



مجلس محلي حوره

מועצה מקומית חורה

שכת התכנון המחוזית
13-12-1993
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תוכנית מפורטת מס' 413/03/7

שינוי לתוכנית מתאר מס' 1/177/02/7

תקנון

מחוז הדרום

נפה - באר שבע

מקום - חורה

גוש - 100012/1: 100012

חלקה - 10 (בחלק)

יוזם התוכנית - מועצה מקומית חורה

בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל

מגרש - מס' 910

שטח תוכנית - 3.77 דונם

עורכי התוכנית - ש.פוזנר גידי פוזנר אדריכלים

תאריך 13/5/98

משרד הנדסה ומבנה מחוז הדרום
תחילת הפעולה - 1965

מס' תוכנית: 413/03/7

תאריך: 15/10/98

שם: _____

סמ"ל לתכנון: _____

יריב חורחה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 413/03/7

פורסמה ב' לקוט' הפרסומים מס' 4720

מיום 12/1/99



مجلس محلي حوره

מועצה מקומית חורה

שכת התכנון המחוזית
13-12-1993
מחוז הדרום

מבוא

תכנית זו נועדה לתאם את זכויות הבניה ואת עקרונות הבינוי עפ"י תכנון עתידי של המרכז האזרחי של חישוב שתכנית זו תהיה חלק ממנו.



مجلس محلي حوره

מועצה מקומית חורה

1. שם התוכנית ותחולתה

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מספר 413/03/7 המהווה שינוי לתוכנית

מתאר מסי 1/177/02/7

שבת התכנון המחוזית

13-12-1993

בוחז הדרום

2. מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).

תשריט בקני"מ 1:500 (להלן התשריט) נספח בינוי מחייב (להלן נספח הבינוי)

המסמכים הנ"ל מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

3. יחס לתוכניות אחרות

התוכנית כפופה לתוכנית מתאר מסי 1/177/02/7 למעט השינויים חמפורטים

בתוכנית זו.

4. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת אזור מסחרי ע"י שינויים ביעודי קרקע.

איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות הבניה.

5. ציונים בתשריט

כמצוין בתשריט ומתואר במקרא.

6. תכליות ושימושים

(א) אזור מסחרי מגרש - 910

- 1) לא תותר תוספת קומות מעבר למספר המירבי הנקבע בתוכנית.
- 2) זכויות בניה כמתואר בטבלת זכויות בניה.
- 3) לא תותר בניה תת קרקעית.
- 4) לא תותר כל פעולה שתיהיה בה פגיעה בשלמות הצורה החיצונית של הבנין כולל צביעה, סיווד, סגירה או פתיחה של פתחים ומרפסות, התקנת סבכות, מעקות ומזגנים שלא עפ"י התוכנית שאושרה במתן היתר הבניה.
- 5) לא תותר התקנת מזגנים ואו מעבים חיצוניים בקירות החיצוניים של הבנין, אלא במקומות שיקבעו בתוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.



مجلس محلي حوره

מועצה מקומית חורה

שכת התכנון המחוזית

13-12-1993

כוחו הדרום

7. תוראות עיצוב אדריכלים

- (1) גגות הבניינים יהיו שטוחים.
- (2) על גגות הבניינים יהיה מעקה בנוי בגובה 1.20 מ' מעל פני הבטון עפ"י החתך המתואר בנספח הבינוי.
- (3) לא יותרו מיתקנים מכל סוג שהוא הבולטים מעל 1.20 מ' מעל פני הבטון של גגות המבנים.
- (4) חומרי גמר - חומרי הציפוי של חזיתות הבניינים עשויים מאבן מסותתת. חומרי בניה אחרים, חיפוי גגות, מעקות וסבכות יהיו מחומרים עמידים וקשיחים לשביעות רצון מהנדס המועצה.
- (5) עיצוב ארכיטקטוני - לא יותרו מבנים שאינם תואמים את נספח הבינוי והחזיתות חמנות הנמצאות בו.
- (6) בכל מקום שבו יש לבנות קירות תומכים, יש להתייעץ עם מהנדס המועצה על עיצובים ומימדיהם ולקבל אישור מוקדם ממודד מוסמך על מיקומם בשטח.
- (7) לא יותקנו כל צינורות על הקירות החיצוניים של הבניינים, כולל פתחי מרפסות, חלונות, וכו', למעט קירות פירים וארובות איוורור.
- (8) לא יותרו קולטי שמש על גגות המבנים.

