

6

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מתוו הדרום
 01.02.2004
 נתקבל

מרחב תכנון מקומי שמעונים

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף ע"י ועדה
 שם _____
 חתימה _____

תכנית מפורטת מס' 443/03/7

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכניות מתאר מס' 195/02/11 ו-183/02/11

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים - מתוו הדרום
 15 02 2004
 נתקבל

ישוב - חורה
שכונה 8

משרד הפנים - מתוו הדרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 443/03/7
 התקפה והתקפות לתכנון ולבניה המליצה
 ביום 15/02/04
 סמנטיק לתכנון

ת ק נ ו ן

דעה על אישור הכינון מס' 443/03/7
 תכנית בילקוט, הפרסומים מס' 5283
 17/3/04

- | | |
|--|--------------|
| הדרום : | מחוז |
| באר-שבע : | נפה |
| חורה, שכונה 8 : | מקום |
| 400015 (ארעי) חלקה 1 (חלק) : | גושים וחלקות |
| מועצה מקומית חורה : | היוזם והמגיש |
| אלי עמיחי - אדריכל ומתכנן ערים
מרכז הנגב 2, טל. 08-6486440, פקס. 08-6486423 : | המתכנן |
| מינהל מקרקעי ישראל ועיסן עבד אלעזיז אלעטאונה : | בעל הקרקע |
| 4.780 דונם : | שטח התכנית |
| 30.6.03 , 27.2.03 , 22.04.02 , 16.12.01 : | תאריך |

שינויים במגרשים בשכונה 8 בחורה - מבוא

התכנית משנה מגרש המיועד לבנייני ציבור למגרש למגורים ומשנה שטח של
מגרש קיים למגורים וכן הופכת שטח ציבורי פתוח לשטח לבנייני ציבור,
המצורף למגרש קיים לבנייני ציבור וע"י כך נוצר מגרש גדול יותר אשר
בחלקו יבנה כבנין לצרכי ציבור ובחלקו יתוכנן כגינה ציבורית.



פרק א' - התכניות

1. שם וחלות התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 443/03/7 שינוי לתכניות מתאר מס' 195/02/11 ו-183/02/11.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום

01.02.2004

נתקבל

2. ציונים בתכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

3. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).

4. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להסדרת שטח לבנייני ציבור והוספת מגרש באזור מגורים א' ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

5. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו מהווה שינוי לתכניות המתאר 195/02/11 ו-183/02/11 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום

15.02.2004

נתקבל

פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים ומגבלות הבניה

1. אזור מגורים א'

1.1 תכליות ושימושים
מבני מגורים, מחסן, חניה מקורה לרכב פרטי וחקלאי.
מספר מבני המגורים המירבי יהיה 2, כשהראשון יחויב בבניה בחצי המגרש (אחורי או קדמי) על קו מחצית המגרש עם קיר אטום או במרחק 3 מ' מקו מחצית המגרש.

1.2 גובה מירבי

א. מבנה מגורים עם גג שטוח - 8.00 מ'
ב. מבנה מגורים עם גג רעפים - 9.50 מ'
ג. שטחים למטרות שרות - 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 קוי בנין מזעריים

א. בין שני מבנים באותו מגרש יהיו לא פחות מ-6.0 מ' או 0.0 מ' (אפס) או 3.0 מ' כשלאחד המבנים חזית אטומה בצד הפונה למבנה השני.
ב. מחסן - תותר בנית מחסן בנפרד מבית המגורים ברבע האחורי של המגרש במרווחים צדדיים ואחוריים של 0.0 מ' או 3.0 מ', פרט למגרשים הגובלים עם מגרש המיועד למוסדות חינוך או ציבור בהם המרווח יהיה 3.5 מ'.
יתר קוי הבנין המזעריים מפורטים בטבלת אזורים ושימושים ומגבלות בניה.

