

לשכת התכנון המחוזית
20-07-1998
מחוז הדרום

העתק משרדי

מרחב תכנון מחוזי - מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - שמעונים

תכנית מתאר מס' 5/177/02/7

המחווה שינוי לתכנית מתאר מס' 177/02/7

משרד הנגים מחוז דרום
ת.ד. 7000, הכפר הלבן - 1965

ש/א/ג/4678

התאמת התוכנית לזכויות ולשימוש החליטה

ביום 20/4/98

לשם את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון

ישוב - חורה
שכונה 7

ת ק נ ו ן

ש/א/ג/4678

10/9/98

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
גושים :	100012
יוזם ומגיש התכנית :	משרד הבינוי והשיכון באר-שבע
בעל הקרקע :	מינהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית :	אלי עמיחי - אדריכל
שטח התכנית :	כ-445 דונם
תאריך :	17.11.96 , 29.5.97 , 16.7.97 , 10.5.98 , 12.7.98

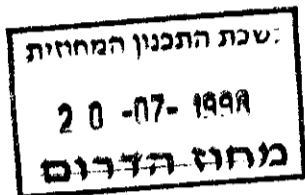
העתק משרדישכונה 7 בחורה - מבוא

שכונה 7 נמצאת צמוד לכניסה לישוב, מדרום לשכונה 5.

היא כוללת כ-250 מגרשים למגורים, בית ספר בן 18 כיתות וגן חובה, גני ילדים ומגרשים ציבוריים רזרביים, מגרש אחד למסחר וכן גני משחק לילדים וגינות ציבוריות.

השכונה מתוכננת על שטח שבחלקו היה מיועד לאזור מלאכה ולמתקן הנדסי של הישוב, כחלק מתכנית המתאר של חורה ובחלקו היה קרקע חקלאית, מחוץ לתחום שטח השיפוט של הישוב.

בתחום התכנית נכלל שטח גדול המוגדר כאתר עתיקות.



פרק א' - התכניות

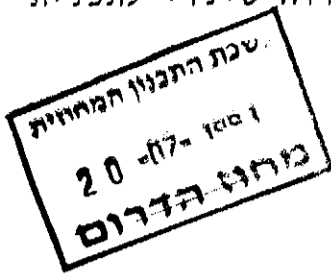
1. שם וחלות התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 5/177/02/7, המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 177/02/7.
2. ציונים בתשריט
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
3. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
4. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר חורה מס' 177/02/7 ומשנה את הוראותיה בתחומי הגבולות המוגדרים בתשריט.
5. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית לחקמת 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. מבנה עזר - 2.20 נטו
 - ד. הערות:
מפלס הרצפה - בחלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז הקיימת - יהיה בגובה העולה על 50 ס"מ מעל גובה השוחח הבאה במעלה הזרם.

הערה: גובה המבנה ימדד ממפלס ± 0.00 שיקבע בתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- 1.3 קוי בנין מזעריים
 - א. בין שני מבנים באותו מגרש לא פחות מ-6.00 מ' או 0.0 מ' (אפס).
 - ב. מחסן - תותר בנית מחסן בנפרד מבית המגורים ברבע האחורי של המגרש במרווחים צדדיים ואחורי של 0 מ' או 3 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך או ציבור בהם המרווח יהיה 3.5 מ'.

יתר קוי הבנין המזעריים מפורטים בטבלת אזוריים ושימושים ומגבלות בניה.





1.4 שטח בניה מותר

א. שטחי שרות

1. מחסן - כמפורט לעיל.
2. מרתף - גובהו יהיה 2.20 מ' נטו ויהיה מיועד לאחסנה וממ"ק בלבד. לא יותרו כל מערכות מים וביוב.
3. קומת עמודים - עד 30 מ"ר למבנה אחד.
4. 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 לאורך דרך מס' 2 במגרשים 78-68, 111, 136-126 ו-231-237. 2.1 כדי לאפשר מסחר קימעונאי לצרכי יום יום תותר בניית קומת קרקע מסחרית. גודל השטח המותר למסחר מוגדר בטבלת זכויות הבניה.

3. שטח לבנייני 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. לא תותר כל בניה בתחום קו הבניין מדרך ארצית מס' 31.

5. שביל להולכי רגל

שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים וניקוז.

6. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים (לפי תכנית מתאר מס' 177/02/7)

אזור	שטח המגרש בדונם	מספר מבנים מירבי במגרש	מספר קומות מירבי	אחוזי הבניה (מטרות עיקריות)	המירביים
מגורים א'	0.900 ומעלה	2	2	45%	
	0.500-0.900	1	2	45%	

הערה: לא יותר מגרש שגודלו פחות מ-0.5 דונם.

