

6-3487

ש.כ.ת.ת.ת.ת.ת.ת.
2007-07-07
מחוז הדרום

מבוא לתכנית מפורטת מס' 10/240/03/7

שטח התכנית ממוקם בשכ' 1 בחורה.

יזום התכנית מבקש לערוך שינויים בתכניות המפורטות של שכ' 1 לצורך התאמת המצב הסטטוטורי לדרישות השכונה ולמצב הקיים בפועל.

להלן השינויים המוצעים:

א. תוספת שטח לבייט ע"י ביטול 10 מגרשים למגורים בצפון השכונה. מיקום ביה"ס נבחר עפ"י זמינות השטח בשכונה מאוכלסת.

ב. תוספת 3 מגרשים למגורים ע"י שינוי יעוד מש.צ.פ. ואזור מסחרי לאזור מגורים א'.

ג. שינויים משטח לבניני ציבור לש.צ.פ.

ד. תוספת שבילים לצורך ניקוז ומעבר תשתיות.

ה. תוספת מגרשים לבניני ציבור בהתאם לצרכים שהתעוררו בשכונה המאוכלסת.

בברכה,
טובה ויינברגר
אדריכלות ובנין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 26059 טל 280640
אדר' טובה ויינברגר

10/240/03/7
24/1/07

10/240/03/7
286 ט
9/1/07

מרחב תכנון מקומי שמעוניים

מועצה מקומית חורה

שכ' 1

תכנית מפורטת מס' 10/240/03/7

שינוי לתכניות מפורטות מס' 1/240/03/7
4/240/03/7

ולתכנית מס' 118/במ/7

שבת התכנון המחוזית

2007-ח-07

מחוז הדרום

תקנון

מחוז: הדרום.

נפה: באר שבע.

מקום: שכ' 1, חורה.

תאריך: פברואר 2000.

פרק א' - התכנית

1. המקום
 2. שם התכנית
 3. מסמכי התכנית
 4. שטח התכנית
 5. גוש
 6. יחם התכנית
 7. בעל הקרקע
 8. עורכת התכנית
 9. יחס לתכניות אחרות
 10. מטרות התכנית
 11. ציונים בתכנית
- שכי 1, חורה.
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 10/240/03/7, שינוי לתכניות מפורטות מס' 1/240/03/7, 4/240/03/7, ולתכנית מס' 7/במ/118.
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט").
כ. 43.781 דונם.
100012/1, 100012/3, 100012/4, 100012/5 (חלק).
משרד הבינוי והשיכון.
מנהל מקרקעי ישראל.
אדרי טובה ויינברגר, הכותל המערבי 14 באר-שבע.
תכנית זו כפופה לתכניות מס' 1/240/03/7, 4/240/03/7, 7/במ/118 למעט השינויים המוצעים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
יצירת מסגרת תכנונית למגורים, בנייני ציבור ומסחר בשכונת מגורים בישוב בדואי ע"י שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

שכת התכנון המחוזית
2007-תח-20
מחוז הדרום

פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים ומגבלות הבניה.

תכליות ושימושים

- 1.1.1. **אזור מגורים א'** (מגרשים מס' 661, 662, 663, 613, 136)
 - 1.1.1.1. **שימושים** - עד 2 מבני מגורים במגרש, מחסן, חניה מקורה לרכב פרטי, מרתף שיעודו לאחסנה ומיקלוט בלבד ושתיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.
 - 1.1.1.2. **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.
 - 1.2. **אזור מגורים א' עם חזית מסחרית** (מגרשים מס' 130, 2)
 - 2.1.1. **שימושים**:
 - א. עד 2 מבני מגורים במגרש, מחסן, חניה מקורה לרכב פרטי, מרתף שיעודו לאחסנה ומיקלוט בלבד ושתיאסר בו התקנת מערכות מים וביוב.
 - 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.
 - 1.2.2. **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 מבקש היתר הבנייה ותאושר בוועדה המקומית. תותר סטייה של עד 50 ס"מ.
2. גובה מירבי למבנה מדרגות יציאה לגג יהיה 8.60 מ' ממפלס הכניסה הקובעת לבניין.
 - 1.1.2. **שטח לבנייני ציבור**

שימושים:

 - מגרש מס' 909 - בית ספר.
 - מגרש מס' 910 - מסגד + צריח.
 - גובה מירבי: גובה צריח המסגד עד 29 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
גובה כיפת המסגד עד 16 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.
 - מגרש מס' 911 - גן ילדים.
 - מגרשים מס' 912, 913, 914 - מרפאה, מעון יום, מועדון נוער, גן ילדים וכד'.
 - 1.4. **שטח ציבורי פתוח** (מגרשים מס' 604-600)