1.4 שטחי שרות

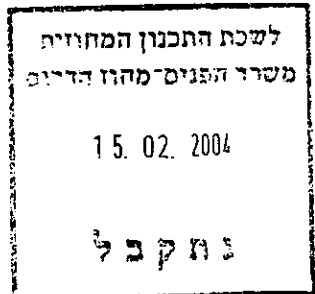
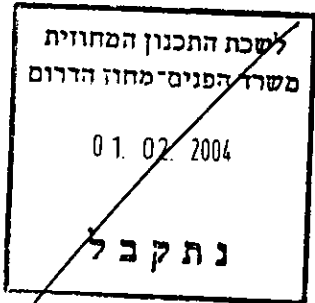
- א. מחסן, כמפורט לעיל.
- ב. מרתף - גובהו יהיה 2.20 מ' נטון ויהיה מיועד לאחסנה וממ"ק בלבד. לא יותרו כל מערכות מים וביוב.
- ג. קומת עמודים - עד 30 מ"ר למבנה אחד.
- ד. חניה מקורה - עד 40 מ"ר במגרש.

.2 שטח לבנייני ציבור

שימושים - גן ילדים, מסגד, מרפאה, תחנה לטיפול באס ובילד וכיוצ"ב, ושטחים למטרות שרות - ממ"קים, חניה מקורה וכיוצ"ב. מגרש מס' 911 יבנה בחלקו כבנין לצרכי ציבור ובחלקו יתוכנן כגינה ציבורית.

.3 דרכים

ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהולכת קוי תשתית וניקוז, ותיאסר כל בניה שהיא.



4. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים

אזור	מספר מגרש	מס' מבנים מירבי במגרש	שטח בניה מירבי למגרש (% או מ"ר)						מס' קומות מירבי	קו בנין מינ'		
			מטרות עיקריות		מטרות שרות		סה"כ עיקרי + שרות	קדמי		צד'	אח'	
			מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע						
מגורים א'	312	1	-	40%	7%	5%	52%	2 +	כמסומן בתשריט	3.0	5.0	
שטח לבניני ציבור	903 911		-	35% לקומה	-	10%	115%	3	כמסומן בתשריט	4.0	4.0	

הערה:

מגרשים 903 ו-312 מופיעים בתכנית מתאר מס' 195/02/11.
מגרש 911 מופיע בתכנית מתאר מס' 183/02/11.

5. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש + שטח מגרש (מזערי במ"ר)	מס' מבנים מירבי במגרש	שטח בניה מירבי למגרש (% או מ"ר)						מס' קומות מירבי	קו בנין מינ'		
				מטרות עיקריות		מטרות שרות		סה"כ עיקרי + שרות	קדמי		צד'	אח'	
				מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע						
מגורים א'	311 312	1053' 897' (800)	2	-	50%	7%	5%	62%	2 +	כמסומן בתשריט			
שטח לבניני ציבור	911	2178 (1200)		-	105%	-	10%	115%	3	כמסומן בתשריט			

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
15.02.2004
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
01.02.2004
נתקבל

פרק ג' - תנאים כלליים

1. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

- 1.1 חומרי גמר - חומרי הגמר של החזיתות יהיו טיח חלק (לא מותז), קרמיקה, טיח השילדה ציפוי אבן. לא יאותר שימוש בבלוקים חשופים. פרוט חומרי הגמר יופיע על חזיתות הבתים בק.מ. 1:100.
- 1.2 פרטים אדריכליים - הזכות בידי מהנדס המועצה לדרוש הגשה והשלמת פרטים אדריכליים בק.מ. מפורט הכל להנחת דעתו ולאבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכלי נאותים.
- 1.3 מעקות וכרכובי גגות - התכנית תפרט מעקות וכרכובי גגות לפי הנספח המצורף.
- 1.4 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).
- 1.5 לא תוצא תעודת גמר ולא יאושרו חיבורי חשמל, ביוב ומיס עד השלמה מוחלטת של הבנין כולל טיח, צבע, בנית גדרות בחזית הכביש, גומחות וכד', הכל להנחת דעתו של מהנדס המועצה. 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.

2. מקלט ו/או ממ"ק - בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

3. חניה - החניה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה.

4. דרכים - מיקום הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשריט.

5. הנחיות כלליות לתשתית

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המיס, 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.

יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

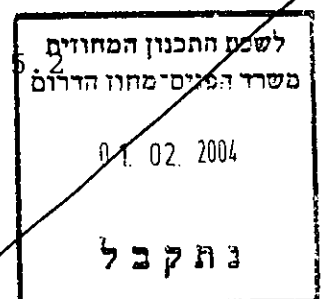
קיימת אפשרות להעביר קווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקומות מסויימים לפי דרישת הוועדה המקומית.

