

העתק משרדי

שכת התכנון המחוזית
1999-11- / ח
~~מחוז הדרום~~

מרחב תכנון מחוזי מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מתאר מס' 195/02/11
שינוי לתכנית מתאר מס' 183/02/11,
לתכניות מפורטות מס' 1/240/03/7 ו-4/240/03/7
ולתכנית מס' 118/7/במ

משרד הפנים מחוז דרום
שכת התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 195/02/11
השירות המחוזי לתכנון ולבניה החליטה
ביום 23/11/99 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הוועדה המחוזית

ישוב - חורה
שכונה 8

הודעה על אישור תכנית מס' 195/02/11
פורסמה בולקוט הפרסומים מס' 4825
מיום 22/11/99

ת ק נ ו נ

מחוז	: הדרום
נפה	: באר-שבע
גושים	: 100012 חלקה 11 (חלק)
יוזם ומגיש התכנית	: משרד הבינוי והשיכון באר-שבע
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית	: אלי עמיחי - אדריכל ומתכנן ערים
שטח התכנית	: כ-199 דונם
תאריך	: 1.3.98 , 7.12.97 , 24.8.97 , 19.2.97

העתק משרדי

1

שינויים בשכונה 8 בחורה - מבוא

שכת התכנון המחוזית

1999-11- / ח

~~מחוז הדרום~~

שכונה 8 (המערבית) נמצאת בקצה המערבי של הישוב לצד שכונות 1 ו-1ג' וליד אזור המלאכה.

כביש מתארי ברוחב 25 מ', אשר יקשור את כביש הכניסה של חורה לשכונות המערביות והצפוניות, מתוכנן לעבור בין שכונה 8 לשכונות 1 ו-1ג', וכתוצאה מכך יש צורך לבצע שינויים בתכנית של שכונה 8 - גם בכביש הכניסה לשכונה, שיתפצל ישירות מהכביש המתארי החדש, וגם ברחוב המקביל הקרוב לכביש זה, אותו יש להזיז במקצת דרומה, וכתוצאה מכך יש שינויים במספר ובגודל של המגרשים למגורים, וכן במגרשים המיועדים לצרכי ציבור.

שינויים בחלק מהמגרשים למגורים ובדרכים יהיו גם בשכונות 1 ו-1ג'.

שכונה 1 ו-8 יחוברו במקומות נוספים לכביש המתארי.

תכנית זו משנה איפוא את התכניות של השכונות המערביות באזורים הגובלים עם הכביש המתארי החדש.

העתק משרדי

פרק א' - התכניות

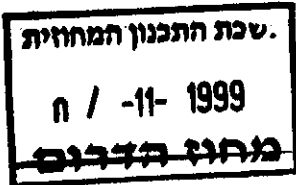
1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 195/02/11, שינוי לתכנית מתאר מס' 183/02/11 ולתכניות מפורטות מס' 1/240/03/7 ו- 4/240/03/7 לתכנית מס' 118/7/במ.
2. ציונים בתכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
3. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
4. מטרות התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להתוויית דרך גישה ראשית בין-שכונתית ודרך כניסה לשכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע ואיחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
5. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו כפופה לתכנית המתאר חורה מס' 177/02/7 על שינוייה, ומהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 183/02/11 ותכנית מס' 118/7/במ ולתכניות מפורטות מס' 1/240/03/7 ו-4/240/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

פרק ב' - רשימת התכליות, השימושיםומגבלות 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'

הגובה ימדד מאבן השפה הגבוהה שבחזית המגרש.

 - 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 השוחה הבאה במעלה הזרם.
- 1.3 קווי בנין מזעריים
 - א. בין שני מבנים באותו מגרש יהיו לא פחות מ-6.0 מ' או 0.0 מ' (אפס).



העתק משרדי

3

ב. מחסן - תותר בניית מחסן בנפרד מבית המגורים ברבע האחורי של המגרש במרווחים צדדיים ואחורי של 0.0 מ' או 3.0 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך או ציבור בהם המרווח יהיה 3.5 מ'.

ג. במגרשים פינתיים אין קו בנין אחורי אלא קוי בנין קדמיים וצדדיים בלבד.

יתר קוי הבנין המזעריים מפורטים בטבלת אזורי שימושים ומגבלות בניה.

1.4 שטחי שרות

א. מחסן, כמפורט לעיל.

ב. מרתף - גובהו יהיה 2.20 מ' נטו ויהיה מיועד לאחסנה וממ"ק בלבד. לא יותרו כל מערכות מים וביוב.

ג. קומת עמודים - עד 30 מ"ר למבנה אחד.

ד. 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'.

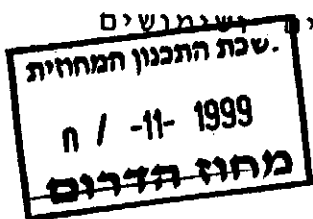
ג. במגרשים שגודלם פחות מ-800 מ"ר תותר בניית מבנה אחד.

2. שטח לבניני ציבור שימושים - גן ילדים, מסגד, מרפאה, בתי ספר, תחנה לטיפול באם ובילד וכיוצ"ב.

