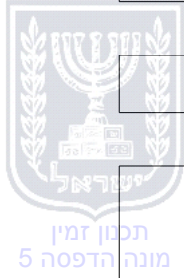


הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0522474

מתחם חירום והצלה, חורה



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
04/12/2017

להפקיד את התכנית
 22/01/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מגרש 915 מיועד, בתכנית מאושרת, למבני ציבור עם חזית מסחרית. מטרת תכנית זו, היא לבטל חזית מסחרית במגרש המיועד למבני ציבור במקום בו לא נדרש מסחר ולהתאים את חלוקת המגרש לתשריט חלוקה מאושר, לשני תאי שטח.

בתא שטח 915A התכנית משנה יעוד למבני ציבור לחירום והצלה ותא השטח 915B נותר מבנים ומוסדות ציבור, ללא חזית מסחרית.

אין בתכנית זו לשנות את זכויות הבניה והתכליות והשימושים למבני הציבור, לפי תכנית מאושרת 1/177/02/7. בתכנית המאושרת שטחו של מגרש 915 הינו 4.45 דונם, אך בתצ"ר שאושר לאחר אישורה עודכן שטח המגרש ל-3,837.43 מ"ר. גבולות התכנית נקבעו עפ"י התצ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מתחם חירום והצלה, חורה

מספר התכנית 652-0522474

1.2 שטח התכנית 4.741 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי
 נגב מזרחי
 קואורדינאטה X
 194037
 קואורדינאטה Y
 578546

1.5.2 תיאור מקום

מרכז הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורה - חלק מתחום הרשות: חורה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
חורה			

שכונה 11

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100440	מוסדר	חלק	3	23, 25

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
1 / 177 / 02 / 7	915

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/09/1994	4951	4244	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /02 /177 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /7 /02 /177
09/09/1999	5523	4801	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 /02 /177 /6. הוראות תכנית 7 /02 /177 /6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	6 /7 /02 /177



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריקה לאוב				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אריקה לאוב		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	08/10/2017	אריקה לאוב	08/10/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס המועצה	רשות מקומית	רשות מקומית, גרינברג צביקה		מועצה מקומית חורה	חורה	(1)		08-6868451	08-6519433	huraeng@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חורה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, גרינברג צביקה		מועצה מקומית חורה	חורה	(1)		08-6510985	08-6519433	huraeng@gmail.com

(1) כתובת: חורה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקווה (1)	4	08-6264333	08-6264850	hagais@land.gov.il

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 ת"ד 233 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	erica.loeb@ gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מדידות	באר שבע	יהודה הנחתום (2)	4	08-6288027	08-6285860	elka- ltd@inter.net. il

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע.

(2) כתובת: יהודה הנחתום 4 "בית בלטק" באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מרכז חירום ומבני ציבור בחורה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ביטול חזית מסחרית.
2. שינוי יעוד מ -'מבנים ומוסדות ציבור' ל -'מבנים ומוסדות ציבור לחירום והצלה'
3. קביעת זכויות, מגבלות והוראות בניה לכל תא שטח.
4. קביעת הוראות בדבר בינוי.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

4.741



הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	4,604		-736	5,340	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך מאושרת	1001	שטח עתיקות/הסטורי לשימור	דרך מאושרת	1001
מבנים ומוסדות ציבור	915B	שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	915B
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	915A	שטח עתיקות/הסטורי לשימור	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	915A

**3.2 טבלת שטחים**

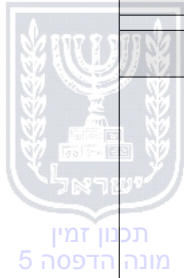
מצב מאושר			
יעוד	מ"ר	אחוזים	
דרך מאושרת	903.67	19.06	
שטח לבניני ציבור	3,837.43	80.94	
סה"כ	4,741.1	100	

מצב מוצע			
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	
דרך מאושרת	903.67	19.06	
מבנים ומוסדות ציבור	2,490.89	52.54	
מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	1,346.55	28.40	
סה"כ	4,741.1	100	



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה
4.1.1	שימושים
	915A - תותר הקמת מבנים לחירום והצלה: 1. תחנת כיבוי אש והצלה 2. תחנת משטרה 3. תחנת מגן דוד אדום. 4. שימושים נלווים אשר משרתים ו/או תומכים בתכליות הנ"ל, כגון: משרדים, חדרי הדרכה, מחסני ציוד, חדרי מנוחה, חדר שירות רפואי, חדרי התרמת דם, וכדומה. כמו כן, יותר מבני צל ו/או מצללות ו/או סככות לחניית רכבים, חצרות לחניית ניידות ורכבי שירות, חניות ומבנים טכניים, מעבר תשתיות על ותת קרקעיות.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הכל בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות בועדה המקומית התקפות לעת מתן היתרי בניה.



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	915B - תותר מבני חינוך ותרבות, רווחה, ומוסדות קהילתיים, בהתאם לצרכי המועצה המקומית חורה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח הכל בהתאם להנחיות מרחביות מאושרות בועדה המקומית התקפות לעת מתן היתרי בניה.



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	תותר סלילת כביש, מדרכה, מעבר קוי תשתית, נטיעות וגינון, מתקני בטיחות, תמרורים וכד'. תיאסר בניה כלשהי למעט מתקני דרך ומצללות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
					קדמי	אחורי	עיקרי	שרות					עיקרי	שרות		
(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	60	140	1885			270	1615	1346.55	915A	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה	מבנים ומוסדות ציבור לחרום והצלה
(1)	(1)	(1)	(1)	2	10	60	140	3487			498	2989	2490.88	915B	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים:

- תנאי להוצאת היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח שתכלול בין היתר, גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מיקום החניות, כניסות למגרש, גדרות וחזיתות, מתקנים לאיסוף אשפה, חיבורי המים והביוב, מפלסי שבילים ותאורה.
- תנאי להיתר בניה יהיה בחינת האפשרות להגברת תאוצות קרקע בעת רעידת אדמה, בהתאם להנחיות ת"י 413, ע"י המתכנן האחראי על הבניה.
- הגשת הצהרת מהנדס בגין סה"כ משקל פסולת הבניה אשר תיווצר בעת הקמת המבנה/מבנים/מתקנים וכן הגשת חוזה התקשרות לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה עפ"י כל דין.
- אישור רשות הכבאות
- אישור פיקוד העורף לפתרונות מיגון במגרש.
- אישור משרד הבריאות.
- אישור מורשה נגישות מבנים תשתיות וסביבה.

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

תכניות הניקוז, מים וביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות המקומית ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.

- בבקשה להיתר בניה יקבעו דרכים לביצוע כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות תשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- כל קוי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
- מערכת הביוב של המבנים תתחבר למערכת העירונית.
- מערכת המים של המבנים שבתכנית תחובר למערכת המים העירונית.

6.3

מתקנים ו/או שימושים זמניים

מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבניין, בין אם עיליים או תת קרקעיים, יותקנו בהתאם להוראות חלק א' בתוספת השניה לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית

6.4

סידורים לאנשים עם מוגבלויות

תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח' 1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל 1970, פרק א' ובי' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח 1998 על תיקונו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי

6.5

פסולת בניין

בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין ועודפי עפר הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת ועודפי העפר לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים את הכמות שהוערכה.

6.6	חניה
החניה תהיה בתוך המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.	

6.7	חשמל
<p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו.</p> <p>ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.</p> <p>* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	

6.8	עתיקות
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.</p> <p>במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה; חפירת הצלה), יבצען היזם על פי תנאי רשות העתיקות</p>	

6.9	שמירה על עצים בוגרים
תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.	

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5