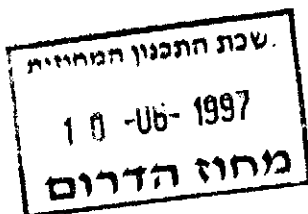


העתק משודדי



מרחב תכנון מקומי שמעונים

ח ו ר ה

שכ' 10

תכנית מפורטת מס' 9/240/03/7

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 3/240/03/7 ו-240/03/7

מ ב ו א

התכנית מהווה שינויים ביעודי הקרקע על מנת

לאפשר פיתוח תוספת 6 מגרשי מגורים

משרד הפנים מחוז דרום	
חוק התכנון ותכנית תשכ"ה-1965	
אישור תכנית מס' 9/240/03/7	
הודעה המתחייבת לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 19/5/97	סגן ראש
את התכנית.	
סגן ראש	סגן ראש

הודעה על אישור תכנית מס' 9/240/03/7	
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 454	
ביום 6/7/97	



העתק משרתי

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת מס' 9/240/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/240/03/7 ו- 240/03/7

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
ישוב	:	חורה, שכ' 10
גושים	:	100013, חלקות ח/18, ח/15, 100013/5
שטח התוכנית	:	19.676 דונם
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל באר-שבע
יוזם ומגיש התכנית:	:	ח.מ.א שוקת ומשרד הבינוי והשיכון
מתכנן	:	אדריכל - אירנה ניידמן
תאריך	:	10.6.96
עדכון	:	27.1.97

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס': 9/240/03/7.
שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/240/03/7 ו-240/03/7, בחורה שכ' 10.

2. מסמכי התכנית

התוכנית כוללת:
- 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
- תשריט ערוך ב-ק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

3. ציונים בתשריט

כפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. מטרות התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים א' ושטח לבנייני ציבור ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

5. יחס לתכניות אחרות

התכנית משנה הוראות תוכנית מפורטת מס' 3/240/03/7 ו-240/03/7 בגבולות תוכנית זו.

6. תכליות ושימושים

6.1 אזור מגורים א'

תותר בניית מבני מגורים, מחסנים, תניה מקורה לרכב פרטי וחקלאי.

א. מס' הקומות המירבי : 2 קומות + מרתף ו/או קומת עמודים + עליית גג.

ב. גובה מירבי :
- מבנה מגורים עם גג שטוח - 7.50 מ'.
- מבנה מגורים עם גג רעפים - 9.50 מ'.
- מחסן - 2.20 מ' (פנימי)
2.65 מ' (חיצוני)
הגובה נמדד מהמפלס ± 0.00 של המבנה.

ג. מפלס הרצפה : בחלקים הקשורים לרשת הביוב והניקוז (הקיימת) יהיה בגובה העולה על 30 ס"מ מעל גובה השוחה הבאה במעלה הזרם.

ד. מס' מבנים מירבי במגרש: תותר בניית 2 מבנים במגרש, כאשר המבנה הראשון ימוקם במחצית המגרש (הקידמי או האחורי) לפי שתי אפשרויות:

1. במרחק של 3.00 מהקו המסמן את אמצע המגרש, כך שהמרחק בין שני המבנים יהיה 6.00 מ'.

2. בקו המסן את אמצע המגרש, עם קיר אטום לכיוון המחצית השנייה המאפשרת קיום קיר משותף בין שני המבנים (במרחק 0.00 מ').

העתק משרדי

שכונת התכנון המחוזית

10-06-1997

מחוז הדרום

6.2 שטח לבנייני ציבור

- א. שימושים מותרים : גן ילדים, מעון יום, מועדון וכיוצ"ב.
 ב. הנחיות בניה : לפי טבלת אזורים, שימושים, הנחיות ומגבלות בניה.

6.3 דרכים

תוואי הדרך ורוחב הדרך כמסומן בתשריט.

6.4 שטח ציבורי פתוח

השטח מיועד לנטיעות בלבד ולא תאושר בשטח זה בניה, פרט לסלילת שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, התקנת מתקני משחקים וריהוט גן ומעבר קוי תשתית.

6.5 שביל להולכי רגל

שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים ותשתיות. אסורה כל בניה.

7. ח ח נ י ה

בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי (חוק התכנון והבניה).

8. טבלת זכויות בניה

מצב קיים

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש בדונם	שטח בניה מירבי (%) בכל הקומות	שטח הבניה המירבי בכל קומה - %	מס' קומות	קו בנין מינימלי		
						ק	צ	א
בנייני ציבור	צ'-1 צ'-2	2.200 2.500	60%	30%	2	5	4	6

* קו בנין בין בניינים - 6.0 מ'

מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח המגרש בדונם	היקפי בניה עיקריים במגרש				חכסית שטח מירבית	מס' קומות	מס' יח"ד	קו בנין מינימלי			
			מטרות עיקריות		מטרות שרות					סה"כ	ק	צ	א
			מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע							
מגורים א'	174	0.990						2 +	4	לפי המסומן בחשריט			
	175	0.959					מרתף	יח"ד					
	176	0.983				17%	50%	עליית ככל					
	177	1.010						ג					
	178	0.957											
בנייני ציבור	902	2.262	-	60%	-	20%	80%	2	-				
	903	1.879					-						

שטח השרות כולל:

- מחסן ששטחו עד 50 מ"ר. הוא ימוקם בחלק האחורי של המגרש בקו בנין אחורי 0.00 וקו בנין צדדי 3.00 מ'.

- חניה מקורה לרכב פרטי וחקלאי עד 40 מ"ר.

- חדר מוגן עבור 4 יח"ד.

- קומת עמורים.

9. עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח העתיקות מוכרז ללא אישור ככתב מהרשות העתיקה.

10. תנאים למחן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.

11. הנחיות כלליות לתשתית

11.1 ביוב

פתרון הביוב יתבסס כבעבר על בורות ספיגה בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים) (בורות ספיגה ובורות רקב) התשנ"ב 1992 וזאת בהתאם להחלטת המועצה הארצית לתכנון ובניה. וזאת עד לכיצוע פתרון ביוב אחר.

אסורה בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל קיימים.

א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן 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 ש"ו
בקו מתח עליון 161 - 100 ק"ו
- 2 מטרים
- 5 מטרים
- 20 מטרים

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

11.3. טלפון + מערכות. טלביזיה וכבלים

בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חברת "בזק".

11.4. 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 שישמר כאמור.

ב. ניקוז - היתה הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התוכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותים.

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.

12. חלוקה ורישום

חלוקת ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז', לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

13. המקעות לצורכי ציבור

השטחים המיועדים בתוכנית לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) סעיף א'-ב'.

14. שלבי ביצוע

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מאישורה.

אישור נידמן
אדריכלות
רשיון מס' 9.6.92
77187

15. אישורים
משרד הבינוי והשיכון
מחוז הדרום

המתכנן

יוזם התוכנית

חור-1
אנ/דפ