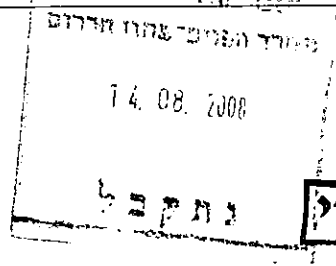


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 6/382/03/7

שם תוכנית: אזור מסחרי בשכונה 3 - חורה



מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: שמעונים
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

הפקדה מתן תוקף

<p>תכנית מחוז דרום הת. אזורי תשכ"ה 1965 מס' התכנית מס' 6/382/03/7 הועדה התכנונית לתכנון ולבניה וחליטה ביום 29/6/08 לאשר את התכנית מנהל התכנון יו"ר ועדה המחוזית</p>	
<p>ההנהלה אישרה תכנית מס' 6/382/03/7</p>	

<p>מס' 1X/9/08</p>	
--------------------	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה מגרש המיועד למגורים ומגרש של חניה ציבורית לאזור מסחרי ולחניה ציבורית בחזיתו ולאורך הכביש. כמו כן, התכנית מסדירה מבנה מסחרי קיים למרפאה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תכנית מס' 6/382/03/7

1. זיהוי וסיווג התכנית

אזור מסחרי בשכונה 3- חורה.

1.1 שם התכנית

2.558 דונם.

1.2 שטח התכנית

הפקדה

1.3 מהדורות שלב

1

מספר מהדורה

15.2.07, 11.4.2006

תאריך עדכון

24.1.08, 25.10.07, 24.7.07

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים
בכל תחום התכנית.

סוג איחוד וחלוקה

כן האם מכילה הוראות של תכנית
מפורטת

לא האם כוללת הוראות לעניין
תכנון תלת מימדי

ועדה מחוזית מוסד התכנון המוסמך להפקיד
את התכנית

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים
או הרשאות בחלק מתחום התכנית.

אופי התכנית

שכונה 3 בחורה

1.5 מקום התכנית

שמעונים מרחב תכנון מקומי **1.5.1 נתונים כלליים**

578200 קואורדינטה מערב מזרח – Y

194170 קואורדינטה דרום צפון – X

1.5.2 תאור מקום בשכונה 3 בחורה

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מ. מקומית חורה

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית ישוב חורה

שכונה 3

רחוב

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100407	מוסדר	חלק מהגוש	9,10	
100408	מוסדר	חלק מהגוש	-	21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
4/382/03/7	230
2/382/03/7	1008

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת	הערה ליחס	מס' ילקוט פרסומים	תאריך
2/382/03/7	שינוי			4364	24.12.95
4/382/03/7	שינוי			4814	31.10.99
382/03/7	שינוי			3921	12.9.91

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גודם מאשר	גודל המסמך	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מ/ק	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרכל אלי עמחי	אדרכל אלי עמחי	25.10.07	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית
	ועדה מחוזית	אדרכל אלי עמחי	אדרכל אלי עמחי	25.10.07		11		מחייב	הוראות התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי ענין/בעלי זכויות בקרקע/עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מגיש התכנית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם השותף מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מ. מקומית חורה	מרכז אורחי חורה	08-6512039		08-6510985	

1.8.1.1 יזם בפועל

יזם בפועל	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם ומספר תאגיד / שם השותף מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

1.8.2 בעלי ענין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם השותף/מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250	08-6264333	רח' התקווה 4 ת.ד. 233 ב"ש	שם מנהל מקרקעי ישראל					

1.8.3

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה (כד')

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם השותף/מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל ומתכנן ערים	מודד מוסמך
eliامي@netvision.net.il	08-6235903	08-6235902	רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע	עמיחי אדריכלים בע"מ	22239	009945429	אלי עמיחי	אדריכל ומתכנן ערים		
Elka-ltd@internet-zahav.net.il	08-6285860	08-6288027	רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע	אלקא מהנדסים בע"מ	648	307164806	עמי אלקא	עמי אלקא		מודד מוסמך

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

הקמת שטח מסחרי להסדרת מבנה מסחרי קיים למרפאה, ע"י שינויים ביעודי קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מאזור מגורים א' וחניה ציבורית לאזור מסחרי, לשביל ולחניה ציבורית.
- התכנית מסדירה מבנה מסחרי קיים למרפאה. שטח הבניה העיקרי המותר הינו 1327 מ"ר.
- ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- ג. קביעת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספות למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	למכון מפורט	למימוש			
			–	2.558 ד'	שטח התוכנית – דונם
			1327 מ"ר	1327 מ"ר	מסחר(שטח בניה עיקרי)-מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		1	אזור מסחרי
		200	שביל
		400	דרכים
		300,301	חניה

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 יעוד**

אזור מסחרי

4.1.1 שימושים

מסחר בעל אופי שכונתי ומתקנים טכניים נילוויים. ישמש למבנים מסחריים (חנויות, משרדים, מרפאה וכו'). השימושים המסחריים יהיו מסוג המתאים לסביבת המגורים ומבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים למגורים. אלה יקבעו על פי שיקול דעתו של מהנדס המועצה. בכל מקרה לא תותר הקמת עסקים העלולים לגרום למטרדי רעש ולא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבנין הסמוך.

