

מבוא לתכנית מפורטת מס' 433/03/7

התכנית באה להסדיר את תוואי הדרך הראשית ורוחבה על ידי שינויים ביעודי הקרקע, תיקון שטחי מגרשים וקביעת מגבלות בנייה.

הדרך הראשית המוצעת של היישוב היא דו מסלולית המתחברת לדרך ראשית מס' 31 ועוברת לכל אורך היישוב עד דרך מקומית המובילה ליער יתיר ולישובי דרום הר חברון.

תכנית זו מתווה ומרחיבה את תוואי הדרך הקיימת עפ"י תכנית מתאר 6/177/02/7.

העתק משרדי

לשכת המנהל הכללי
משרד הפנים, מרח הירוק

20.03.2005

נ.ק.ל

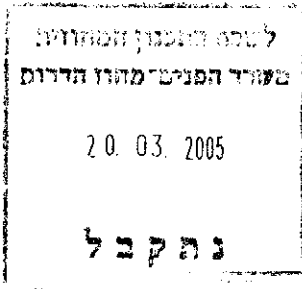
מס' 433/03/7
25/10/04
א.א.א.

433/03/7 הודעה על אישור תכנית מס.
5399 בורסמה בילקוט המרכזים מס.
23/5/05 מיום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מפורטת מס' 433/03/7



העתק משרדי

שינוי לתכניות מס': 1/240/03/7, 4/240/03/7, 383/03/7, 1/177/02/7, 177/02/7, 10/240/03/7, 3/240/03/7, 6/240/03/7, 394/03/7, 412/03/7

**מקום: חורה - כביש ראשי
המועצה המקומית חורה**

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

תקנון

הדרום	מחוז:
באר שבע	נפה:
חורה - כביש ראשי, המועצה המקומית חורה	מקום:
100015, 400015, 100012/1, 100012/3, 100013/1, 100013/5	גושים וחלקות:
100012 בהסדר - גוש שומה 1 ארעי, חלקה (חלק) 1, 13	
100013 בהסדר - גוש שומה 2 ארעי, חלקה (חלק) 8, 13, 15, 18, 24 וחלקה	
14, 16	
מנהל מקרקעי ישראל באמצעות מנהלת הבדואים	מגיש התכנית:
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע:
מהוד בע"מ - שגל שמואל	עורך התכנית:
234.6 דונם בקירוב	שטח התכנית:

התכנון וההנדסה
מחוז הדרום
20.03.2005
נתקבל

הצדק משרדי

- 1. **שם התכנית** - תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 433/03/7 - תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכניות מס' 1/240/03/7, 4/240/03/7, 383/03/7, 1/177/02/7, 412/03/7, 394/03/7, 6/240/03/7, 3/240/03/7, 10/240/03/7, 177/02/7
- 2. **מסמכי התכנית** - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
 - ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן "התשריט")
 - ג. נספח תחבורה מנחה
 - ד. נספח חתך לאורך בקני"מ 1:2500
 - ה. נספח נופי מנחה למעט מפלס ± 0.00 למגרש שמחייב וכולל הנחיות ונספח פיתוח.
- 3. **יחס לתכניות אחרות** - תכנית זו תואמת תכנית מתאר חורה מס' 6/177/02/7 ומהווה שינוי לתכניות מס' 1/240/03/7, 4/240/03/7, 383/03/7, 1/177/02/7, 412/03/7, 394/03/7, 6/240/03/7, 3/240/03/7, 10/240/03/7, 177/02/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
- 4. **מטרת התכנית** - יצירת מסגרת תכנונית להרחבת דרך ראשית (מס' 1) של הישוב חורה, ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, קביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה וקביעת הוראות לביצוע הדרך.
- 5. **ציונים בתכנית** - בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 6. **תכליות ושימושים**
 - 6.1 **אזור מגורים א'** - תותר הקמת מבני מגורים צמודי קרקע, מחסן, מבני עזר, סככות לרכב פרטי וחקלאי וסככות לבעלי חיים.
 - גובה המבנים**
 - א. מבנה עם גג שטוח: 7.5 מ'
 - ב. מבנה עם גג משופע: 10 מ'
 - ג. מחסן: 2.75 מ'
 - מספר קומות**
 - 2 קומות + מרתף + עליית גג
 - קווי בניין**
 - בהתאם למסומן בתשריט
 - מספר מבנים מירבי במגרש**
 - א. תותר בניית בית מגורים אחד במגרשים ששטחם בין 500 ל- 800 מ"ר.
 - ב. תותר בניית 2 מבני מגורים במגרשים ששטחם המינימלי 800 מ"ר, כאשר קווי הבניין בין המבנים יהיו 0 מ' או 6 מ'.
 - 6.2 **אזור מסחרי** - בכפוף לתכנית מתאר מס' 1/177/02/7 למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.
 - 6.3 **שטח לבנייני ציבור** - בכפוף לתכנית מתאר מס' 1/177/02/7 למעט השינויים שנקבעו בתכנית זו.
 - 6.4 **שטח ציבורי פתוח** - מגרשים 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 835. השטח מיועד לשטחי גינון ונטיעות. מותר להתקין

