

6086/2013



Zvika Mintz - GeoPlanning

צביקה מינץ - תכנון במרחב

T: +972-9-7668379 | F: +972-153-9-7668379 | M: +972-52-2215984

zvika@geoplanning.co.il | www.geoplanning.co.il | 44280 קבא

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת ההסדרה לצורכי	
(הוראת שעה), התשע"א 2011	
משרד הפנים - מחוז הדרום	
הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום:	
7/12/14	
לאשר את התוכנית	
<input checked="" type="checkbox"/>	התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
<input type="checkbox"/>	התוכנית נקבעה טעונה אישור השר
19/12/14	תאריך
י"ד הוועדה לדיור לאומי	

15/07/2014

### חירן - שכונות צפוניות

## מספר תכנית 615-0225235

### נספח מס' 6 פרוגרמה לצורכי ציבור

### היבטים חברתיים, צורכי ציבור, תעסוקה ומסחר

### שכונות שלב ב', ג', ד'



#### 1. רקע כללי

חירן ממוקמת באזור המזרחי של תחום השיפוט המוניציפאלי של מיתר ואמורה להוות עפ"י תכנית המתאר המאושרת לחירן, שכונת מגורים גדולה הנשענת על מערכת השירותים החברתיים והכלכליים של היישוב מיתר.



היישוב מיתר מונה כיום כ- 6,900 נפש (נתוני ל.מ.ס סוף 2012) ומאופיין באוכלוסייה יחסית צעירה עם גודל משפחה ממוצע של 3.6, גודל שנתון של 1.8% וברמה סוציו כלכלית גבוהה מאוד (אשכול 9 מתוך 10).

ביישוב מיתר מגוון רחב של שירותי ציבור כולל בין היתר 3 בתי ספר יסודיים וחטי"ב כאשר תלמידי התיכונים לומדים בעומר הסמוכה או בבאר שבע. בנוסף קיימים ביישוב מוסדות תרבות, קהילה וספורט וכן שירותי מסחר והסעדה למיועדים בעיקר לתושבי היישוב. בסמיכות לחירן ממוקם היישוב הבדואי חורה המונה כ- 15,000 נפש ומהווה בין היתר מוקד שירותים לפזורה הבדואית שנמצאת במרחב האזורי.



#### 2. רקע כללי - חירן ומערכת הקשרים עם מיתר

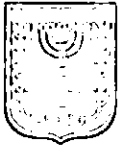
לחירן תכנית מתארית מאושרת 107/02/15 לכ- 2,400 יח"ד ב- 4 שכונות מגורים כאשר השכונה הראשונה - שלב א' מתוכננת כתכנית מפורטת ל- 613 יח"ד ושטחי ציבור לכלל היישוב. עם זאת בפועל ניתן יהיה לממש בשלב א' 598 יח"ד בלבד.

במסגרת הוראות התכנית המתארית לחירן מוצגת פרוגרמה לכלל השכונות המתבססת על הנחות של גודל משפחה 4.2 נפשות וגודל שנתון 2.2% תואם למשפחות גדולות יחסית המאפיינות בין היתר כאוכלוסייה דתית.

עפ"י הפרוגרמה שבתכנית המתאר המותאמת לקיבולת 2,400 יח"ד נדרשים שטחי הציבור המיועדים לשירותי חינוך עד לרמת החינוך היסודי ב- 3 ביי"ס, קהילה- מועדונים ומתנ"ס, דת- בתי כנסת ומקוואות ומרפאות בריאות בשטח כולל של 76 דונם. עפ"י תפיסת הפיתוח שמוביל היישוב מיתר, שאף מעוגנת במסגרת הפרוגרמה הרשומה בהוראות



תהל-לייטרסדורף בע"מ



תכנית המתאר לחירן, אוכלוסיית חירן אמורה לקבל ביישוב מיתר שירותים חברתיים וכלכליים בעלי סף כניסה גבוהה יחסי. בכך לאפשר פיתוח מגוון יותר של שירותי ציבור וכלכלה בתחום היישוב מיתר שאין להם כיום את סף כניסה ליישוב ובכך להפכו למוקד אזורי במרחב צומת שוקת. במיוחד ניתן לראות זאת במסגרת תכניות מיתר שמקודמות כיום לעבות את קריית החינוך שלו בבתי ספר תיכוניים שיתנו מענה לאוכלוסיית מיתר וחירן.

