

6-3400

שכת התכנון המחזית

09-05-1999

מחוז הדרום

מבוא לתכנית מפורטת מס' 196/03/11

שכונה 15 בחזרה ממוקמת בגבול הצפוני של הישוב כשמצפון לשכונה, במרחק מה, נמצא הישוב מיתר.

ממערב לשכונה ממוקם שטח ספורט, במזרח גובלת השכונה בגבעת יתיר המהווה אתר נופי ובדרום תוחם את השכונה כביש

מתארי מס' 3 המפריד בינה לבין שכונה 17.

את השכונה חוצה ואדי המנקז לתוכו את מרבית השטחים בגבול הקו הכחול. על תוואי ואדי זה תוכנן ציר תנועה מרכזי המתלק

את השכונה ל-2 גדות שלאורכם רוכזו הפונקציות הכלל שכונתיות כמו: בית ספר, מרפאה שכונתית, מסגד, מרכז מסחרי ופארק

שכונתי.

השכונה משתרעת על כ- 554 דונם ומתוכננים בה 296 מגרשים לבניית 4 יח"ד ו- 33 מגרשים לבניית 2 יח"ד במגרש,

3 מגרשים לבתי ספר, מגרשים לגני ילדים, מרפאה, מועדון נוער, מסגד ומעונות יום, 1 מגרש למסחר.

סה"כ מתוכננים 1,250 יח"ד שאליהם תתוסף במיה רווייה המתוכננת על כיכר בהצטלבות דרכים מס' 51, 3.

בברכה,

טובה וייצברגר
אדריכלות ובניין ערים
חכותל המערבי 314
רשיון 26059 טל 280640

אדריכל טובה וייצברגר

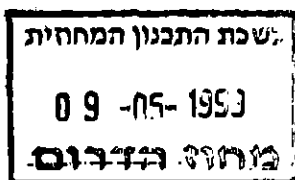
גנרל-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם

חתימה

מחוז הדרום מחוז הדרום
תאריך יציאת תכנית - 1965
196/03/11
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19/4/99 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

הועדה על אישור תכנית מס' 196/03/11
ביום 19/4/99
19/4/99



מרחב תכנון מקומי - מחוז הדרום

מ. מקומית חורה - שכונה 15

תכנית מפורטת מס' 196/03/11

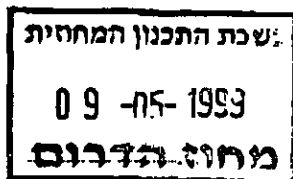
תקנון

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מקום: חורה, שכי 15

תאריך: אפריל 1999.



פרק א' - התכנית

1. המקום : תורת, שכונה 15.

2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 196/03/11.

3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מחווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט")
ג. נספח תנועה מנחה.

4. שטח התכנית : כ- 553.919 דונם.

5. גוש : 100011, 100012/1 (ארעי).

6. יוזם התכנית : משרד הבינוי והשיכון.

7. בעל הקרקע : מנחל מקרקעי ישראל.

8. עורכת התכנית : אדרי' טובה ויינברגר, תכנון המעורבי 14 באר-שבע.

9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה השלמה לתכנית מס' 6/177/02/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

10. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית למגורים, בניית ציבור, מסחר, מתקנים הנדסיים, ספורט ופנאי ע"י קביעת ענודי קרקע הנחיות ומגבלות בניה.

11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים ומגבלות הבניה.

1. אזור מגורים א' (מגרשים מס' 145-170, 133-140, 121-128, 104-116, 102, 101, 78-95, 51-75, 42-47, 28-37, 23, 1-21, 322-329, 254-319, 225-249, 191-223, 185-188, 181-183, 177-179, 172)

1.1. שימושים - עד 2 מבני מגורים במגרש, מתסן, חניה מקורה לרכב פרטי, מרתף שיעודו לאחסנה ומיקלוט בלבד ושתיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.

1.2. גובה מירבי - 2 קומות + מרתף + קומת עמודים + עליית גג כמפורט להלן :

(א) מבנה מגורים עם גג שטוח עד 7.50 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין.

(ב) מבנה מגורים עם גג רעפים עד 9.00 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין.

הערות: 1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.00) יקבע עפ"י תכנית פיתוח שתוגש ע"י יוזם תכנית זו ותאושר בועדה המקומית. תותר סטייה של 50 ס"מ.

