

6003397

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית
 30-08-1999
 מחוז הדרום

מבוא לתכנית מפורטת מס' 4/382/03/7

שטח התכנית ממוקם בשכ' 3 בחורה.

מגרש מס' 230 עפ"י תכנית מפורטת מס' 382/03/7 יועד למסחר. מאחר ואין דרישה למגרשים מסחריים בשכונה ומאחר וקיימת

מצוקת מגרשים למגורים מבקש יוזם התכנית לשנות יעוד מאזור מסחרי למגורים.

יש לציין שעפ"י תכנית המתאר החדשה יוקם ליד השכונה מרכז אזרחי ומסחרי שישרת את כלל השכונות.

זכויות הבנייה במגרש הותאמו למקובל היום בישובי הבדואים.

בברכה,

טובה ויינברגר
 אדריכלות ובניין ערים
 חכותל המעלה 14 ב"ש
 רשיון 26059 טל 280640

אדר' טובה ויינברגר

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 4/382/03/7
 מנהל המחוזית לתכנון והבניה התליטה
 ביום 15/8/99
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 4/382/03/7
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4814
 מיום 31/8/99

שכת התכנון המחוזית
30-08-1999
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

מועצה מקומית חורה

שכי 3

תכנית מפורטת מס' 4/382/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 382/03/7

תקנון

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: שכי 3, חורה.

תאריך: נובמבר 1998

17 אוג' 1999

שכת התכנון המחוזית
30-08-1999
מחוז הדרום

העתק משרדי

פרק א' - התכנית

1. המקום : שכי 3, חורה.
2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4/382/03/7, שינוי לתכנית מפורטת מס' 382/03/7.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן "התשריט").
4. שטח התכנית : כ- 1.351 דונם.
5. גוש : 100013/1 (חלק).
6. יוזם התכנית : משרד הבינוי והשיכון.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכת התכנית : אדרי טובה ויינברגר, הכותל המערבי 14 באר-שבע.
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו כפופה לתכנית מס' 382/03/7 למעט השינויים המוצעים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
10. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים אי עי"י שינוי ביעוד הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים ומגבלות הבניה.

1. תכליות ושימושים
 - 1.1 אזור מגורים א' (מגרש מס' 230)
 - 1.1.1 שימושים - עד 2 מבני מגורים במגרש, מחסן, חניה מקורה לרכב פרטי, מרתף שיעודו לאחסנה ומיקלוט בלבד ושתיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.
 - 1.1.2 גובה מירבי - 2 קומות + מרתף + קומת עמודים + עליית גג כמפורט להלן :
(א) מבנה מגורים עם גג שטוח עד 8.00 מ' מאבן שפה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר.
(ב) מבנה מגורים עם גג רעפים עד 9.00 מ' מאבן שפה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר.

1.2 דרכים -

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

2. טבלת אזורי שימושים הנחיות ומגבלות בניה

מצב קיים

במצב קיים אין טבלה.

הנחיות בניה לפי תכנית מאושרת מס' 382/03/7

קווי בניין:

לחזית הדרכים - כמסומן בתשריט.

קו בנין צדדי לחזית החניה הציבורית - 0.0 מ' ולצד השני - 3.0 מ'.

קו בנין אחורי - 6.0 מ'.

מצב מוצע :

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכסית מירבית / % מ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ו/או ב- %)				שטח מגרש (במ"ר)	מספר מגרש	אזור	
	א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
2+עליית גג+ מרתף + קומת עמודים	כ מסו מן בת שריט			50% + 30 מ"ר (חניה מקורה)	67% + 122 מ"ר	5% + 122 מ"ר	7%	55%	-----	1,168	230	אזור מגורים א'
						* הערה 3	* הערה 3	* הערה 4		* הערה 1		

הערות לטבלת מצב מוצע:

הערה 1: מספר מבנים במגרש: תותר בניית 2 מבני מגורים (אחד בחצי המגרש הקדמי ואחד בחצי המגרש האחורי) - עד 4 יח"ד למגרש. המבנים יבנו על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או במרווח 3.00 מ' מקו מחצית המגרש לכל מבנה.