שימושים: מגרש משחקים, נוי נטיעות, ניקוז ומעבר תשתית.
בשטח זה תיאסר בניה מכל שהוא, למעט אלמנטי פיתוח ונוי כדוגמת מצללות, פסלים וכד'.
 - 1.5. **שביל להולכי רגל** (מגרש מס' 610)

שימושים: מעבר להולכי רגל, אופניים, רכב חרום, ניקוז ומעבר תשתיות, בשטח זה תיאסר בנייה מכל סוג שהוא.
 - 1.6. **אזור מסחרי** (מגרש מס' 915)

שימושים: מסחר קמעונאי.
 - 1.7. **דרכים**

מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

2. טבלת אזורים שימושים הנחיות ומגבלות בניה מצב קיים לפי תכנית מפורטת מס' 4/240/03/7

שכת התכנון המחוזית
2007-70
מחלקת תכנון

יעוד	שטח מגרש מינימלי במ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש ב- %			
		מטרות עיקריות		מטרות שירות	
		מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע
אזור מגורים א'	800 מ"ר	40%	---	5%	---

מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 7 / במ / 118

יעוד	שטח מגרש מינימלי במ"ר	היקפי בניה מירביים במגרש ב- %			
		מטרות עיקריות		מטרות שירות	
		מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע
אזור מגורים א'	800 מ"ר	40%	---	10% הערה 1	---

הערה לטבלת מצב קיים:

הערה 1: חלוקת השטחים במטרות שירות מעל לקרקע יהיו כדלקמן: 7% כולל מבני עזר, 3% עבור חנייה.

מצב מצוע:

מס' קומות מירבי	קוי בניין (מ')	תכנית מירבית מ"ר / %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % וב- מ"ר)				מס' יחיד	שטח מגרש מינימלי (במ"ר)	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע
2+ עליות	כמסומן בתשריט	40% + 30 מ"ר (חניה מקורה)	67% + 122 מ"ר	5% + 122 מ"ר	7%	55%	4 יחיד למגרש (סה"כ 20 יחיד)	136, 613, 661, 663	אזור מגורים א' - עד 2 מבנים		
2+ עליות	כמסומן בתשריט	40% + 30 מ"ר (חניה מקורה) + 70 מ"ר (מסחר)	52% + 192 מ"ר	5% + 122 מ"ר	7%	40% + 70 מ"ר (מסחר)	4 יחיד למגרש (סה"כ 8 יחיד)	2, 130	אזור מגורים א' - עד 2 מבנים + חזית מסחרית		
2	כמסומן בתשריט	45%	45%	5%	---	40%	---	909-914	שטח לבניין ציבור		
2	כמסומן בתשריט	35%	35%	5%	---	30%	---	915	אזור מסחרי		

הערות לטבלת מצב מצוע:

- הערה 1: מספר מבנים במגרש: תותר בניית 2 מבני מגורים (אחד בחצי המגרש הקדמי ואחד בחצי המגרש האחורי) - עד 4 יחיד 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 הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך ותרבות ומגרשים בהם עובר קו ביוב עירוני בהם יהיה המרווח הצדדי והאחורי לפחות 3.00 מ' מגבול המגרש.
- הערה 3: מגרש פינתי: במגרש פינתי יהיה קו בנין לחזית בצלע הקצרה - 5.00 מ', ובצלע הארוכה - 3.00 מ', וקו בנין צדדי יהיה - 3.00 מ'.
- הערה 4: 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 ועד תחתית התקרה או ממפלס קרקע מתוכנן עד תחתית התקרה).
 - (ה) מקלטים - בהתאם לדרישת פיקוד העורף.
- הערה 5: 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.

שכת התכנון המחזית
2007-70-7
מחוז הדרום

1. חנייה

החנייה תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בנייה. לא תהיה גישה לרכב מכיוון דרך מס' 1 למגרשים מס' 130, 2.

2. מרחב מוגן

בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

3. הנחיות כלליות לתשתיות

תותר העברת קווים עירוניים דרך מגרש פרטי בין קו הבנין לגבול המגרש בהתאם לדרישת הוועדה המקומית. א. מים ומערכת ביוב - בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית ובהנחיתו. ב. חשמל - 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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 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.

ג. 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 הוועדה המקומית על פי תכנית זו. 6. הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי

א. תכנית פיתוח - הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פתוח שטח ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחנותמה 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. ב. 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.

ג. 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 מחומר אחד. 3. גדרות בגבול שבילים ציבוריים ובינייני 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.

חתימת יוזם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון
מחוז הדרום

חתימת בעל הקרקע:

17.2.2007

חתימת עורכת התכנית:

טובה ווינברגר
אדריכלות שבנין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 280640 טל 26059