מס 4/177/02/7

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים הנמצא בצד הצפוני של כביש מס' 1 של הישוב חורה, בין שכ' 1 ושכ' 10 (קיימות). השכונה מתוכננת סביב ב"ס יסודי קיים וכוללת כ-420 מגרשים למגורים, של כ-800 מ'ר בממוצע, שחלקם עם אפשרות לחזית מסחרית. בנוסף, לשרות התושבים, מתוכנן מגרש מסחרי אחד ומגרשים לביניניני ציבור. לאורך ציר המרכזי של השכונה, תוכננו שני מגרשים לבניה רוויה הכוללת 60 יח"ד.

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1945
 יו"ר תוכנית מס. 4/177/02/7
 הודעה להעברת לוחיק ולסגירת החליטה
 ביום 26/8/96 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון / יו"ר הוועדה המחוזית

הודעה לבניה מסחרית
17-09-1998

הודעה על אישור תכנית מס. 4/177/02/7
 מורטמה בילקוט הפוטומים מס.
 מיום

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון-מחוז הנגב

מרחב תכנון שמעונים
מרחב תכנון מחוז הדרום

תכנית מתאר מס' 4/177/02/7
שינוי לתכנית מתאר מס' 177/02/7

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
גושים	:	100011 , 100012 , 100012/1 , 100013 , 100013/1 (בהסדר)
ישוב	:	חורה - שכ' 9
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל באר-שבע
יוזם התכנית	:	משרד הבינוי והשיכון - מחוז הנגב
מתכנן	:	אדריכל יהודה ליכט
שטח התכנית	:	כ- 519 ד'
תאריך	:	מאי 1995 / ינואר 1996 / מרס 1966/ספטמבר 1996

1. שם התכנית ותחולתה
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 4/177/02/7, המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 177/02/7
2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן התקנון), תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. מטרות התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
4. ציונים בתשריט
כמצוין בתשריט ומתואר במקרא.
5. יחס לתכניות אחרות
התכנית כפופה לתכנית מתאר מס' 177/02/7, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
6. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור בהתאם לתכנית זו יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 א-ב.
7. תכליות ושימושים
7.1 אזור מגורים א'
באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים צמודות קרקע במבנים בני קומה אחת או שתיים.
בכל מגרש תותר בניית 2 יחידות מגורים צמודים או נפרדים. במקרה השני, המגרש יחולק לשניים בקו האורך, ועל שתי החלקות חלות הוראות קווי בניין
7.1.1 מגורים עם חזית מסחרית מגורים א'
כדי לאפשר מסחר קמעונאי לצרכי יום יום, תותר בניית קומת קרקע מסחרית במגרשים מס' 28, 51, 135, 186, 229, 298, 308. השטח המסחרי בקומת קרקע לא יעלה על 70 מ'ר כולל המחסנים הדרושים. צמוד ו/או מעל לשטח המסחרי הנ"ל תיבנה היחידת מגורים. תכולת הבנייה כוללת במגרשים למגורים עם חזית מסחרית מבחינת % בניה תהיה זהה לשאר המגרשים.
7.1.2 הנחיות בניה
7.1.2.1 גבהים מפלס 0.00 לא היה נמוך מהאבן שפה בצד הגבוה של המגרש פלוס 50 סמ'. גובה המרבי של גג שטוח: 8.50 מ', וגג רעפים: 9.50 מ', הנמדד מאבן שפה הגבוהה בחזית המגרש גובה הגדר בחזית לא יעלה מעל 1.40 מ' מהאבן שפה.
7.1.2.2 חומרי גמר
גדרות בחזית: אבן נסורה
שאר הגדרות: כנ"ל או בטון עם טיח שפריץ
חניה ושבילי חצר: אבן משולבת צבע חום או חומר שווה ערך קירות חוץ: טיח שפריץ, שיש, אבן נסורה או פסיפס.
7.1.2.3 אשפה
פתרון אשפה יהיה בתחום המגרש עפ"י פרט שתאושר ע"י הרשות המקומית, אלא אם תהיה החלטה אחרת לגבי כל השכונה מטעם הרשות המקומית.
7.2 אזור מגורים ג'
תותר הקמת מבנים בני 3 קומות. בקומה האחרונה תותר בניית דירות דופלקס בתנאי שהגישה לקומה הנוספת תהיה דרך הקומה התחתית וללא קשר עם החדר מדרגות של הבניין.
7.2.1 הנחיות בניה
7.2.1.1 מרוזבים וצינורות
לא יאושרו מרוזבים וצינורות היצוניים על החזיתות המבנים כולל עמודים וחזיתות פנימיות של קומת עמודים.
הועדה המקומית לתכנון ולבניה "שמעונים"