2. גובה מירבי למבנה מדרגות יציאה לגג יהיה 8.60 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.

2. אזור מגורים א' (מגרשים מס' 189, 184, 180, 173-176, 171, 141-144, 129-132, 117-120, 103, 100, 38-41, 24-27, 22)

2.1. שימושים - מבנה מגורים אחד במגרש, מתסן, חניה מקורה לרכב פרטי, מרתף שיעודו לאחסנה ומיקלוט בלבד ושתיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.

2.2. גובה מירבי - 2 קומות + מרתף + קומת עמודים + עליית גג כמפורט להלן :

(א) מבנה מגורים עם גג שטוח עד 7.50 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין.

(ב) מבנה מגורים עם גג רעפים עד 9.00 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין.

הערות: 1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.00) יקבע עפ"י תכנית פיתוח שתוגש ע"י יוזם תכנית זו ותאושר בועדה המקומית. תותר סטייה של 50 ס"מ.

2. גובה מירבי למבנה מדרגות יציאה לגג יהיה 8.60 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.

3. שטח למתקנים הנדסיים (מגרש מס' 400)
שטח זה מיועד למותקן הנדסי (מתקין לחץ).

4. אזור מגורים א' עם אפשרות לחזית מסחרית (מגרשים מס' 321, 320, 253-250, 224, 96-98, 77, 76, 50-48)

4.1. שימושים -

- א. עד 2 מבני מגורים במגרש, מחסן, חניה מקורה לרכב פרטי, מרתף שיעודו לאחסנה ומיקלוט בלבד ושתיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב, חזית מסחרית.
- ב. מסחר קימעוני בקומת הקרקע (חנות + מחסן נלווה) שלא יעלו על 70 מ"ר בסה"כ.
- הערה: החנות תיבנה בהתאם לאישור משרד הבריאות והועדה המקומית. לא יאושר איחסון מסחרי מחוץ לשטח המבנה המיועד לחנות ולמחסן הנלווה.
- 4.2. גובה מירבי - 2 קומות + מרתף + קומת עמודים + עליית גג כמפורט להלן:
- (א) מבנה מגורים עם גג שטוח עד 7.50 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- (ב) מבנה מגורים עם גג רעפים עד 9.00 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- הערות: 1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.00) יקבע עפ"י תכנית פיתוח שתוגש ע"י יוזם תכנית זו ותאושר בועדה המקומית. תותר סטייה של 50 ס"מ.
2. גובה מירבי למבנה מדרגות יציאה לגג יהיה 8.60 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.

5. אזור מגורים א' עם אפשרות לחזית מסחרית (מגרש מס' 99)

5.1. שימושים -

- א. מבנה מגורים אחד במגרש, מחסן, חניה מקורה לרכב פרטי, מרתף שיעודו לאחסנה ומיקלוט בלבד ושתיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב, חזית מסחרית.
- ב. מסחר קימעוני בקומת הקרקע (חנות + מחסן נלווה) שלא יעלו על 70 מ"ר בסה"כ.
- הערה: החנות תיבנה בהתאם לאישור משרד הבריאות והועדה המקומית. לא יאושר איחסון מסחרי מחוץ לשטח המבנה המיועד לחנות ולמחסן הנלווה.
- 5.2. גובה מירבי - 2 קומות + מרתף + קומת עמודים + עליית גג כמפורט להלן:
- (א) מבנה מגורים עם גג שטוח עד 7.50 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- (ב) מבנה מגורים עם גג רעפים עד 9.00 מ' מעל למפלס הכניסה הקובעת לבניין.
- הערות: 1. מפלס הכניסה הקובעת לבניין (0.00) יקבע עפ"י תכנית פיתוח שתוגש ע"י יוזם תכנית זו ותאושר בועדה המקומית. תותר סטייה של 50 ס"מ.
2. גובה מירבי למבנה מדרגות יציאה לגג יהיה 8.60 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.

6. אזור מגורים ג' (מגרשים 500-502)

תוגש תכנית מפורטת בנפרד.

7. שטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 611-600)

שימושים: מגרש משחקים, נוי נטיעות, ניקוז ומעבר תשתיות. תותר הקמת מתקנים הנדסיים המיועדים לחשמל ותקשורת בנתחום השצ"פ. תותר הקמת מתקני ספורט. בשטח זה תיאסר בניה מכל שהוא, למעט אלמנטי פיתוח ונוי כדוגמת מצללות, פסלים וכד'.

