

משרד הפנים המחוזי  
 1987-02-19  
 תל אביב

מרחב תכנון מחוזי מחוז הדרום

תכנית מתאר מס' 183/02/11

המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 177/02/7

ולתכנית מפורטת מס' 1/240/03/7

ישוב - חורה  
 שכונה 8

ת ק נ ו ן

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 183/02/11  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 10/9/96 לאשר את התכנית.

מפקח המחוזי לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 183/02/11  
 ולסמך בילחוט הנדרסומים מס. 6510  
 מיום 10/4/97

- |                     |   |
|---------------------|---|
| מחוז :              | הדרום                                   |
| נפה :               | באר-שבע                                 |
| גושים :             | 100012 חלקה 11 (חלק)                    |
| יוזם ומגיש התכנית : | משרד הבינוי והשיכון באר-שבע             |
| בעל הקרקע :         | מינהל מקרקעי ישראל                      |
| עורך התכנית :       | אלי עמיחי - אדריכל                      |
| שטח התכנית :        | כ-517 דונם                              |
| תאריך :             | 17.12.96 , 25.1.96 , 27.12.95 , 30.7.95 |

18-02-1997

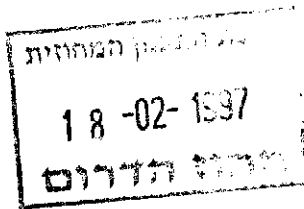
מחוז הדרום

שכונה 8 בחורה - מבוא

שכונה 8 (המערבית) נמצאת בקצה המערבי של הישוב לצד שכונות 1 ו-1ג' וליד אזור המלאכה.

היא כוללת כ-340 מגרשים למגורים, 2 בתי ספר בני 18 כיתות כל אחד, גני ילדים ומגרשים ציבוריים רזרביים, מגרש אחד למסחר וכן גני משחק לילדים וגינות ציבוריות.

התכנית כוללת גם 5 מגרשים השייכים לשכונה 1, מתוכם 3 מגרשים חדשים, סמוך לבית הספר המזרחי.



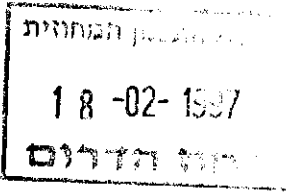
## פרק א' - התכניות

1. שם וחלות התכנית  
תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 183/02/11 המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 177/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 1/240/03/7.
2. גבולות התכנית  
כמותחם בקו כחול על גבי התשריט.
3. מסמכי התכנית  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
4. מטרות התכנית  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

## פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים

### ומגבלות הבניה

1. אזור מגורים א'
    - 1.1 תכליות ושימושים  
מבני מגורים ומבני עזר, סככה לרכב פרטי וחקלאי.
    - 1.2 גובה מירבי
      - א. מבנה מגורים עם גג שטוח - 8.00 מ'
      - ב. מבנה מגורים עם גג רעפים - 9.50 מ'
      - ג. הגובה ימדד מאבן השפה הגבוהה שבחזית המגרש.
      - ג. מבנה עזר - 2.20 נטו
    - ד. הערות:  
מפלס הרצפה - בחלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז הקיימת - יהיה בגובה העולה על 50 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במעלה הזרם.
  - 1.3 קוי בנין מזעריים
    - א. בין שני מבנים באותו מגרש יהיו לא פחות מ-6.0 מ' או 0.0 מ' (אפס).
    - ב. מחסן - תותר בנית מחסן בנפרד מבית המגורים ברבע האחורי של המגרש במרווחים צדדיים ואחוריים של 0.0 מ' או 3.0 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך או ציבור בהם המרווח יהיה 3.5 מ'.
    - ג. במגרשים פינתיים אין קו בנין אחורי אלא קוי בנין קדמיים וצדדיים בלבד.
- יתר קוי הבנין המזעריים מפורטים בטבלת אזורים ושימושים ומגבלות בניה.



1.4 שטחי שרות

- א. מחסן, כמפורט לעיל.
- ב. מרתף - גובהו יהיה 2.20 מ' נטו ויהיה מיועד לאחסנה וממ"ק בלבד. לא יותרו כל מערכות מים וביוב.
- ג. קומת עמודים - עד 30 מ"ר למבנה אחד.
- ד. חניה מקורה - עד 20 מ"ר במגרש שגודלו עד 800 מ"ר. עד 40 מ"ר במגרש שגודלו מעל 800 מ"ר.