8. תנאים למתן היתר בניה

- התרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תוכנית זו עפ"י התנאים הבאים:
1. מבקשי היתר הבניה יבצעו את כל עבודות הפיתוח בתחום המגרש כולל קירות תומכים, גדרות, ניקוז, גינון וכו'...
 2. היתר בניה יותנה בהגשת תוכניות פיתוח מפורטות שיאושרו ע"י מהנדס המועצה.
 3. גדרות, מעקות וסבכות בכל החלקים ובכל השימושים יוקמו רק על-פי תוכנית מיוחדת בענין זה שתאושר ע"י מהנדס המועצה.
 4. גדרות בנויות וקירות תומכים יהיו מאבן מסותתת.
 5. כתנאי לקבלת תעודת גמר למבנה יהיה סיום ביצוע קירות מסביב למגרש.
 6. מניעת מיטרדים בעת הבניה:
- כתנאי לקבלת היתר בניה יתחייבו יזמי התוכנית למנוע מיטרדים בעת הבניה.

9. הנחיות כלליות ותשתיות

כל חזנותיות תחיינה תיקניות ותת קרקעיות ותתחברנה למיבנים בצורה פנימית כגון: חשמל מים, גז, ביוב, טלפון, מחשבים, טלוויזיה בכבלים וכו'.

מיכלי גז ודלק יותקנו בהתאם לתקנות הבטיחות, ובהתאם לתוכנית שתאושר ע"י הועדה המקומית ויעמדו בדרישות הרשויות המוסמכות.



مجلس محلي حوره

מועצה מקומית חורה

שכת התכנון המחוזית
13-12-1998
מחוז הדרום

א) הוראות בנייה ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו השמל עיליים. בקרבת קווי השמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו השמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

קו השמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו השמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו השמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו השמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי השמל תת-קרקעיים ובמרחק 2- מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת השמל- מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני השמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת השמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים (במרחקים המפורטים לעיל), לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו-כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי השמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת השמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

ב. אספקת השמל

אספקת השמל תהיה מרשת חברת השמל.

רשת השמל במתח גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות



مجلس محلي حوره

מועצה מקומית חורה

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 הצבור 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 בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

10. חנייה

החנייה תיחיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי.

שבת התכנון המחוזית

13-12-1998

בחוז הדרום

11. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע עפ"י פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

12. הפקעות לצרכי ציבור - השטחים בתוכנית המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית עפ"י סעיף מס' 188 א' ב' לחוק התכנון והבניה.

13. שלב ביצוע - התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.
14. טבלת זכויות בניה

מצב קיים:

אזור	ייעוד	מספר מגרש	שטח בדונם	מספר קומות	קוי בנין	שטחים לקומת קרקע	שטחים עיקריים	שטחי שירות
מסחר ומסחר	משרדים	910	2.7	4	כמסומן בתשריט	40%	160%	20% כולל מעברים

מצב מוצע:

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש בדונם	היקפי בניה מירביים במגרש (ב - מ"ר)				קוי בנין		
			מסרות עיקריות	מסרות שירות	שטחי עיקרי ושירות	תכנית שטח מירבית במ"ר			
מסחרי	910	2.67	מתחת לקרקע 1,500	מעל לקרקע 500	מתחת לקרקע ---	מעל לקרקע ---	2	1,200	כמסומן בתשריט



مجلس محلي حوره

מועצה מקומית חורה

שכת התכנון המחוזית
13-12-1998
בזרוע הדרום

אישורים

חתימת מועצה מקומית חורה _____ מועצה מקומית חורה

חתימת בעל הקרקע _____

ש. פובזנר - ג. פובזנר
אדוואקטים
רח' בן עזרא 7 - תל אביב 64246
טלפון: 5247389
פקס: 5249875

עורכי התוכנית

התוכנית המוצגת הינה לתוכנית התכנון המוסמכת...
התוכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית, על ש...
קצה השטח ונהתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין התוכנית...
באה במקום הסכמות כל בעל זכות בשטח הדרון ואין...
זאת נוטמכת לפי כל חוקה ועל פי כל דין...
התקיים מינוחה...
שטח הסלול...
הראאה בקיום הסכם מתאים...
לכל הפרתו על-ידי מי שרכש מאיתנו על פי חוק...
הן משטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו נ...
ז כאמור ועפ"י כל דין שכן התימתנו נחנה אך ור...
יה מבט התוכנית

מחיר הדרום
מונחה מתקדמין נמוכה

יעקב 842198
אחראי למסגור
מינהלת הבולאים