הערה 2: חניה מקורה ומחסנים: א) תותר בניית חניה מקורה לרכב פרטי במרווח קדמי וצדדי 0.00. ב) תותר בניית מחסן במרווח צדדי ואחורי 0.00 או 3.00 מ'.

הערה 3: חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות עבור 2 המבנים יחדיו במגרש תהיה כדלקמן:

- א) מחסן - עד סך 5% משטח המגרש. גובה מירבי למחסן יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה).
- ב) מרתף - עד סך 7% משטח המגרש. גובה מירבי למרתף יהיה 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה).
- ג) קומת עמודים - עד 60 מ"ר למגרש - גובה מירבי לקומת עמודים יהיה 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה או ממפלס קרקע מתוכנן ועד תחתית התקרה).

ד) חניה מקורה - עד 30 מ"ר למגרש - 2 חניות (15 מ"ר X 2 מקומות). גובה מירבי לקירוי יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה עד תחתית התקרה או ממפלס קרקע מתוכנן עד תחתית התקרה).

ה) מקלטים - בהתאם לדרישות פיקוד העורף.

הערה 4: תותר בניית עליית גג בתנאים כדלקמן:

- 1) השטחים בעליית הגג ייחשבו כשטחים עיקריים.
- 2) הכניסה לגג תהיה מתוך יחידת הדיור.
- 3) גובה החלל הפנימי יהיה מ-1.80 מ' עד 2.50 מ'.
- 4) מבנה הגג יהיה לפחות בעל מישור אחד משופע מכוסה ברעפים.

פרק ג' - תנאים כלליים

1. חנייה

בתחום המגרש (מקום חנייה אחד לכל יח"ד) עפ"י תקן חנייה ארצי.

2. מרחב מוגן

בהתאם לדרישות בג"א ובאישורו.

3. הנחיות כלליות לתשתיות

א. מים ומערכת ביוב - בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובהנחיתו.

ב. תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קו הבנין לגבול המגרש בהתאם לדרישת הועדה המקומית. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.

ג. חשמל - 1. לא יתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר 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 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

ד. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חב' בזק.

4. עתיקות

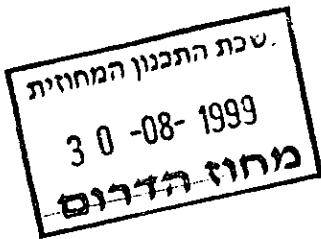
- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מראשות העתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

5. תנאים למתן היתר בנייה

היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי:

א. תכנית פיתוח - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.

התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות לגדרות, מתקן לאיסוף אשפה, מתקן ליבוש כביסה, חיבורי המים והביוב, מפלסי השבילים והרחבות.



6. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

- א. חומרי גמר - חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים ב-ק.מ. 1:100.
- ב. גדרות - הגדרות ייבנו בגבול המגרש. חומרי הבנייה והגבהים יהיו כדלקמן:
 1. הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה מזערי של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.20 מ' ממפלס המדרכה.
 2. גדרות בגבול מגרש צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה מזערי של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן + רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן יהיה לצרף יותר מתומר אחד. גובה מירבי יהיה עד 1.80 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
 3. גדרות בגבול שבילים ציבוריים ובנייני ציבור יבנו מאבן. גובה מירבי יהיה עד 1.80 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.

7. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

8. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 א-ב.

9. שלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

10. טופס 4 תקנה 5

טופס 4 תקנה 5 ינתן בגמר בניית קיר אבן בחזית המגרש.

שבת התכנון המחוזית
30-08-1999
מחוז הדרום

חתימת יוזם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון
החוז הדרום

15.8.99

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורכת התכנית:

טובה ולינברגר
אדריכלות ובינוי ערים
חנותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 26058 טל 280640