בשטח זה דרכים פנימיות, שבילים להלכי רגל ומתקני ספורט ונופש והעברת קווי תשתית.

6.5 דרכים

- מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר כל בניה שהיא.
- דרך מס' 1 - חתך הדרך על-פי הנספח הנופי. במדרכות יבוצעו 2 ערוגות לאורך הדרך בקטעים המאפשרים זאת אך לא פחות מערוגה אחת ליד אבן שפה.
- תותר הקמת גשרים להולכי רגל לכל אורך הדרך בין המגרשים מס' 382, 381, 379, 371, 365, 337, 331, 324, 318, 914.

20.03.2005

נתקבל

7. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים

קווי בניין	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש ב- %				מס' מבנים במגרש	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' מגרש	אזור			
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות							
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע		
א	ב	ק											
3 או 10	3 או 5 או 7	2	45	5		40	-	2	800	318-324 331-337 358-365 1360-1362 370-371 375-379 439, 382 380, 381	מגורים א'		
6	3	5	2 קומות + מרתף	35	57	5	7	45	-	2	500	* 80-90 94-97 1-12	
6	3	5	2 קומות + מרתף	35	57 + 10 מ"ר	5	7 + 10 מ"ר	45	-	2	500	** 31,32 35-45 119-132	
0	7	5	4	50%	180%	20%	-	160%	-			914	אזור מסחרי
0	7	10	2	60%	153%	33%	-	120%	-			916	

הערות:

* במגרשים למגורים עם חזית מסחרית - מגרשים 80-90, 1-11 ו- 94-97 תותר בניית קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר בכפוף לתכנית מפורטת מס' 383/03/7.

** במגרשים למגורים עם חזית מסחרית - מגרשים 131-132 ו- 35-45 תותר בניית קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר בכפוף לתכנית מפורטת מס' 6/240/03/7.

20.03.2005

8. טבלת אזורים שימושים זכויות ומגבלות בניה - מצב מוצע

נתקבל

קווי בניין	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש ב- %				מס' מבנים במגרש	גודל מגרש מינימלי (מ"ר)	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע
ק	צ	א									
כמסומן בתשריט	2 קומות + מרתף + עליית גג	55%	75%	20%	15%	40%	-	2	500	318-324 331-337 358-365 1360-1362 370-371 375-379 439, 382 1380, 1381	מגורים א'
		55%	75%	20%	10%	45%		2	500	* 80-90 94-97 1-12	
		55%	80%	20%	15%	45%		2	500	** 31,32 35-45 119-132	
	4	50%	180%	20%	-	160%	-			914	אזור מסחרי
	3	60%	153%	33%	-	120%	-			916	
	2	60%	100%	20%	-	80%	-			918	שטח לבנייני ציבור
	2	60%	100%	20%	-	80%	-			919	