יש לציין שבעוד שהפרוגרמה בהוראות תכנית המתאר לחירן מבקשת לייעד לכלל אוכלוסיית התכנית (כ- 10,000 נפש) כ- 75 דונם לצורכי ציבור ומסחר, התכנית המתארית מייעדת בפועל כ- 88 דונם לצורכי ציבור ומסחר. כלומר בתכנית עצמה יש עודף שטחי ציבור ומסחר כך שקיימת רוזבה קרקעית במידה ובעתיד יעלה הצורך בתוספת מבני ציבור עבור תושבי חירן.



בתכנית המתאר המאושרת הכוללת את שלב א' המיועד לכ 600 יח"ד ברמה מפורטת מסומנים במרכז היישוב, שטחי ציבור לצורכי חינוך וקהילה בשטח של כ- 60 דונם, מתוכם ב- 4 מגרשים גדולים יחסית המיועדים ל 3 בתי ספר ומתנ"ס. בנוסף כוללת התכנית שטח ליעוד משולב של מסחר ומוסדות ציבור בהיקף של כ- 28 דונם.

מניתוח קיבולת השטחים שתשריט תכנית המתאר הכוללת את שלב א', עולה שניתן מענה עבור כול מוסדות החינוך והקהילה בעלי סף כניסה בינוני, כגון בתי הספר והמתנ"ס של היישוב בקיבולתו המלאה. לפיכך, בשאר שלבי הפיתוח של שאר השכונות יינתנו שירותי ציבור בעלי סף כניסה ראשוני בהתאמה לצורכי האוכלוסייה על מאפייניה החברתיים.



נגישות בין חירן למיתר - בכדי לתת מענה ראוי להגברת הנגישות בין חירן למיתר לאור היותו של מיתר מוקד שירותים בעלי סף כניסה גבוה עבור תושבי חירן, וליצירת מרחב פעילות ישובי קומפקטי, אותה הצורך לאתר דרך שתחבר ישירות את מיתר לחירן במקום השימוש בדרך הקיימת שהינה למעשה דרך עוקפת וארוכה. לפיכך, בתכנית מערכת הכבישים של השכונות, זוהה תוואי דרך שיכול להתחבר בעתיד לדרך ישירה שתתוכנן בין חירן למיתר שאינה כלולה בתכנית.

תעסוקה - בנוגע לשטחי תעסוקה, ניתן להניח שמרבית המועסקים בענפי התעשייה והשירותים העסקיים מקרב תושבי חירן, כמו תושבי מיתר, יועסקו באזורי התעסוקה הקיימים והמתוכננים במרחב האזורי. בכול מקרה, בשטח המסחרי בתכנית המאושרת ובתכנית המוצעת לשכונות ב' - ד' ניתן גם לאפשר פיתוח של עסקים "קטנים" עבור תושבי חירן והסביבה.



תהל-לייטרסדורף בע"מ

## פרוגרמה לשכונות הצפוניות בחירן (ב' ג' ד')

שכונות ב' ג' ד' נפרסו בתכנית בתחום קווי המתאר של התכנית המתארית המאושרת כאשר הם נשענים על הציר המרכזי המחבר את כול השכונות ובכך מאפשרת נגישות למוקד החינוכי, התרבותי, המסחרי והפנאי קאנטרי קלאב המאושרים כבר בשלב א' של תכנית המתאר.