8. שביל להולכי רגל (מגרשים מס' 659-650)

שימושים: מעבר להולכי רגל, אופניים, רכב חרום, ניקוז ומעבר תשתיות, בשטח זה תיאסר בנייה מכל סוג שהוא.

9. אזור מסחרי (מגרש מס' 700)

שימושים: מסחר קמעונאי.

10. שטח לבניני ציבור

ש: כת התכנון המחחית

09-05-1953

מחוז הדרום

- שימושים:
- מגרש מס' 900 - מועדון.
 - מגרש מס' 901 - גן ילדים.
 - מגרש מס' 902 - בית ספר.
 - מגרש מס' 903 - בית ספר.
 - מגרש מס' 904 - בית ספר.
 - מגרש מס' 905 - מעון יום.
 - מגרש מס' 906 - גן ילדים.
 - מגרש מס' 907 - מעון יום.
 - מגרש מס' 908 - גן ילדים.
 - מגרש מס' 909 - מרפאה.
 - מגרש מס' 910 - מסגד + צריח.
 - מגרש מס' 911 - גן ילדים.
 - מגרש מס' 912 - מעון יום.

גובה מירבי: גובה צריח המסגד עד 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
גובה כיפת המסגד עד 16 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.

11. דרכים

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

MINHALA KIDUM BEDUIM

09-04-1953

.4

מחוז הדרום

12. טבלת אזוריים שימושים הנחיות ומגבלות בניה.

מצב מוצע :

מצב מוצע :														
מס' קומות מידי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ואז ב- %)						מס' יחיד	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מספר מגרש	אזור
					סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות						
	מל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מל למפלס הכניסה הקובעת			מתחת למפלס הכניסה הקובעת								
+ 2 עליות + גג מרתף + קומת עמודים	כמסומן בתשריט			40% + 60 מ"ר (חניה מקורה)	67% + 152 מ"ר	+ 5% 152 מ"ר	7%	55%	-----	4 יחיד למגרש (סה"כ 1,124 יחיד)	700 מ"ר	1-21, 23, 28-37, 42-47, 51-75, 78-95, 101, 102, 104-116, 121-128, 133-140, 145-170, 172, 177-179, 181-183, 185-188, 191-223, 225-249, 254-319, 322-329	אזור מגורים א' - עד 2 מבנים במגרש	
הערה 2														
+ 2 עליות + גג מרתף + קומת עמודים	כמסומן בתשריט			30% + 30 מ"ר (חניה מקורה)	62% + 76 מ"ר	3% + 76 מ"ר	4%	55%	-----	2 יחיד למגרש (סה"כ 64 יחיד)	400 מ"ר	22, 24-27, 38-41, 100, 103, 117-120, 129-132, 141-144, 171, 173-176, 180, 184, 189	אזור מגורים א' - מבנה אחד בלבד במגרש	
הערה 2														
+ 2 עליות + גג מרתף + קומת עמודים	כמסומן בתשריט			40% + 60 מ"ר (חניה מקורה) + 70 מ"ר (מסחר)	67% + 222 מ"ר	+ 5% 20 מסחר + 152 מ"ר	7%	55% + 50 מסחר	-----	4 יחיד למגרש (סה"כ 60 יחיד)	800 מ"ר	48-50, 76, 77, 96-98, 224, 250-253, 320, 321	אזור מגורים א' + חזית מסחרית עד 2 מבנים במגרש	
הערה 2														
+ 2 עליות + גג מרתף + קומת עמודים	כמסומן בתשריט			30% + 30 מ"ר (חניה מקורה) + 70 מ"ר (מסחר)	62% + 146 מ"ר	+ 3% 20 מסחר + 76 מ"ר	4%	55% + 50 מסחר	-----	2 יחיד למגרש (סה"כ 2 יחיד)	517 מ"ר	99	אזור מגורים א' + חזית מסחרית מבנה אחד במגרש	
הערה 2														
תוגש תכנית מפורטת בנפרד														
3	כמסומן בתשריט			45%	45%	5%	40%	-----	-----	500 מ"ר	900-912	שטח לבנייני ציבור		
2	כמסומן בתשריט			35%	35%	5%	30%	-----	-----	500 מ"ר	700	אזור מסחרי		
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	600-611	שטח ציבורי פתוח		
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	650-659	שביל להולכי רגל		
-----	0	0	0	8 מ"ר	8 מ"ר	-----	8 מ"ר	-----	-----	-----	400	שטח למתקנים הנדסיים		

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', פרט למגרשים חגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך ותחבורה בהם יהיה המרווח 3.00 מ' מגבול המגרש.