4.1.2 הוראות

חנויות- גובה פנימי מינימלי יהיה 4.75 מ' (כולל קומת גלריה)-בחזית הכניסה לחנויות יהיה מעבר מקורה לאורך המבנה ברוחב מינימלי של 2.5 מ'. סחורות ואריזות יוסתרו בתחום המבנה.
מספר מבנים במגרש -
 תותר בניית בנין אחד במגרש. באישור מהנדס המועצה המקומית ניתן יהיה לבנות מספר מבנים במגרש. התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
מניעת מטרדים - יותרו רק שימושים שלדעת הועדה המקומית או המשרד להגנת הסביבה אינם מהווים מטרד לסביבה.
שטחי פריקה וטעינה -
 ימוקמו באופן נסתר ומוצנע ובמיקום שלא יהווה מטרד לשטחי מגורים סמוכים.
מחסנים, חניה ומבנה עזר -
 יותרו רק בצמוד למבנים המותרים וכחלק מהתכנון האדריכלי הכולל.
חומרי בניה וגמר- חמרי הבניה יהיו קשיחים וחמרי החיפוי והצביעה יהיו יציבים ועמידים לאורך זמן ויאושרו מע"י מהנדס המועצה.

4.2 יעוד

חניה

4.2.1 שימושים

תשמש לחנית כלי רכב, למעבר הולכי רגל ולמעבר קווי תשתית וניקוז ותאסר כל בניה שהיא.

4.2.2 הוראות**4.3 יעוד**

דרכים

4.3.1 שימושים

תותר תנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן יותרו גינון וריהוט רחוב ותאסר כל בניה שהיא.

4.3.2 הוראות**4.4 יעוד**

שביל

4.4.1 שימושים

תותר תנועת הולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן יותרו גינון וריהוט רחוב ותאסר כל בניה שהיא.

4.4.2 הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אזורי בתשריט	צידני- שמאלי	קווי בנין (מטר)	צידני- מני	קומי	בתשריט	כמסומן	בתשריט	כמסומן	בתשריט	מספר קומות	מספר לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	תכנית משטח תא (השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (%)		גודל מגרש מזרני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
																	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת
כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	בתשריט	כמסומן	בתשריט	כמסומן	בתשריט		3		45%	120%				20%	100%	1327	1	אזור מסחרי

הערה: זכויות הבניה במצב מאושר של המגרש למגורים מס' 230 - ששטחו 1168 מ"ר - הן :
 55% לשטחים עיקריים מעל הקרקע, 7% למטרות שרות לקרקע ועוד 5% + 122 מ"ר מעל הקרקע.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה
 היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:
 א. אישור תכניות הסדרי תנועה ותימרוך מפורטות ע"י רשויות התימרוך המוסמכות.
 ב. קבלת אישור להעברת פסולת בניה לאתר פסולת מוסדר ומאושר עפ"י דין.

6.2 עתיקות
 אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק את העבודות לאתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.4 חניה
 החניה תהיה בתחום המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.5 חלוקה ורישום

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

הוראות בדבר ניקוז ובדבר ניקוז אשר שימור וניצול מי נגר עילי
 מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.
6.6 יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים, וכו').
 ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום.
 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה
24.7.08	מוסעה מקומית מנהל	מ.מ.חורה	023221716	מר אוחמא אסלאר	מגיש התכנית
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרקע
15.7.08	עמיח אדריכלים בע"מ	עמיח אדריכלים בע"מ	9945429	אלי עמיחי	עורך התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי עיון תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליזום התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו זו באת במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת לפי כל חחה ועל מי כל דיני לענין הדר ספק מותר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הסכם גגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית תכרה או הדאה בקיום הסכם כאמור ואנו ויתור על זכותנו לבטל בגלל המרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כל שהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ע"י כל דין שפן חתימתנו ניתנה אך ורק מניחל מקרקעי ישראל מחוץ הדרום מינהלת חבדואים

עמית אדריכלים בע"מ
מינהלת חבדואים