3. שטח ציבורי פתוח בשטח זה תאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט אלמנטי פיתוח כדוגמת פרגולות, פסלים וכד'. שימושים: מגרש משחקים, נוי, נטיעות. בשטח הציבורי הפתוח שבין השכונה לבין אזור המלאכה, תבוצע הסדרת הוואדי ויבוצעו בו נטיעות כחלק מפיתוח התשתית, על מנת לצמצם מפגעים שמקורם באזור המלאכה.

4. שביל להולכי רגל שטח זה מיועד למעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים וניקוז.

5. דרכים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהולכת קוי תשתית וניקוז.



העתק גשרדי

4

שכת התכנון המחוזית

11-1999 / ח

מחוז הדרום

6. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים

א. על פי תכניות מס' 1/240/03/7, 4/240/03/7 ו-7/במ/118.

אזור	מס' המגרש	רוחב חזית המגרש	שטח בניה מירבי ז-ב	מספר קומות מירבי	גובה הבנין	קו בנין מינימלי במ'		
						קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	34, 35	לא קטן מ-18	40%	2	7.5 מ'	כמסומן בתשריט	3.0	10.0
	440, 457	מ-18			עם גג שטוח			
	463-471	במגרש מלבני			8.5 מ'			
	484-486	ומ-14			עם גג משופע			
	502, 515	במגרש טרפזי						

ב. טבלת אזורים ושימושים - מצב קיים, על פי תכנית מתאר מס' 183/02/11 נשאת ללא שינוי במצב המוצע.

7. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

אזור	מספר מגרש	מס' מבנים מירבי במגרש	שטח בניה מירבי למגרש (% או מ"ר)				מס' קומות מירבי	קו בנין מינימלי				
			מטרות עיקריות	מטרות שרות		תכסית שטח מירבית						
				מתחת לקרקע	מעל הקרקע				מטרות עיקריות + שרות			
מגורים א' עד 800 מ"ר למגרש	ראה תשריט	1	40%	-	7%	5%	52%	35%	+2 מרתף+ עלית גג	כמסומן בתשריט	3.0	5.0
מ-800 מ"ר למגרש ומעלה	ראה תשריט	2	40%	-	7%	5%	52%	35%	+2 מרתף+ עלית גג	כמסומן בתשריט	3.0	5.0
בניני ציבור	900, 903 910 913		35% לקומה	-	-	10%	115%	45%	3	כמסומן בתשריט	4.0	4.0

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, מיקום לגומחת חב' חשמל ובזק, מפלסי שבילים ורחבות ופרט התך וחזית לקיר הגדר שבחזית המגרש. ציפוי קיר הגדר יהיה מאבן נסורה.
3. מקלט ו/או ממ"ק - בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.
4. חניה - 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.
 - 6.2 ביוב - תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבניה נוספת.
 - 6.3 ניקוז ותיעול
 - א. שמירת קרקע לצרכי ניקוז - הוועדה 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 שימש כאמור.
 - ב. ניקוז - היתה הוועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הוועדה המקומית לכלול בהיתר הבניה על קרקע זו את תנאי הטיפול הנאותם.
 - 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.
- 6.4 חשמל - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' החשמל.
- 6.5 טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' בזק.
7. עתיקות

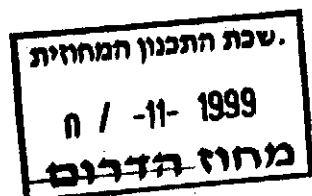
אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.

במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.
8. הוצאת היתרים

היתרי בניה יוצאו על ידי הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו. כל בקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים להנחת דעתו של מהנדס המועצה המקומית.

העתק משרדי

- 8.1 היתרי בניה 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. סעיף זה יהיה בתוקף החל מ-1.1.98.
- 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 תעודת גמר - לא תוצא תעודת גמר ולא יאושרו חיבורי חשמל, ביוב ומים עד השלמה מוחלטת של הבנין כולל טיח, צבע, בנית גדרות בחזית הכביש, גומחות וכד', הכל להנחת דעתו של מהנדס המועצה.
- 8.7 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 במגרש מס' 913 שטח לבניני ציבור, יוצא היתר בניה המלווה בחוות דעת של יועץ לאקוסטיקה, לצורך מניעת מטרד רעש מאזור המלאכה.
- 8.8 יש להגיש תכניות הסדרי תנועה מפורטות בק.מ. 1:500 לאישור רשויות התימרון לפני מתן היתרי בניה.
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 עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
11. רשתות ציבוריות
- א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי 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. 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 בנינים 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 הבנינים או במגרשים וכן בשטחי חיבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל-מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי החיבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה 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 הטרנספורמציה 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.

ג. לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

שכת התכנון המחוזית
 11-1999 / ח
 מחוז הדרום

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

13. חתימות

Handwritten signature
4.11.98

יוזם ומגיש התכנית

~~מלי עמיחי~~
~~אדריכל ומתכנן עדין~~

המתכנן

בעל הקרקע

שכת התכנון המחוזית
1999-11- / ח
מחוז הדרום