1.5 מספר מבנים מירבי

- א. במגרשים שגודלם 900 מ"ר ויותר, תותר בניית 2 מבני מגורים כשהראשון בחצי המגרש (אחורי או קדמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או במרחק 3 מ' מקו מחצית המגרש.
- ב. במגרשים שגודלם פחות מ-900 מ"ר ויותר מ-800 מ"ר, תותר בניית 2 מבני מגורים כשהראשון בחצי המגרש (אחורי או קדמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום כשהמרחק בין שני המבנים 0.0 מ'.
- ג. במגרשים שגודלם פחות מ-800 מ"ר תותר בניית מבנה אחד.

2. אזור מגורים עם אפשרות לחזית מסחרית

תותר בניית מבנים למגורים עם חזית מסחרית בצד הצפון מערבי של דרך מס' 2.

2.1 כדי לאפשר מסחר קימעונאי לצרכי יום יום תותר בניית קומת קרקע מסחרית. גודל השטח המותר למסחר מוגדר בטבלת אזורים ושימושים.

3. שטח לבניני ציבור שימושים - גן ילדים, מסגד, מרפאה, בתי ספר, תחנה לטיפול באם ובילד וכיוצ"ב.

4. שטח ציבורי פתוח  
בשטח זה תאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט אלמנטי פיתוח כדוגמת פרגולות, פסלים וכד'. שימושים: מגרש משחקים, נוי, נטיעות. בשטח הציבורי הפתוח שבין השכונה לבין אזור המלאכה, תבוצע הסדרת הוואדי ויבוצעו בו נטיעות כחלק מפיתוח התשתית, על מנת לצמצם מפגעים שמקורם באזור המלאכה.

5. שביל להולכי רגל  
שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים וניקוז.

למנהל עם אג"מ

18-02-1997

6. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

קו בניין מינימלי	מס' קומות מירבי		תכסית שטח מירבית	שטח בניה מירבי למגרש (Z או מ"ר)						מספר מגרש	אזור	
	קדמי	צד'		אח'	סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות				מבנים מירבי במגרש
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע			
5.0	3.0	כמסומן בתשריט	+2 מרתף+ עלית גג	35%	52% 50+ מ"ר	5%	7%	40%	-	1	מגורים א' עד 800 מ"ר למגרש	
5.0	3.0	כמסומן בתשריט	+2 מרתף+ עלית גג	35%	52% 100+ מ"ר	5%	7%	40%	-	2	מגורים א' עד 800 מ"ר למגרש ומעלה	
4.0	4.0	כמסומן בתשריט	3	45%	115%	10%	-	35% לקומה	-	900-913	בניין ציבור	
4.0	4.0	כמסומן בתשריט	1	50%	50%	10%	-	40%	-	914	אזור מסחרי	
5.0	3.0	כמסומן בתשריט	+2 מרתף+ עלית גג	45%	52%	5%	7%	40%		1-2	מגורים א' עם חזית מסחרית	
					70 מ"ר	20 מ"ר	-	50 מ"ר	-	מסחר		

הערה:  
למגורים א' עם חזית מסחרית מספר המבנים במגרש יהיו לפי גודל המגרש: עד 800 מ"ר מבנה אחד ומ-800 מ"ר ומעלה 2 מבנים.