7.2.1.2 חומרי גמר:

חזיתות הבניינים יהיו מצופות שיש, אבן מסורה או פסיפס, לא פחות מ- 80% מהשטח של החזיתות.

7.2.1.3 גז:

הספקת הגז תהיה מרכזית.

7.2.1.4 אשפה:

פתרון אשפה יהיה בתחום המגרש, אלא אם תהיה החלטה אחרת לגבי כלל השכונה מטעם הרשות המקומית.

7.2.1.5 מערכת מוני מים:

תהיה במקום נגיש בהתאם להוראות הועדה המקומית ולתכנית הפיתוח.

7.2.1.6 מסתור לדודי שמש:

תובטח פתרון ארכיטקטוני למיקום דודי שמש עפ"י דרישות הועדה המקומית.

7.3 שטח לבנייני ציבור

מגרשים מס' 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909 מיועדים לגני ילדים ו/או מעונות יום ע"פ החלטת הועדה המקומית. מגרשים מס' (901,900), 910 מיועדים לבית ספר יסודי בן 18 כיתות וגן ילדים בן 2 כיתות. מגרש מס' 902 מיועד למתנס.

7.4 חניה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים, אחת לכל יח" מגורים ועפ"י תקן חניה ארצי. ביצוע מקומות החניה תהיה מאבן משולבת או מחומר שווה ערך, עם מקומות לעצים להצללת מכוניות. במגורים א' החניה יהיה בקו קדמי וצדדי 0.00

7.5 שטח ציבורי פתוח (שצפ)

השטח מיועד לנטיעות בלבד ולא תאושר בשטח זה כל בניה פרט למערכות תשתית, לסלילת שבילים להולכי רגל והתקנת מתקני משחקים. מגרש מס' 507 מיועד לגן ציבורי. מגרשים מס' 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506 מיועדים למגרשי משחקים.

7.6 דרכים:

מיועדים להעברת תחבורה ציבורית ו/או פרטית, הולכי רגל וקווי תשתית תת-קרקעית וקווי חשמל עיליים.

8 חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

9 הנחיות כלליות לתשתית:

9.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים המתאימים לביצוע עבודות יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת והטלוויזיה, סילוק אשפה ופסולת מוצקת, המתקנים ההנדסיים, ופיתוח המגרשים. הכול לשביעות רצון הרשויות המוסמכות לעניין. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת, בתחום שבין גבול המגרש לקו הבניין.

9.2 חשמל

רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין היטל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מ'

ברשת מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'

ברשת מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'

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

הועדה המקומית

לתכנון ולבניה

שמעון גלים

שאר הרשתות, כגון: בזק, טלוויזיה, כבלים, יהיו תת-קרקעיים. לקבלת תופס 4 תקנה 5 לחיבור חשמל וטלפון לאחר השלמת קיר בחזית המגרש כולל גומחה

ביוב:

9.3

תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים, לאישור הרשויות המוסמכות.

ניקוז

9.4

תוגש תכנית מפורטת לניקוז על בסיס תכנית האב לאישור רשות הניקוז. עבודות הניקוז יבוצעו עם ביצוע עבודות התשתית לשכונה.

מבנים להריסה

10

מגרשים בהם קיימים מבנים החורגים מתכנית זו ושאינם עונים על דרישת קווי בנין או אחוזי בניה מיועדים להריסה. מבנים אלא יוגדרו כחורגים לפי סעיף 178 (א) (ב) לחוק, ויקבעו בתאום ועל דעת הועדה המקומית לפי סעיף 180 לחוק. המבנים המסומנים בתשריט להריסה, ונמצאים בתחום הדרכים או שטח ציבורי, מיועדים להריסה מיד עם התחלת פיתוח השטח. הועדה המקומית תדרוש הריסת מבנים חורגים בעת אישור הבקשה להיתר בניה ותקבע תנאים להריסה.