קיבולת יח"ד וטיפוסי הדירות בכול אחת מהשכונות המתוכננות עוצבה בין היתר בהתאם לתנאים הטופוגרפיים של השטח. העיקרון התכנוני שנשמר שכול שכונה יכולה לתפקד גם מבחינה קהילתית כך שניתנים בה שירותי הציבור בעלי סף כניסה ראשוני הכוללים מעונות יום, גני ילדים, מרכזי קהילה שכונתיים, שירותי דת, מסחר ושירותים אישיים ברמת נגישות גבוהה של עד כ- 500 מ' הליכה עד למוקד החינוכי/תרבותי/המסחרי. בכך מתאפשר למרבית האוכלוסייה על כול גווינה נגישות יחסית גבוהה למוקדי התרבות, הקהילה והמסחר היוצרים תשתית פיזית לחיי קהילה תוססים ברמה השכונתית.

להלן פרוגרמה נדרשת בהתבסס על הנחות המרכיב הדמוגרפי כפי שנקבע בתכנית המתאר המותאמות לאוכלוסייה צעירה בעלת גודל משפחה יחסית גבוהה למוצע היהודי הארצי ועפ"י הנחיות תדריך משרדי הממשלה לצורכי ציבור.

שכונות	קיבולת יח"ד	נפשות	ילדים בשנתון	שטח נדרש למעונות יום וגני ילדים (דונם)	שטח נדרש לשירותי קהילה, דת ורזרבה (דונם)	שטח נדרש למסחר (דונם)
שכונה ב'	900	3,780	83	6	5	2.0
שכונה ג'	490	2,058	45	3	3	1.5
שכונה ד'	400	1,680	37	3	3	1.0
<b>סה"כ</b>	<b>1,790</b>	<b>7,518</b>	<b>165</b>	<b>12</b>	<b>11</b>	<b>4.5</b>

הלן ניתוח קיבולת בניה של שטחי הציבור והמסחר עפ"י שכונות כפי שמוצע בתכנית.

שכונה	קיבולת יח"ד	מבני ציבור		שטחי מסחר	
		שטח קרקע	שטח בנוי	שטח קרקע	שטח בנוי
ב'	900	10.8	4,300	1.4	700
ג'	490	8.5	3,400	3.2	1,500
ד'	400	5.4	2,200	2.4	1,200
<b>סה"כ</b>	<b>1790</b>	<b>24.7</b>	<b>9,900</b>	<b>7.0</b>	<b>3,400</b>



כפי שעולה מהטבלה שטחי הציבור והמסחר שניתנים בתכנית המוצעת עונים בצורה המיטבית לדרישות הפרוגרמה ואף מאפשרים אופציה לרזרבות במידה ויעלו צרכים בעתיד שלא נצפו בעת הכנת הפרוגרמה .

יש לציין ששטחי המסחר נועדו גם לתת מענה לעסקים / יזמויות קטנות שלא יכולות להיפתח בתחומי מגרשי המגורים ובכך לאפשר תשתית פיזית לאפשרות נוספות למגוון תעסוקות עבור תושבי היישוב.

היות ומתחם בתי הספר ממוקמים במרכז היישוב בשכונה א', סף הכניסה להקמת ביי"ס הינו כ- 800 יח"ד . כלומר לעת השלמת אכלוס שלב א' יש מקום להקמת ביי"ס יסודי ראשון.



#### 4. מרקם המגורים בשכונות חירן

עפ"י הוראות תמ"א 35 הצפיפות המותרת ליישוב בדגם חירן (10,000 נפש, כ- 2,400 יח"ד ) לא תפחת מ- 3 יח"ד לדונם.

בתכנית המתאר המאושרת לחירן , הכוללת תכנון מפורט לשלב א' המכיל 613 יח"ד, נקבעה צפיפות של 2 יח"ד לדונם. בכדי לעמוד בהנחיות תמ"א 35 לגבי שאר שכונות היישוב המתוכננות בתכנית הנוכחית ועל מנת לקבל את 15 יחידות הדיור שיועברו משלב א' לתכנית זו, הועלתה הצפיפות ל- 3.33 יח"ד לדונם .

בהתאמה לתנאי השטח נקבע תמהיל של יח"ד החל מדגם של צמודות קרקע חד משפחתיות עד ליח"ד בבניה מדורגת 3 קומות .