הערות:

- א. * במגרשים למגורים עם חזית מסחרית - מגרשים 80-90, 1-11 ו- 94-97, תותר בנית קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר בכפוף לתכנית מפורטת מס' 383/03/7.
- ב. ** במגרשים למגורים עם חזית מסחרית - מגרשים 131-132 ו- 35-45, תותר בנית קומת קרקע מסחרית בשטח שלא יעלה על 70 מ"ר בכפוף לתכנית מפורטת מס' 6/240/03/7.
- ג. במגרשים למגורים עם חזית מסחרית לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל האזורים המשמשים למסחר למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים. למעט אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
- ד. לא יותרו כניסות לרכב למגרשים מהכביש הראשי למעט מגרשי מסחר מס' 914 ומס' 916.
- ה. שטחי השרות באזור המגורים כוללים: ממ"ד לכל יחידה, מחסן לכל מגרש של עד 50 מ"ר הממוקמים בגבול האחורי של המגרש בקו בנין 0 אחורי וצדדי, סככות לרכב בגבול הקידמי של המגרש בקו בנין 0, קומת עמודים ומרתף.

9. **חניה** - החניה תהיה בתחומי המגרש, בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

10. **שבילים להולכי רגל** - כל בניה בשטח זה אסורה.

העתק הישרדי

11. הנחיות כלליות לתשתית
 א. **מים ומערכת ביוב** - המבנים בשטח התכנית יתוכננו כך שיוכלו להתחבר בצורה תקנית לרשת המים והביוב הקיימות או מתוכננות, תיאום עם מהנדס העירייה.

ב. **חשמל** - 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו מתח חשמל גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו מתח חשמל עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

לשם: התוכנית המפורטת
 מס' תכנית: 20.03.2005
נתקבל

2. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל לכבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל - מחוז דרום.

ג. **טלפון ומערכת כבלים** - בהתאם להנחיות מהנדס המועצה ובאישור חברת בזק.

12. הנחיות פיתוח
 - גובה $\pm 0,00$ למגרשים יקבע בנספח הנופי (ז"י) בגמישות של 0,5 מ' \pm
 - חזית המגרשים הפונים לדרך מס' 1 תהיה חזית אחידה, לשביעות רצון מהנדס הרשות המקומית.

13. 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.

14. חלוקה ורישום
 - חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

15. הפקעות לצרכי ציבור
 - מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

16. תנאים למתן היתרי בניה לביצוע עבודות סלילה
 - היתרים לביצוע עבודות סלילת דרך מס' 1 ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ולאחר אישור תכניות הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרון.

17. תנאים למתן היתרי בניה למבנים
 - היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים: השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות ואיכות הסביבה.

18. שלבי ביצוע
 - התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

חתימות:

העתק ממודעי

מונהל מקרקעי ישראל
מנהלת לקידום תכנון

רונת ליברסאט
מנהלת תכנון
מנהלת לקידום תכנון

16/3/05

יוזם התכנית

לשכת הרישום והתכנון
משרד הפנים - מחוז הדרום
20.03.2005
נתקבל

מהוד בע"מ

עורך התכנית
מהוד בע"מ - שגל שמואל

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שנו תהיה מתואמת עם לשויות החסות המוסמכות. התוודענו הינה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להשנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו ואין התוודענו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועל פי כל דין. למען הסר ספק מובהר בזה, כי אם יעשה או יעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתוודענו על התכנית תכרה או תדאה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על פי זכויות כל שהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מזה הסכם כאמור עפ"י כל דין שכן התוודענו ניתנה אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

מנהלת מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
מנהלת לקידום תכנון
יעקב קידר
אחראי למיפוי
מינהלת התכנון

13/3/05

האריך

בעל הקרקע
מנהל מקרקעי ישראל