

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי שמעונים
חורה

העתק מייצוג

9/177/02/7
20/2/05

9/177/02/7
589
17/4/05

לשכת התכנון ולמסדה
משרד המגורים והתשתיות
15.02.2005
נתקבל

ת ק נ ו ן

תכנית מתאר מס' 9/177/02/7

שינוי לתכניות מתאר מס' 6/177/02/7 ו-183/02/11

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- מקום : חורה, ממערב ובצמוד לשכונה 8
- גושים וחלקות : גוש 100012 (לא מוסדר), גוש 400016 חלקות 1 (חלק) ו-9 (חלק)
- שטח התכנית : 16.195 דונם
- יזום ומגיש התכנית : פוזאן אלעטאונה, ת.ד. 5009 באר-שבע 84150 טלפקס. 08-6275440
- המתכנן : אלי עמיחי - אדריכל ומתכנן ערים, יהודה הנחתום 4, באר-שבע 84548, טל. 08-6235902, טל/פקס/מודם 08-6235903
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- תאריך : 5.3.2000, 20.9.2001, 5.6.2002, 10.12.2003, 3.2.04, 20.1.05

מ ב א

המגרש המתוכנן נמצא בין שכונה 8 בישוב חורה לבין הכביש הארצי 31
(כביש שוקת ערד), והוא כולל שצ"פ ע"פ תכנית מתאר חורה, הנמצא עד
גבול תכנית המתאר.

השצ"פ שבמגרש יחפוך לאזור ספורט, במטרה לנצלו להקמת מתקנים ומבנים
עבור פעילויות ספורט ונופש, במתכונת קאונטרי-קלאב.

העתק היישון

לשכת התכנון והמחוזית
משרד הפנים - מנהל הדרום

15.02.2005

נח קבל

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 9/177/02/7 שינוי לתכניות מתאר מס' 6/177/02/7 ו-183/02/11.
2. שטח התכנית
16.195 דונם.
3. גושים וחלקות
גוש 100012 (לא מוסדר), 400016 חלקות 1 (חלק) ו-9 (חלק).
4. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
5. ציונים בתכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית לחקמת אזור ספורט ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.
7. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 6/177/02/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו ומהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 183/02/11 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
8. רשימת תכליות ושימושים
 - 8.1 אזור ספורט: ישמש לחקמת מתקני ספורט ושרותים נלווים כגון - בריכת שחייה, מכון כושר, מזנון, מלתחות, מבנה שרותים, מנחלה, דרכי גישה וחניה, גינון והשקיה ותשתיות ציבוריות וניקוז, לפי הצורך. תאסר בנית מרתפים. במקומות תחת כיפת השמים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות העלולה לגרום לרעש באזורי מגורים סמוכים. בתחום שבין גבול המגרש לקוי הבנין של דרך מס' 31 תיאסר בניה כלשהי למעט פיתוח השטח והקמת גדר היקפית.
 - 8.2 דרכים: תוואי הדרכים כמסומן בתשריט ישמשו לכבישים ומעברים, חניה, נטיעות וקוי תשתית ותאסר בהם בניה כלשהי.
9. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
10. 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 וההחזקה בהם בכפוף לחסכמת הועדה המחוזית.

העתק משרדי

לשכת התכנון והמרחב
משרד הפנים

15.02.2005

נתקבל

11. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומיגבלות - מצב מוצע

אזור	מספר מגרש	שטח מגרש מזערי בדונם	שטח בניה מירבי למגרש (%)				תכנית שטח מירבית	מס' קומות מירבי	קו בנין מינימלי		
			מטרות עיקריות		סה"כ עיקרי + שרות	קדמי			צד'	אח'	
			מתחת לקרקע	מעל הקרקע							מטרות שרות
אזור ספורט	1	15.506	-	12%	-	3%	15%	1	כמסומן	בתשריט	

12. תנאים למתן היתרי בניה

- 12.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 12.2 היתר בניה להקמת בנין על מגרש לא יוצא אלא לאחר שהוגשה ואושרה ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח השטח. תכנית הבינוי והפיתוח תלווה בנספח אקוסטי שיוכך ע"פ הנחיות המשרד לאיכות הסביבה ויוגש לאישורו.
- הועדה רשאית להורות למבקש לערוך שינויים בתשריט הפיתוח ובתכניות המבנה. אושרו התכניות ע"י הועדה - יהו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- 12.3 תנאי להיתר בניה למבנים הכוללים מקורות פוטנציאליים לרעש, יהיה אישור אקוסטיקאי מוסמך, שהפעילות הצפויה במבנים לא צפויה לגרום לחריגה מהתקנות למניעת מפגעי רעש במגורים הסמוכים.
- 12.4 גובה המבנה ימדד ממפלס פני הקרקע הממוצעת לאחר פיתוח.
- 12.5 היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 12.6 איחסון חומרים מסוכנים במגרש מותנה באישור מוקדם מהמשרד לאיכות הסביבה.
- 12.7 הבקשה להיתר בניה תכלול תכנון מפורט שיאושר ע"י חברת "מקורות" לענין מיגון הקו של "מקורות" או העתקתו ע"י היזם.

13. חניה

החניה תהיה בתוך תחום המגרש ולפי תקן החניה הארצי.

14. מקלטים

מכסת שטח המקלטים או המרחבים המוגנים תהיה ע"פ תקנות הג"א, והם יבנו כחלק מהמבנים שיוותרו לבניה המגרש.

15. הנחיות כלליות לתשתית

15.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל.

תשתיות חשמל

א. 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 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'

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

לשכת הנכבד ושר החינוך
משרד הפנים מחוז הדרום
15.02.2005
נתקבל

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.

ב. 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.

- 15.2 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של חורה.
- 15.3 ביוב - המגרש יחובר אל מערכת ביוב מרכזית בהתאם להוראות משרד הבריאות וחמשרד לאיכות הסביבה.
- 15.4 קוי מים של חברת "מקורות" - במקומות בהם יהיה צורך במיגון ו/או בהעתקת קו "מקורות", התכנון וחביצוע יהיו באחריות מגיש התכנית בתאום עם חברת "מקורות".

16. 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.

17. שלבי ביצוע התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

לשכת התכנון והמרחב
משרד המניין והמרחב הירוק
15.02.2005
נתקבל

אלי עמיחי
אדריכל ומתכנן ערים
יהודה המגפוס 4/באר-שבע
טל: 08-6235902 פקס: 903

חתימות

המתכנן

היוזם

בעל הקרקע