

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תוכנית מתאר מס' 6/177/02/7

שינוי לתוכנית מתאר מס' 177/02/7

ישוב בדואי חורה

שכת התכנון המחוזית
n 2 - 1993
מתוז הדרום

ת ק נ ו ן

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	חורה
גרשים	:	100011, 100012, 100012/1
	:	100012/2, 100012/3, 100012/4
	:	100013, 100013/1, 100013/5
היוזם	:	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל
עורך התוכנית	:	אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים
	:	מרכז הנגב 43, באר-שבע טל: 07-6498111
	:	מס' רשיון 27979
שטח התוכנית	:	7,423.3 ד'
תאריך	:	מהדורה 1 מרץ 1996
	:	מהדורה 2 ספטמבר 1996
	:	מהדורה 3 אפריל 1997
	:	מהדורה 4 יולי 1997
	:	מהדורה 5 דצמבר 1997
	:	מהדורה 6 מרץ 1998
	:	מהדורה 7 אוגוסט 1998
	:	מהדורה 8 ינואר 1999

משרד התכנון והבניה תשכ"ח-1965
משרד התכנון והבניה תשכ"ח-1965
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
מס' תוכנית מס' 6/177/02/7
מס' תוכנית מס' 6/177/02/7
מס' תוכנית מס' 6/177/02/7
מס' תוכנית מס' 6/177/02/7

אלי-המקדמה והכינוף השנייה מס' 6/177/02/7
מס' תוכנית מס' 6/177/02/7
מס' תוכנית מס' 6/177/02/7
מס' תוכנית מס' 6/177/02/7

מבוא

תוכנית המתאר החדשה לישוב הבדואי חורה, מיועדת להרחבת הישוב, בגבולות תחום השיפוט המורחב (התוכנית גובלת בשטח אימונים באש חיה של צה"ל); בהתאמה להגדלת הקיבולת המתוכננת של הישוב מ- 15,000 ל- 25,000 נפש, ובכפופות להוראות תכנית תמ"א/31.

קיימים שני מאפיינים ביישובים בדואים, המבדילים כינם לבין יישובים יהודיים: 1. התפלגות לחמולות ואכלוס כל שכונה ושכונה על-ידי

חמולה אחת בלבד, התפלגות שגורמת לשלוש התוצאות הבאות:

א. פיתוח שכונות תלוי בקצב אכלוס של חמולה מסוימת.

ב. שכונות קטנות, יחסית.

ג. פיזור שכונות בגבולות התכנית וצורך בתכנון ופיתוח בדוב השכונות בבת אחת, למרות קצב האכלוס הנמוך במספר שכונות.

2. הריבוי הטבעי הגבוה (גודל משפחה 7-10 נפשות), הדורש קיבולת שכונות גבוהה בזמן האכלוס. לפי התחזית לשנת היעד גודל משפחה ירד ל- 5-6 נפשות וקיבולתן של השכונות תהיה נמוכה בכ- 35%.

האמור לעיל הוא הסיבה לתכנון תוכנית מתאר חדשה לחורה, בגודל המוצע ובקיבולת האוכלוסייה המתוכננת.

התכנון החדש ביישוב מבוסס על תוכנית מתאר מאושרת מס' 177/02/7,

ועל תוכניות מפורטות מאושרות למגורים, תעשייה ושרותי דרך.

התוכנית החדשה משאירה מערכת דרכים של התוכנית המאושרת, מרחיבה דרך

מרכזית (מס' 1) ומקשרת אותה עם שכונות חדשות באמצעות דרך טבעתית

(מס' 3-4), וכן משנה ייעודן של תוכניות 160/03/11 ו- 166/03/11.

לאחר אישור התוכנית, מכלאות הצאן יטופלו בנפרד ויוצאו מחוץ לתחום התוכנית.

התוכנית החדשה אינה משנה את מיקומם של המרכז האזרחי והמסחרי ביישוב.

התוכנית מאתרת מוסדות חינוך ושירותים חדשים (ה"על שכונתיים" בלבד)

במקומות עם נגישות נוחה לתושבי השכונות.

לצורך תעסוקת אוכלוסייה מתוכנן אזור מלאכה ותעשייה חדש בחלק הדרומי

של התוכנית, בנוסף לאזור המלאכה והתעשייה המאושר.

שכת התכנון המחוזית

1993 - 77 - 2 ח

מחוז הדרום

1. כללי

1.1 שם וחלות התוכנית - תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מס' 6/177/02/7, לישוב הבדואי חורה.