א. אחוז יח"ד חד משפחתיים – כ- 10%

ב. אחוז יח"ד דו משפחתיים – כ- 34%

ג. אחוז יח"ד גג-גן – כ- 27%

ד. אחוז יח"ד מדורגים – כ- 29%

שטח בנוי של יח"ד ינוע בין 120-250 מר', כאשר יח"ד המיועדות למגורים המותאמים לאפיון מגורים "בר השגה" יהיו בשטח ממוצע של כ 100 מר' (פלדלת )

תמהיל זה נותן מענה למגוון משפחות החל מזוגות צעירים , חלקם בני מיתר המעוניינים לגור בסמיכות להורים עד למשפחות בוגרות משפרי דיור.

כאמור , ככול אחת מהשכונות מוקמו שירותי ציבור בעלי סף כניסה ראשוני החל ממעונות יום , גני ילדים , מועדון קהילתי , שירותי דת ושירותי מסחר ראשוניים . שירותים אילו ממוקמים במקומות נגישים בשכונות במרחקי הליכה של עד – 500 מר' מאזורי המגורים בכך מתאפשר לקהילה תשתית פיזית לקיום חיי קהילה מגוונים.



תהל- לייטרס דורג

AS3

## 5. שירותי נופש ותעסוקה בחירן

### 5.1 מכלול ערכי הטבע התומכים במערך התיירות והנופש הפוטנציאלי במרחב האזורי

#### חירן – יתיר

מרחב חירן – יתיר הינו אזור טבעי המשופע באתרי טבע, נוף ומורשת ובעל פוטנציאל לפיתוחם כאתרי ביקור ושהמרכזים בהם הינם (כמוצג במפה בהמשך):

שמורת טבע מוצעת הר חירן - כ-700 מ' ממערב לתכנית. הר חירן (ני"ג 587), נמצא בשלוחות המערביות של הרי יתיר. בהר ובסביבתו נשמרה היטב בתת הספר של שולי הר חברון ובפסגותיו פורחים הקדד הנאה ושום אשרסון - שני צמחים יפים ונדירים יחסית. במפנים הצפוניים קיימת

בתת-ספר עשירה של סירה קוצנית, בקו הרכס מוצאים את חברת לענת המדבר, חורשף קטן קרקפת ודרדר מצרי ואילו במפנים הדרומיים-אזור חשוף, בו פורח אירוס שחום. כמו כן, בשטח שפע פריחה עונתית - נורית אסיה, צבעוני ההרים, עכנאי ועוד. בשמורה נכללים גם מספר אתרי עתיקות - חורבת סירה וחורבת חירן, בקרבתם גדלה צמחיית מעזבה אופיינית (סרפד הכדורים, חלמיות וכד'). משלוחת הר חירן נשקפת תצפית יפה להרי יתיר, ואזור היישובים חורה, מיתר, לקיה, טנא ושימעה.

חירבית סבתה – אזור עתיקות הגובל בדופן הצפונית של היישוב ובו נמצאו שרדי מבנים, מערות וחרסים מהתקופה הביזנטית

חירבת יתיר- אזור העתיקות מצפון ליישוב המתוכנן יתיר. בלב החורבה מבנים רבים, מערות מגורים, שרידי בריכת מים גדולה ובורות מים. עמודי אבן ופריטים ארכיטקטוניים אחרים פזורים באתר.

בית היערן- משמש כיום בסיסם של יערני קק"ל, הבית שנישא בראש ההר המתנשא לגובה של 687 מטרים מעל פני הים, נבנה בשנתו (1967) כבסיסם של אנשי הייעור בקק"ל ומגדל תצפית אש. המטיילים יכולים היום לעלות אל מרפסת התצפית ולחזות בנופי הסביבה. כ-2 ק"מ מדרום-מזרח לתכנית. בנוסף, המקום סמוך לשביל ישראל ומספק אפשרות ללינה עבור מטיילי השטח באזור.