פרק ג' - תנאים כלליים

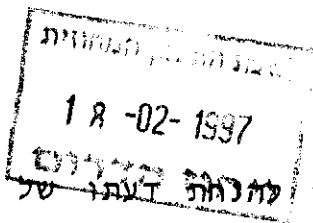
משרד התכנון והנדסה

18-02-1997

1. עיצוב ארכיטקטוני - לא יוצא היתר ללא אישור מהנדס המועצה המקומית בכל הנוגע למילוי כל התנאים הנדרשים להוצאת היתר.
2. כל בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תכניות מודד מוסמך מעודכנת ל-6 החודשים שלפני הגשת הבקשה וכן תכלול ע"ג תכנית זו את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מתקן לכביסה, חניה, כניסות למגרש, גדרות, מתקן אשפה, חיבורי מים, מיקום לגומחת חב' חשמל ובזק, מפלסי שבילים ורחבות ופרט חתך וחזית לקיר הגדר שבחזית המגרש. ציפוי קיר הגדר יהיה מאבן נסורה.
3. מקלט ו/או ממ"ק - בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
4. חניה - החניה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן החניה הארצי.
5. דרכים - מיקום הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשריט.
6. מערכות - קיימת אפשרות להעביר קווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקומות מסויימים לפי דרישת הוועדה המקומית.
  - 6.1 מים ומערכת השקיה - בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובהנחייתו. קיימת אפשרות מעבר לקווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקרים מסויימים לפי דרישת הוועדה המקומית.
  - 6.2 ביוב - תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבניה נוספת. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. סעיף זה יהיה בתוקף החל מ-1.9.96.
  - 6.3 ניקוז ותיעול
    - א. שמירת קרקע לצרכי ניקוז - הועדה רשאית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשם ואין להקים על קרקע זו או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז והתיעול ולמנוע מתן היתרי בניה בשטח שימש כאמור.
    - ב. ניקוז - היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותם.
    - ג. יש להגיש לאישור רשות הניקוז תוכנית מפורטת להסדרת ערוצי הנחלים. התוכנית תוכן על בסיס תוכנית אב. עבודות הניקוז יבוצעו יחד עם כל עבודות התשתית לשכונה.
  - 6.4 חשמל - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' החשמל.
  - 6.5 טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' בזק.
7. 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.



8. הוצאת היתרים  
כל בקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים להנחת דעתו של מהנדס המועצה המקומית.

- 8.1 היתרי בניה יוצאו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורה ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 8.2 חומרי גמר - חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק (לא מותז), קרמיקה, טיח השילדה ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים בק.מ. 1:100.
- 8.3 פרטים אדריכליים - הזכות בידי מהנדס המועצה לדרוש הגשה והשלמת פרטים אדריכליים בק.מ. מפורט הכל להנחת דעתו ולאבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכלי נאותים.
- 8.4 מעקות וכרכובי גגות - התכנית תפרט מעקות וכרכובי גגות לפי הנספח המצורף.
- 8.5 תכנית פיתוח - תכנית הפיתוח תכלול את חזיתות הגדרות בק.מ. 1:100 (כולל פרטים אופייניים בק.מ. 1:10) ומיקום מיכל האשפה (לפי הפרטים בנספח הפתוח).
- 8.6 תעודת גמר - לא תוצא תעודת גמר ולא יאושרו חיבורי חשמל, ביוב ומים עד השלמה מוחלטת של הבנין כולל טיח, צבע, בנית גדרות בחזית הכביש, גומחות וכד', הכל להנחת דעתו של מהנדס המועצה.
- גדרות - הגדרות יבנו בגבול המגרש, גובה גדר מינימלי 1.20 מ' (ולא יותר מ-1.40 מ'. הגובה ימדד מאבן השפה). חומרי הבניה יהיו אחידים בכל השכונה.
- 8.7 במגרש מס' 913 שטח לבניני ציבור, יוצא היתר בניה המלווה בחוות דעת של יועץ לאקוסטיקה, לצורך מניעת מטרד רעש מאזור המלאכה.
- 8.8 לא ינתן היתר בניה למגרשים מס' 1, 185-190, 201-205, 222-262, 277-281, 275, 303-316, 329-339, 400-402, 913, 910, 908, 903, 900 - אלא לאחר הכנת תכנית מפורטת אשר תקבע את התוואי הסופי של כביש מס' 4 המתוכנן בתכנית המתאר של הישוב.
- 8.9 יש להגיש תכניות הסדרי תנועה מפורטות בק.מ. 1:500 לאישור רשות תימרוך לפני מתן היתרי בניה.

9. הפקעות לצרכי ציבור  
השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א'-ב'.

10. חלוקה ורישום  
חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר על ידי יו"ר הועדה המחוזית.

#### 11. רשתות ציבוריות

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

ב. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

ג. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך  
 בקו מתח גבוה 22 ק"ו  
 בקו מתח עליון 110-150 ק"ו  
 2 מטרים  
 5 מטרים  
 9.50 מטרים

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

12. שלבי ביצוע תחילת ביצוע התכנית - מיד עם אישורה וסיומה לא יאוחר מתום 10 שנים מתחילת הביצוע.

13. חתימות

משרד הבינוי והשיכון  
 1897-02-18  
 משרד הבינוי והשיכון

משרד הבינוי והשיכון  
 מנהל הנדסה

16.2.97

יוזם ומגיש התכנית

אלי עמיר  
 מנהל הנדסה

המתכנן

בעל הקרקע