1.2 מסמכי התוכנית - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:-

א. 8 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).

ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:5000 (להלן: התשריט).

ג. נספח תנועה מנחה בק.מ. 1:5000.

ד. נספח ארכיאולוגיה.

1.3 יחס לתוכניות אחרות - התוכנית מהווה שינוי לתוכנית המתאר מס'

177/02/7 על שינוייה. כל התוכניות המפורטות המאושרות שחלות

על השטח נשארות בתוקפן.

התוכנית מבטלת תוכניות מפורטות מס' 166/03/11 וחלק "ב"

מתוכנית מס' 160/03/11, וכן תהיה כפופה להוראות תוכנית תמ"א/31,

בכל הקשור לקיבולת האוכלוסייה.

1.4 מטרות התוכנית:

א. יצירת מסגרת תכנונית להרחבת הישוב.

ב. קביעת ייעודי הקרקע העיקריים בשטח התוכנית.

ג. קביעת השלד הבסיסי של מערכת הדרכים.

ד. קביעת תנאים ומגבלות לביצוע התוכנית.

1.5 ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

1.6 תנאים למתן היתרי בנייה

א. עבור כל ייעודי הקרקע הכלולים בתוכנית זו יוגשו תוכניות מפורטות

שתהוונה בסיס להוצאת היתרי בנייה.

ב. היתרי בנייה לשכונות מגורים חדשות או לאזור מלאכה ותעשייה

יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ולאחר אישורן

על ידי נציג משרד הבריאות ונציג המשרד לאיכות הסביבה.

התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד

ככד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

תוקפן של חת-סעיף זה, יחול ב-01/01/98.

- ג. היתרי הבנייה בשכונות מס' 7, 8, ו-13, יינתנו, לאחר שתוגש בדיקה של השפעת הרעש, העלול להיגרם מכביש מס' 31 למתחמים הנ"ל. הבדיקה תיערך בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. תוכניות מפורטות לאזור מלאכה ותעשייה זעירה, יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. היתרי בנייה יוצאו לאחר אישורן של תוכניות-הסדר התנועה המפורטות ע"י רשויות התמרון.
- ו. היתרי בנייה למפעלי בטון, בלוקים ומפעלים לחיתוך אבן ושיש, יינתנו לתקופה שלא תעלה על 5 שנים, ובתנאים שפורטו בתת-סעיף מס' 2.8.3.

1.7 רמת דיוק התוכנית

בציונים שכתשריט יש לראות הנחיות של התוכנית לאיתורם של אזורים לייעודי קרקע מסוימים. גודל וגבולות מדויקים של ייעודי הקרקע השונים ייקבעו בתוכניות מפורטות.

בין תוכנית המתאר, לבין התוכניות המפורטות, תתכנה סטיות הנובעות מהתנאים הטופוגרפיים, ו/או מקנה מידה או מחישוב במדידה גרפית. הסטיות אינן מאפשרות דיוק בקביעת גבולות איתור וגודל השטח. סטיות הנובעות מהתנאים דלעיל תהיינה מותרות בתחום של $\pm 10\%$ ואין לראות בהן שינוי לתוכנית זו.

2. תכליות ושימושים

2.1 אזור מגורים

א. אזור מגורים בצפיפות נמוכה

האזור כולל שכונות מגורים, המהוות מתחמי תכנון כבסיס לחכנון תוכניות מפורטות. כל שכונה מחולקת למגרשי מגורים בגודל בין 450 מ"ר עד דונם אחד כל מגרש.

במגרשים הקטנים מ- 800 מ"ר תותר בנייה של מבנה מגורים אחד.

במגרשים הגדולים מ- 800 מ"ר תותר בניית שני מבני מגורים.

מגרש תותר הקמת מבני מגורים צמודי קרקע בגובה עד 2 קומות +

מרתף.

במבני מגורים תותר הקמת חזית מסחרית בקומת קרקע. מקומם ייקבע בתוכנית המפורטת.

ב. אזור מגורים בצפיפות בינונית

האזור כולל מגרשי מגורים לבניה רוויה. במגרשים אלה יתוכננו בתי מגורים משותפים למספר יח"ד במבנים עד 5 קומות, עם אפשרות הקמת חזית מסחרית בקומת קרקע.