דרך נוף- יער יתיר- דרך עפר כבושה יוצאת מכביש מיתר – הר חברון ונפגשת עם דרך יער יתיר לא הרחק מבית היערנים. נחל אשתמוע – הדרך חוצה את נחל אשתמוע, המנקז את דרום הר חברון ומתחבר עם נחל יתיר, מעט מזרח למיתר. בחורף יש נביעת מים במקום.

יער יתיר- ראשית של יער יתיר בפריצת דרכים כחלק מפיתוח הנגב. היער הינו הגדול ביערות ישראל הנטועים. יער יתיר משתרע על פני 30,000 דונם ונקרא על שמה של עיר הלויים המקראית ששרידיה נמצאים בו. ביער למעלה מארבעה מיליון עצים מסוגים שונים וכולל דרכי נוף, שבילי טיול, אתרים ארכיאולוגיים וחניוני פיקניק. שטחי היער סובבים את התכנית המוצעת ועיקרם ממערב.

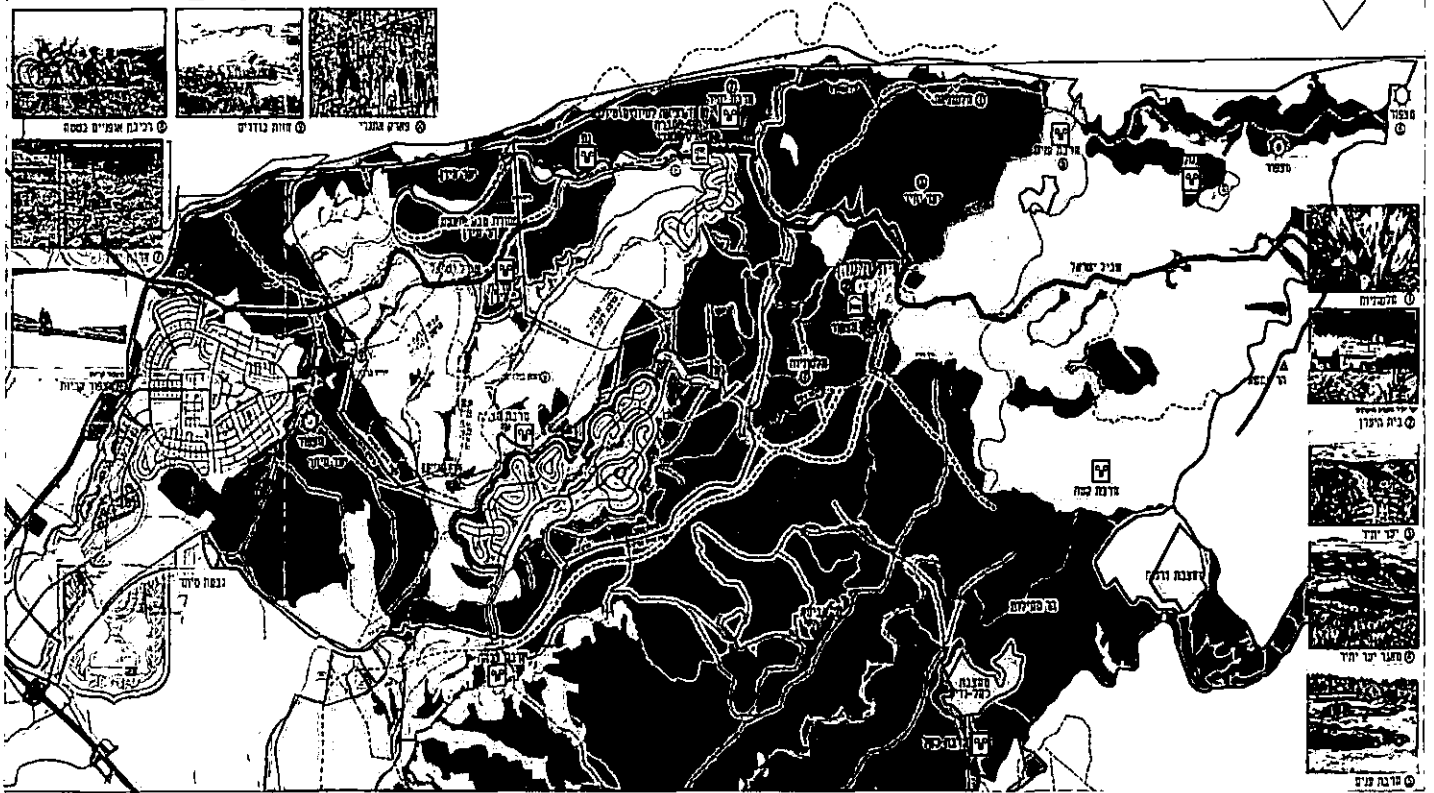
ערכי הטבע והסביבה הייחודים שנמצאים בתחום התכנית ובסביבתה הקרובה המושכים לא מעט מבקרים המבקשים גם לשהות באזור מעבר לביקור יומי. יש לציין שהאזור הקרוב שמציע שירותי אכסון נמצא בערד שנמצא במרחק של יותר מ-30 קמ' מציע בעיקר שירותי אכסון עירוניים. לפיכך,