עתיקות

11

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.

שלבי ביצוע בתכנית

12

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

תנאים למתן היתרי בניה

13

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול תכנית הגשה לבקשת היתר בניה. תוגש תכנית פיתוח 1:100 עם ציון מפלס 0.00, וקרקע מתוכנן. יש לציין את המיקום גומחת חשמל וטלפון בהתאם לפרט בתאום עם הועדה המקומית. היתרי בניה ינתנו לאחר ביצוע הריסת המבנים המיועדים להריסה בתכנית זו.

13.1 היתרי בניה יוצאו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישור ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. תוקפו של סעיף זה עפ"י החלטת הממשלה החל מ- 1/9/96.

טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה

14.1

מצב קיים:

מגורש	מגורש מס'	שטח מגורש		היקפי בניה מירביים לקומה (%)				תכנית מס' קומות	מס' קווי בניה
		מזערי (מ'ר)	כללי (מ'ר)	מטרות עקריות	מטרות שירות	סה"כ עקרי שירות לכל הקומות	מירבי (%)		
מגורים א'	-	500 (1)	1000 (2)	-	-	-	45	2	ק צ א
מרכז אזרחי ומסחרי		ללא הנחיות מפורטות							

(1) בין 500 מ'ר ו-900 מ'ר תותר בניית בית אחד בלבד.
 (2) מעל 900 מ'ר תותר בניית שתי בתים צמודים או נפרדים ללא חלוקת המגרש.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 "שמעונים"

קווי בניה (מ')	מס' קומות מירבי + מרתף	תכסית שטח מירבי (%)	היקפי בניה מירביים לקומה (%)				מס' יח"ד	מגרש שטח מזערי (מ'ר)	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקרי שירות לכל הקומות	מטרות שירות		מטרות עקריות					
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					מתחת לקרקע
					מרתף						מרתף
3	2	33 (3)	71	3	3	45 (3)	20	821	750	מגורים א' (4)	
5	3 (2)	38	137	3	3	35	20	30	4500	מגורים ג'	
5	3 (2)	38	137	3	3	35	20	30	4500	מגורים ג'	
5	2	40	120	5	5	35	35		9300	בנייני ציבור	
5	2	40	120	5	5	35	35		1200	בנייני ציבור	
5	2	40	120	5	5	35	35		11000	בנייני ציבור	
5	2	40	120	5	5	35	35		1200	בנייני ציבור	
5	2	40	120	5	5	35	35		10500	בנייני ציבור	
5	2	40	120	5	5	35	35		1500	מסחר	

סה"כ 881

- תותר בניית מחסן בנפרד מבית המגורים ברבע האחורי של המגרש בקו 0 צדדי ואחורי, בתנאי שהמרחק בין המחסן והבית מגורים לא יהיה פחות מ- 3 מ'. גובה מרבי של תקרת המחסן לא יעלה מעל 2.50 מ'. חומרי בניה וגמר של המחסן יהיו זהים לבית מגורים. במגרשים הסמוכים עם מוסדות ציבור, המחסן יעמוד במרחק מינימלי של 5.00 מ' מגבולות המגרש המיועד למוסד ציבורי. תותר אפשרות לכיסוי החניה בקירוי קל ללא קירות ודלתות, ומידותיה יהיו לא יותר מהמקום החניה עצמו. החניה תהיה בהתאם לתקן החניה הארצי. קו בנין קדמי וצדדי יהיה 0.
- ראה סעיף 9: במקרה של דירות דופלקס, 4 קומות.
- במקרה של קומה אחת בלבד 40%, ותכסית 43%
- 2 מבנים בכל מגרש מינימלי בן 800 מ'ר, כולל מגרשים פינתיים בני 786 מ'ר

אישורים

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

חתימת המתכנן

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

"שמעונים"

התכנית נדונה בישיבה

מס' 524 מתאריך 3.9.84

הוחלט: להמליץ בפני הועדה המחוזית לאשר את התכנית

מנהל משרד התכנון והבניה

חתימת בעל הקרקע

משרד הבינוי והשיכון
מחוז תל אביב

10996

חתימת היוזם