ג. מבנה מגורים עם חזית מסחרית

ניתן לקבוע רחובות, שבהם תאופשר בניית מגורים, הכוללים חזית מסחרית. בתוכניות המפורטות של השכונות ייקבעו ייעודי קרקע שונים: שטח לבנייני ציבור, שטח למסחר, שטח ספורט, דרכים, שטח ציבורי פתוח, מתקני תשתית וכו', הכל בהתאם לצורך. חניה לאזורי המגורים תהיה בתחום המגרשים.

2.2 מרכז אזרחי ומסחרי

מיועד להקמת בנייני חינוך, בריאות, משרדי המועצה, מתקני משחקים וספורט, בנק ודואר, משרדים ושטחים מסחריים, בניינים ציבוריים, מוסדות תרבות ובידור, דרכים, שצ"פ, מתקני תשתית וכד', הכל לפי תוכניות מפורטות.

2.3 שטח לבנייני ציבור

האזור מיועד להקצאת שטחים למוסדות ושירותים לכלל הישוב: לבתי ספר על יסודיים - חטיבת ביניים וחטיבה עליונה, למתנ"ס, למתקני ספורט, דרכים פנימיות, חניות ומעברים, מתקני תשתית, הכל לפי תוכניות מפורטות.

2.4 שטח ספורט

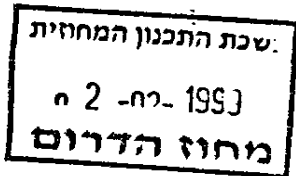
שטח זה ישמש להקמת מרכזי ספורט כלל יישובי: איצטדיון ומגרשי ספורט, מבני ספורט, בריכת שחייה ומתקני נופש, מתקני ספורט, מבני שירותים למשתמשים במתקנים ולקהל, דרכים, חניה ומתקני תשתית.

2.5 שטח עתיקות

בשטח זה לא תותר כל בניה. כל תכנון בשטח מותנה בתיאום עם רשות העתיקות. (דאה נספח ארכיאולוגיה).

שכת התכנון המחוזית
1993-ת-2 ח
מחוז הדרום

1



2.6 שטח ציבורי פתוח

השטח מיועד לשטחי גינון ונטיעות. מותר להתקין בשטח זה דרכים פנימיות, שבילים להולכי רגל ומתקני ספורט ונופש, מקלטים ציבוריים, מתקני הנדסה עם דרכי גישה אליהם והעברת קווי תשתית. מגרש מס' 100 מיועד לשטח ציבורי פתוח מיוחד (יעוד עירוני), ובו יותרו כל השימושים הנ"ל, בתוספת השימוש יעוד. תותר התקנת קירות ו/או אמצעי בליעה אקוסטיים לאורך כביש 31, במידה ויידרש.

2.7 דרכים

הדרכים המסומנות בתוכנית זו מבטאות את הפתרון העיקרי של מערכת הדרכים הראשית בישוב. הדרכים תתוכננה בהתאם לתכניות מפורטות ועל-פי הנחיות תכנון של משרד השיכון ומשרד התחבורה. הדרכים השכונתיות תתוכננה בתכניות מפורטות.

2.8 אזור מלאכה ותעשייה זעירה

באזור זה תותר הקמת מבנים המיועדים לבתי מלאכה, תעשייה זעירה, מחסנים, חנויות ומבני מסחר, מזנונים ומסעדות, בנייני משרדים, תחנות דלק, חנויות ומתקני שרות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה, מחסני הרשות המוניציפלית, מסוף תחבורה, מתקני הנדסה ותשתית (ביוב, החנת מעבר לאשפה וכד'). לא תותר הקמת תעשייה או כל מלאכה, המהווה מטרד לסביבה, וזאת בהתאם לשיקול דעתו של מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובנייה והרשויות המוסמכות (המשרד לאיכות הסביבה, משרד הבריאות ואחרות).

2.8.1 תיאסר תעשייה מן הסוגים המפורטים להלן: תחנות כוח, תעשייה

כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים לייצור התכה וציפוי מתכות, משחטות ובתי מטבחים ומפעלים לטיפול בפסולת.

2.8.2 יאסרו מפעלים המייצרים או מאחסנים: אסבסט, פסדים, עיבוד עור

ובורסקאות, חומרים נפיצים, גריסה וטחינת אספלט, גידול בעלי

חיים, גזים דליקים מעל 100 מ"ק, חומרים מסוכנים, צבעים ודבקים.

"יאסרו מפעלים לייצור שייש ומרצפות, יאסרו שימושים למילוי ומכירה

של גזים מסוכנים, עפ"י הגדרתם בחוק החמרים המסוכנים 1993".

