

מרחב תכנון מחוזי - מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

חורה - אזור מלאכה

ת ק נ ו ן

תכנית מפורטת מס' 2505/מק/7

שינוי לתכנית מתאר מס' 1/176/02/11

בסמכות הועדה המקומית ע"פ תיקון 43 סעיף 62א' (א') (1) (4) (5)

מחוז	: הדרום
נפה	: באר-שבע
גושים וחלקות	: גוש 100012 חלקה ח-11 (חלק) וחלקה ח-89 (חלק)
שטח התכנית	: 14.592 דונם
היוזם	: חברת מובילי הדרום (1983) באר-שבע בע"מ
המתכנן	: אלי עמיחי - אדריכל ומתכנן ערים בית בלטק, רח' יהודה הנחתום 4, באר-שבע טל. 08-6235902, פקס. 08-6235903
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל
תאריך	: 20.2.05, 21.9.04

מבוא לתכנית מפורטת מס' 2505/מק/7

התכנית באה לשנות קו בנין צדדי בקטע קטן של המגרש מ-3.0 מ' ל-0 מ' עקב מבנה שנבנה על קו אפס. כמו כן התכנית באה לאפשר גובה נקודתי גבוה יותר מהגובה המירבי המותר של 9 מ' במבנה קיים - באזור חדר המדרגות המרכזי.

התכנית מחלקת את שטח המגרש לשני מגרשים.

מחוז הדרום - נפת באר-שבע
מרחב תכנון מחוזי - מחוז הדרום
חורה - אזור מלאכה

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' _____ שינוי לתכנית מתאר מס' 1/176/02/11.
2. שטח התכנית
14.592 דונם.
3. גושים וחלקות
גוש 100012 חלקה 11 (חלק) וחלקה ח-89 (חלק).
4. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט).
5. ציונים בתשריט ופירושים
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. מטרות התכנית
א. חלוקת המגרש הקיים לשני מגרשים [על פי סעיף 62א'(א)(1)].
ב. שינוי בקו בנין צדדי מקומי מ-3.0 מ' ל-0.0 מ' [על פי סעיף 62א'(א)(4)].
ג. שינוי בגובה המותר לבניה של מבנה קיים באזור חדר המדרגות המרכזי וקיר חזית דקורטיבי [על פי סעיף 62א'(א)(5)].
7. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 1/176/02/11 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
8. תכליות ושימושים
התכליות הן בהתאם לתכנית מס' 1/176/02/11.
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, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש וההחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.
11. טבלת זכויות בניה - מצב קיים

שם האזור	מספר המגרש	שטח המגרש במ"ר	אחוזי בניה מירביים למגרש			גובה המבנה		קו בנין
			שימושים עיקריים	חלקי שרות	סה"כ ב-%	מס' קומות	גובה במ'	
אזור מלאכה ותעשיה זעירה	48ב'	11172	60% כולל אחסנה	20%	80%	2	9	קדמי

11א. 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)				תכנית שטח מירבית	מס' קומות מירבי	קו בנין מינ'			
				מטרות עיקריות		מטרות שירות				סה"כ עיקרי +שירות	קדמי	צד	אח'
				מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע						
מלאכה ותעשייה זעירה	71 72	5302 5870	-	-	60% כולל אחסנה	-	20%	80%	60%	2	כמסומן בתשריט		

הערה:

גובה חדר המדרגות המרכזי וחדר המעלית יהיה 11.25 מ' וגובה המעקה הדקורטיבי הצמוד אליו יהיה 14.25 מ'.

12. תנאים למתן היתרי בניה

12.1 היתר בניה להקמת בנין על מגרש לא יוצא אלא לאחר שהוגשו ואושרו ע"י הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח השטח ולאחר שאושר ההיתר ע"י היחידה הסביבתית במגזר הבדואי.

הועדה רשאית להורות למבקש לערוך שינויים בתשריט הפיתוח ובתכניות המבנה. אושרו התכניות ע"י הועדה - יהיו חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

12.2 תנאי להיתר בניה יהיה אישור ההיתר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

13. חניה

באזור המיועד למגרשי מלאכה תהיה החניה בתוך תחומי המגרשים. החניה לפי תקן החניה הארצי.

14. מקלטים

מכסת שטח המקלטים או המרחבים המוגנים תהיה ע"פ תקנות הג"א, והם יבנו כחלק מהמבנה.

15. הנחיות כלליות לתשתית

15.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל.

תשתיות חשמל

א. לא יונתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יונתן 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.

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 חוסכם עם חברת החשמל.

15.2 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של חורה.

15.3 ביוב - מגרשים יחוברו אל מערכת ביוב מרכזית בהתאם להוראות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. הועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני קדם טיפול בשפכים בתחום המגרשים במידה ולדעת מהנדס הועדה ו/או המשרד לאיכות הסביבה השפכים אינם עומדים בתקנים הנדרשים ע"י הרשויות המוסמכות. עד להפעלת מכון הטיהור האזורי, המשותף למ.א. שוקת ולמיתר, לא יינתנו היתרי בניה למפעלים עתירי שפכים (הצורכים מעל 10 מ"ק מים ליממה). יבוצע פתרון מקומי ע"י הקמת המתקן הקומפקטי כולל ניצול הקולחין באזור או בור רקב ופינוי לאתר מאושר. כל פתרון שייבחר יחוייב באישור משרדי הבריאות ואיכות הסביבה.

15.4 פסולת - פסולת מוצקה (ביתית - שאינה ברת מיחזור) תועבר לאתר פסולת מאושר. פסולת רעילה - תועבר בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב. פסולת בניה - תועבר לאתר מאושר על פי הוראות מהנדס הרשות. פסולת גזם - תקוצץ במידת האפשר. פסולת ברת מיחזור - תועבר בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה למפעל מיחזור. בכל מגרש יתוכנן שטח לאצירת אשפה.

16. ביצוע התכנית
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

חתימות

היוזם

מנכ"ל תחום (1983) ב"ש בע"מ
ר"ח אסתר ציון 11/3 ב"ש
טל: 6270702, פקס: 08-6270356

המתכנן

אלי עמיחי
אדריכל ומתכנן ערים
יהודה הנחום 4 באר-שבע
טל: 08-6233902 פקס: 903-

בעל הקרקע