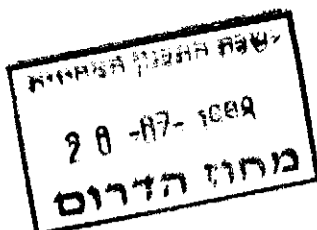
7. טבלת אזוריים, שימושים ומגבלות בנייה - מצב מוצע

קו בניין מיינמל	מס' קומות	תכנית שטח מיינמל	שטח בנייה מירבי למגורש (א או מ"ר)				מס' מבנים מירבי במגורש	שטח מגורש מזערי בדונם	מספר מגורש	אזור			
			סה"כ עיקרי +שולות	מטרות שדות		מטרות עיקריות							
מס' אחר	מס' צד	מס' קדמי	מס' א	מס' ב	מס' ג	מס' ד	מס' ה	מס' ו	מס' ז				
5.0	3.0	כמסומן בתשריט	+2 מרתף+ עלית נג	+35% 50 מ"ר	52% 50+ מ"ר	5% 50+ מ"ר	7%	40%	-	1	0.5	ראת חתשריט	מגוריים עד 800 מ"ר למגורש
5.0	3.0	כמסומן בתשריט	+2 מרתף+ עלית נג	+35% 100 מ"ר	52% 100+ מ"ר	5% 100+ מ"ר	7%	40%	-	2	0.8	ראת חתשריט	מ-800 מ"ר למגורש ומעלה
4.0	4.0	כמסומן בתשריט	3	45%	115%	10%	-	35% לקומה	-	-	1.2	901-910	בנייני ציבור
4.0	4.0	כמסומן בתשריט	1	50%	50%	10%	-	40%	-	-	1.8	911	אזור מסחרי
5.0	3.0	כמסומן בתשריט	+2 מרתף+ עלית נג	+45% 100 מ"ר	52% 70 מ"ר	5% 20 מ"ר	7%	40%	-	1-2	0.8	212-217	מגוריים עם א' חזית מסחרית

העתק משרדי

שכת התכנון הישן
 70-07-1998
 ממוזג-הדרום

תערוכת:
 א. למגוריים א' עם חזית מסחרית מספר המבנים במגורש יהיו לפי גודל המגורש: עד 800 מ"ר מבנה אחד ומ-800 מ"ר ומעלה 2 מבנים.
 ב. במגורשים פנימיים אין קו בנין אחורי.



פרק ג' - תנאים כלליים

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, מפלסי שבילים ורחבות.

3. מקלט ו/או ממ"ק - בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

4. חניות - 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, וזאת בין גבול המגרש לקו הבנין המותר.

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 הביוב ואישורן על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

6.3 ניקוז ותיעול

א. ניקוז ותיעול

בכל שטח התכנית תבוצענה מערכות ניקוז ותיעול עילי ותת קרקעי כך שכל הנגר העילי ינוקז לוואדיות או למובלים.

- 1) תוכן תכנית מפורטת להסדרת הניקוז על בסיס "תוכנית אב לניקוז" הקיימת.
- 2) התכנית תוגש לאישור רשות הניקוז.
- 3) הסדרת הניקוז בשטח תבוצע עם ביצוע עבודות התשתית בכל שכונה.

ב. 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 שישמש כאמור.

ג. 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.

6.4 חשמל - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' החשמל.

שכת התכנון המחוזית
17-20-1965
מזכירות המועצה המקומית

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 ולחודיע 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 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 גובה המבנה ימדד ממפלס ± 0.00 שיקבע בתכנית הפיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ושתוגש על ידי יזם התכנית.

8.8 הריסה - היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר הריסת המבנים המיועדים להריסה עפ"י המסומן בתשריט.

8.9 תעודת גמר - לא תוצא תעודת גמר ולא יאושרו חיבורי חשמל, ביוב ומים עד השלמה מוחלטת של הבנין כולל טיח, צבע, בנית גדרות בחזית הכביש וכד', הכל להנחת דעתו של מהנדס המועצה.

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

מחוז הדרום
1009-07-20
התכנון המחוזית

11. רשתות ציבוריות

- א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי 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 לקוי 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.
- ד. תשתיות חשמל

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה	5 מ'	6 מ'
22 ק"ו		
קו חשמל מתח עליון		
161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון		
400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

2. אספקת חשמל

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

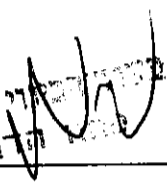
תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-

לשכת התכנון המחוזית
מחוז הדרום
20-חל-1994

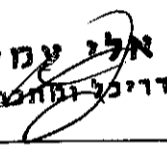
מחוז הדרום.
היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטנרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל. בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטנרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

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

13. חתימות


16.7.98
מנהל תכנון

יוזם ומגיש התכנית


אלני עמיחי
אדריכל ותכנון ערים

המתכנן

בעל הקרקע