קיים פוטנציאל להקמת תשתית אכסון תיירותי באזור וכחלק מהמערך האזורי גם ביישוב חירן בדגם של מלון חדרים (לפי תקנים פיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותי - משרד התיירות) של כ-



100 חדר בשלב פיתוח מלא, כאשר בשלב אי' כ- 50 חדר. היות ויש חשיבות בהנגשת התיירות לחתך אוכלוסייה רחב ולאור מדיניות משרד התיירות לעידוד תיירות עממית, מומלץ ליעד את המלון לרמה C.

5.2 מפת פוטנציאל אתרי הביקור במרחב חירן



5.2 קאונטרי קלאב

עפ"י התכנית מאושרת מוצע לקאונטרי קלאב הכניסה לחירן בדופן של המרכז החינוכי והמסחרי ובסמוך למפגש הנחלים יתיר ואשתמוע שבו נמצא שרידים של סכר פרוץ.

במטרה לנצל את היתרון היחסי של מיקום הקאונטרי מוצע למקם לידו את מלון החדרים המוצע ובכך להביא לייעול השימוש בקרקע כך שחלק ממתקני הקאונטרי יעמדו לשימוש של המלון.

להלן פירוט מתקני הקאונטרי המוצע



חירן פרוגרמה קאונטרי קלאב מרכז ספורט		
מתקן / גודל מר'	מבנה / פתוח	שטח מר'
בריכת שחיה 25X12.5 + שירותים נלווים	מקורה	1,500
בריכת שחיה 25X12.5	פתוחה	
בריכת שחיה - פעוטות 10X10	פתוחה	
מגרש כדורסל - 19X32 מ'	פתוח	
מגרש כדורסל - 19X32 מ'	פתוח	
מתקן פתוח לכושר גופני	פתוח	
אולם ספורט בינוני - 32x19 מ'	פתוח	
מגרשי טניס X4 + קיר אמונים 24X11	פתוח	
מכון לכושר גופני + חדרי חוגים ושירותי מנהלה	מקורה	1,000



תהל-לייטרסדורף בע"מ

Handwritten signature or initials.

**נספחים**

1. טבלת שטחי ציבור בתכנית המאושרת לחירן

שטחי ציבור בתכ"ע מאושרת	שטח ד'	מס' מגרש
שימוש אפשרי		
גנ"י / מעונות	1.5	800
גנ"י / מעונות	1.7	801
בתי כנסת	1.5	802
בי"ס	12.3	803
בי"ס	15.2	804
	1.6	805
	0.6	806
	0.6	807
	0.7	808
מתנ"ס / יישובי	10.3	809
	2.2	810
	1.9	811
בי"ס	6.8	812
	0.6	813
	0.7	814
	1.3	815
	59.5	סהכ
מוסד	2.9	816
משולב	25.3	820
	87.7	סה"כ כללי
		פרוגרמה בתקנון התכנית למבני ציבור לככל צורכי היישוב חירן
	75.5	



תהל-לייטרסדורף בע"מ