שכת התכנון המחוזית

1993 - לח - 2 ה

ציתון הדגום

2.8.3 למפעלי בטון, בלוקים ומפעלים לחיתוך אבן וש

להתיר שימושים בכפוף ל:-

- הגשת מסמך סביבתי עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- קבלת חוות דעת המשרד לאיכות הסביבה, ומילוי התנאים שייקבעו על ידו. השימוש יוגבל לתקופה של 5 שנים, וניתן יהיה להאריך את תקופת השימוש כל פעם ב- 5 שנים, בכפוף לחוות הדעת של המשרד לאיכות הסביבה.

2.9 תחנת דלק ושירותי דרך

התוכנית מציעה מיקום ל- 2 תחנות דלק. מיקומן של תחנות דלק נוספות והוראות לשימוש בהן, ייקבעו בתוכניות מפורטות, על פי הודאת תמ"א/18.

2.10 בית עלמין

בתוכניות מפורטות בייעודי קרקע הגובלים עם בית עלמין, המדקקים מהם לבית העלמין יהיו על פי תוכנית מתאר ארצית לבתי עלמין ת/מ/א/19.

2.11 מתקנים הנדסיים

בשטחים שייעודם מתקנים הנדסיים (מגרשים מס' 8 ו-9) יוקמו בריכות מים.

2.12 אזור מרכז אזרחי וספורט

באזור זה תותר בניית מבנים ומתקנים לתרבות, חברה, נוער וספורט.

2.13 אזור מסחרי

בשטח זה יותרו השימושים הבאים: מסעדה, מזנון, חנויות לממכר מתנות, מזכרות ומוצרי צריכה לתיירות פנים וחוג, מתקנים לתיירות ונופש, לרבות שטח להקמת בית הארחה ואוהל בדואי וכד'.

3. תשתיות

3.1 אספקת מים

הישוב מקבל את אספקת המים מחברת מקורות. מבצעת התוכנית תתקין רשת אספקת מים לפי שלבי הביצוע, כך שלכל מגרש תהיה אספקת מים עם מסירת המגרש למתיישב לבנייה. בבוא העת תימסר רשת המים והמתקנים לרשות המקומית תהיה אחראית לאחזקה התקינה ולטיב המים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3.2 ניקוז ותיעול

בכל שטח התוכנית תבוצענה מערכות ניקוז ותיעול עילי ותת קרקעי כך שכל הנגר העילי ינוקז לוואדיות או למובלים.
א. תוכן תוכנית מפורטת להסדרת הניקוז בישוב על בסיס "תוכנית אב לניקוז" הקיימת.
ב. התוכנית תוגש לאישור רשות הניקוז.
ג. הסדרת הניקוז בשטח תבוצע עם ביצוע עבודות התשתית בכל שכונה.

3.3 ביוב

תנאי לפיתוח בתחום התוכנית יהיה הקמת מערכת ביוב מרכזית (מאספים) באזורים החדשים, במקביל לפיתוח, ומתן פיתרון לטיפול ולסילוק השפכים באישור המשרד לאיכות הסביבה.

3.4 חשמל וטלפון

אספקת חשמל ותקשורת תהיה בהתאם לתכנון של חברת חשמל וחברת בזק ובאישור הועדה המקומית.
קווי תקשורת יהיו תת קרקעיים.

3.5 אשפה

(1) פסולת ביתית

סילוק אשפה ייעשה בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

(2) פסולת בניין

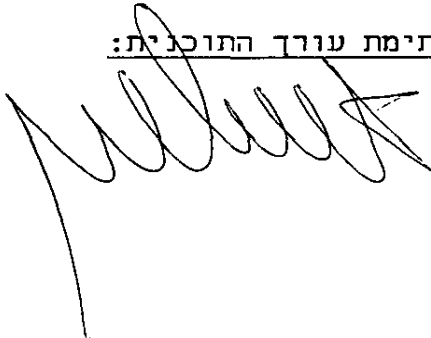
תנאי לפיתוח בתחום התוכנית יהיה איתור, בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה, של אתר פסולת בניין.

4. שלבי ביצוע

מועד סיום ביצוע התוכנית - תוך עשרים שנה מיום אישורה.

ש.כ.ת. התכנון המחוזית
1995 - ת.ח. - 2 n
מחוז הדרום

חתימת עורך התוכנית:



חתימת היוזם:

משרד הביטחון והשיכון
מחוז הדרום
1.2.95

חתימת בעל הקרקע:

נועדה מחוזית:

נועדה מקומית:

0