5.1 מיס ומערכת השקיה - בתיאום עם מהנדס המועצה המקומית ובהנחיתו. קיימת אפשרות מעבר לקווים עירוניים דרך מגרש פרטי במקרים מסויימים לפי דרישת הוועדה המקומית.

ביוב - תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת ותציג פתרון נאות לאיסוף, טיהור וסילוק השפכים בהתחשב בבניה נוספת.

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-1.9.96.



5.3 ניקוז ותיעול

- א. שמירת קרקע לצרכי ניקוז - הועדה 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 הועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייבת טיפול מיוחד להבטחת הניקוז, יהיה מסמכותה של הועדה 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.

5.4 תשתיות חשמל

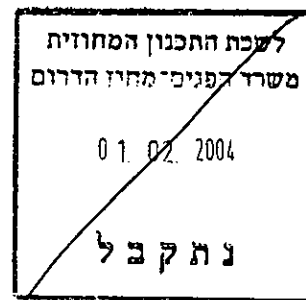
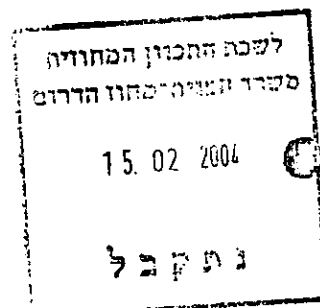
1. הוראות בינוי ופיתוח
לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

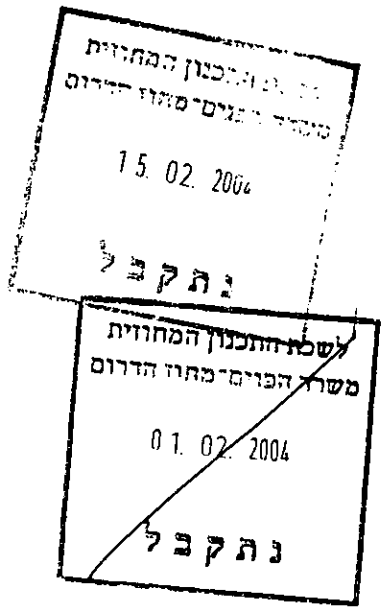
סוג קו החשמל קו חשמל מתח נמוך	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
		35 מ'

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 ציבור (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 הציבור, 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.

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

6. 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.

7. תנאים למתן היתרי בניה
 היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ועל פי תכנית זו לאחר אישורה. לא יוצא היתר ללא אישור מהנדס המועצה המקומית בכל הנוגע למילוי כל התנאים הנדרשים להוצאת היתר, כולל המרכיבים הבאים:

7.1 היתרי בניה יוצאו לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואישורה ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
 התכנית תכלול שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם עבודות הפיתוח והבניה.

7.2 תנאי למתן היתרי בניה, הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות בק.מ. 1:500 לאישור רשות תימרוור לפני מתן היתרי בניה.

7.3 כל בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תכנית מודד מוסמך 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 חתך וחזית לקיר הגדר שבחזית המגרש. ציפוי קיר הגדר יהיה מאבן נסורה.

8. הפקעות לצרכי ציבור
 מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

9. חלוקה ורישום
 חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

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

11. חתימות

מועצת מקומית
חולון

יוזם ומגיש התכנית

אלי עמיחי
אדריכל ומתכנן ערים
יהודת תל אביב 4 באר שבע
טל: 08-6235902 פקס: 903

המתכנן

53512376

בעל הקרקע

עם השוואת התוכנית המוסמכת...
התוכנית הינה לערכי תכנון בלבד, אי בה כדי להקנות כל זכות
ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר...
הוקבה השטח ונחתם עמו הסכם מתאם בנינו ואין התימתנו
זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואין כל
רשות מוסמכת לפי כל הנהל ועל פי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו
הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית
הכרה או הדאה בקיום הסכם כאמור ואין ויתור על זכותנו
לבטל בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על פני זכויות
כל שהן בשטח, ואין על כל זכות אחרת העומדת לנו נכח
הסכם כאמור עפ"י כל דין שבו התימתנו ניהנה אך ורק
מנקודת מבט תכנונית.

ישראל קידר
אדריכל ומתכנן
מינהלת יהודת

28/1/04

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
01 02 2004
נתקבל

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום
15.02.2004
נתקבל