

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז הדרום

01.02.2004

נתקבל

מרחב תכנון מחוזי - מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - שמעונים

תכנית מפורטת מס' 1/412/03/7

שינוי לתכנית מפורטת מס' 412/03/7

שוב - חורה

שכונה 9

ת ק נ ו נ

מס' ת.ת. 1995
 ד"ר אילנה גולדברג
 משרד הפנים - מחוז הדרום

הודעה על אישור תכנית מס' 1/412/03/7
 בורסנה בילקוט הפרסומים מס' 2911/04
 מיום 2004

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- מקום : חורה, שכונה 9
- גושים וחלקות : גוש 2 (ארעי) חלקה 8 (חלק)
- שטח התכנית : 5.582 דונם
- המגיש : מועצה מקומית חורה
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- עורך התכנית : אלי עמיחי - אדריכל ומתכנן ערים
 רח' יהודה הנחתום 4 באר-שבע 84133
 טל. 08-6235902, פקס. 08-6235903
- תאריך : 2.2.2003, 1.8.2002, 16.8.2001

מ ב א

העתק משרדי

במקום חלק משטח ציבורי פתוח יתוכנן שטח לבנייני ציבור, עליו מתכוונת המועצה המקומית חורה להקים מרפאה וטיפת חלב. המיקום נקבע עקב קרבתו לכביש הראשי בישוב ולצומת הגובל במספר שכונות, אותן אמורים מבני הציבור הנ"ל לשרת.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז הדרום

01.02.2004

נ ת ק ב ל

פרק א' - התכניות

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

01.02.2004

נתקבל

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מס' 1/412/03/7 שינוי לתכנית מפורטת מס' 412/03/7.
2. ציונים בתכנית
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
3. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).
4. מטרות התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח לבנייני ציבור בשכונה 9 בחורה ע"י שינוי ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.
5. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו כפופה לתכנית המתאר חורה מס' 6/177/02/7 ומהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 412/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

פרק ב' - תכליות, שימושים ומגבלות הבניה

1. שטח לבנייני ציבור
מרפאה, טיפת חלב וכד'.
2. דרכים
ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהולכת קוי תשתית וניקוז ותאסר בניה כלשהי.
3. שטח ציבורי פתוח
השטח מיועד לגינון בלבד ולא תאושר בשטח זה כל בניה פרט למערכות תשתית, לסלילת שבילים להולכי רגל והתקנת מתקני משחקים, נוי וספורט.
4. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

קו בנין מינימלי	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית (%)	היקפי בניה מירביים למגרש (%/מ"ר)				שטח מינימלי (במ"ר)	מספר מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות		% בניה כלליים לכל הקומות				
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				מתחת לקרקע
קדמי צד' אח'	2	50%	100%	20%	-	80%	-	1,219 871	2 3	שטח לבנייני ציבור

1. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

1.1 בקשה להיתר בניה תיערך ע"ג תכניות 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.

1.2 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.

1.3 פרטים אדריכליים - הזכות בידי מהנדס המועצה לדרוש הגשה והשלמת פרטים אדריכליים בק.מ. מפורט הכל להנחת דעתו ולאבטחת רמת גימור ועיצוב אדריכלי נאותים.

1.4 מעקות וכרכובי גגות - התכנית תפרט מעקות וכרכובי גגות.

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 הבניה.

4. הנחיות כלליות לתשתית

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

4.2 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 - חיתה 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 הנאותים.

4.3 א. חשמל - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה המקומית ובאישור חב' החשמל.

ב. תשתיות חשמל1. 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.



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

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 שגובחם 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

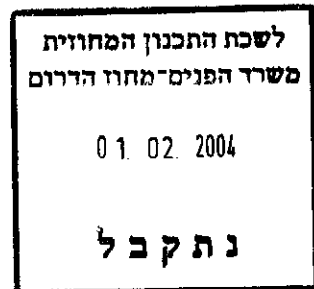
אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

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 חוסכם 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.

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

4.5 רשתות ציבוריות
תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי 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.

5. 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.

6. תנאים למתן היתרי בניה
היתרי בניה יוצאו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
כל בקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים להנחת דעתו של מהנדס המועצה המקומית.

6.1 תכנית פיתוח - תכנית הפיתוח תכלול את הזיתות הגדרות בק.מ. 1:100 (כולל פרטים אופייניים בק.מ. 1:10) ומיקום מיכל האשפה (לפי הפרטים בנספח הפיתוח).

6.2 תעודת גמר תוצא ויאושרו חיבורי חשמל, ביוב ומים, לאחר 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). תומר הבניה יהיו אחידים בכל השכונה.

7. הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוחלי מינחל מקרקעי ישראל או שרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

8. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

9. שלבי ביצוע
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

10. חתימת
יוזם ומגיש התכנית

מועצה מקומית חורה

[Signature]
יוזם ומגיש התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשימת התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהוס התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועל פי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזת, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חברה או החאה בקיום הסכם כאמור ואין יתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על מין זכויות כל אלה בשטח. ואנו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
מינהל נקוד קעי ישראל
מחוז הדרום
מנהלת המדואים

אלי עמיחי
אדריכל ומתכנן ערים
יחידת הנחתם 4 באר שבע
טל: 08-6235902 פקס: 903

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים מחוז הדרום
01.02.2004
נתקבל