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 60 מ"ר למגרש - 4 חניות. גובה מירבי לקירוי יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה) או ממפלס קרקע מתוכנן עד תחתית התקרה.

(ה) מקלטים - בהתאם לדרישת 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 חגג יהיה לפחות בעל מישור אחד משופע מכוסה ברעפים.

הערה 5: מספר מבנים במגרש: תותר בניית מבנה מגורים אחד בלבד עד 2 יח"ד למגרש.

הערה 6: חלוקת שטחי הבניה למטרות שירות עבור מבנה אחד בלבד במגרש תהיה כדלקמן:

- (א) מחסן - עד סך 3% משטח המגרש. גובה מירבי למחסן יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה).
- (ב) מרתף - עד סך 4% משטח המגרש. גובה מירבי למרתף יהיה 2.20 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה).
- (ג) קומת עמודים - עד 30 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. גובה מירבי לקירוי יהיה 2.75 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה) או ממפלס קרקע מתוכנן עד תחתית התקרה.
- (ה) מקלטים - בהתאם לדרישת פיקוד העורף.

פרק ג' - תנאים כלליים1. חנייה

החניה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן חניה ארצי.
 לא תהיה גישה לרכב מכיוון דרך מס' 3 למגרשים מס' 1, 6-20, 50, 51, 53-58, 502

2. מקלטים

בהתאם לדרישת פיקוד העורף ובאישורו.

3. הנחיות כלליות לתשתיות

תותר העברת קוים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קו חבנין לגבול המגרש בהתאם לדרישת חזעדה המקומית.
א. מים ומערכת ביוב: קווי הביוב המתוכננים יחוברו למערכת הביוב המרכזית בגרביטציה בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית ובהנחיתו.

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

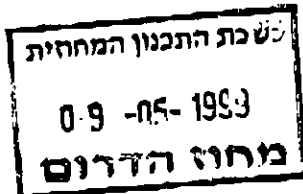
סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

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.

ג. טלפון ומערכת כבלים - בהתאם לחנניות מהנדס המועצה ובאישור תב' בזק.

ד. פסולת בניין - פסולת בניין תסולק לאתר פסולת בניין מוכרז.



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

- היתר בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ובתנאים כדלהלן:
- א. **ביוב** - היתר הבנייה 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.
 - ב. **תכנית פיתוח** - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחונמה ע"י מחדד מוסמך.
 - ג. **חומרי גמר** - חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק, טיח התוח, קרמיקה, ציפוי אבן.
לא יותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות חבתיים ב-ק.מ. 1:100.
 - ד. **גדרות** - הגדרות יבנו 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 עד 1.80 מ' ממפלס קרקע מתוכנן. ניתן יהיה לצרף יותר מחומר אחד.
 3. גדרות בגבול שבילים ציבוריים ובנייני ציבור יבנו מאבן. גובה מירבי יהיה עד 1.80 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
 - ה. **אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות** ע"י משרד התחבורה.
 - ו. **היתרי בניה למגרשים** בהם מסומנים מבנים להריסה ינתנו לאחר הריסת המבנים המיועדים להריסה.

6. חלוקה ורישום

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

7. הפקעות לצרכי ציבור

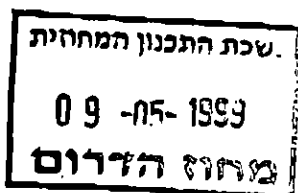
- השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בחזא"מ לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 סעיף 188 א'-ב'.

8. שלבי ביצוע

- התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

9. ניקוז

- לישוב קיימת תכנית אב לניקוז. על בסיס תכנית זו יש להכין תכנית מפורטת לניקוז ותיעול השכונה ולקבל אישור רשות הניקוז. הניקוז יבוצע עם כל עבודות התשתית לשכונה.



4598

משרד הבינוי והשיכון
מתחם הדורם

חתימת יו"ם התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורכת התכנית:

סובה וייגנרגר
אזריכלות ובנין ערים
הכותל המערבי 14 ב'ש
רשיון 26059 טל 280640