

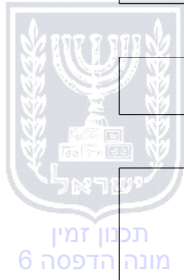
הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0663658

החלפת שטחים בשכונה 9

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

כחלק ממאמץ ההסדרה של הרשות להסדרת הבדואים בנגב, הוחלט על החלפת שטחים בין ייעוד מגורים ומבנים ומוסדות ציבור בשכונה 9 ביישוב חורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



החלפת שטחים בשכונה 9

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

652-0663658

מספר התכנית

14.090 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



62א (א) סעיף קטן 1

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג 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	194270
קואורדינאטה Y	578710

1.5.2 תיאור מקום

מגרש למבנה ציבור בדרום שכונה 9 ומגרשים 303 ו-304 בשכונה.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חורה - חלק מתחום הרשות: חורה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה 9

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100012/1	מוסדר	חלק		7
100516	מוסדר	חלק		1

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
919	412 /03 /7
304 - 303	2 /412 /03 /7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/12/2017	2283	7640	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 652-0418020. הוראות תכנית 652-0418020 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	652-0418020
31/10/1999	767	4814	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 412 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	412 /03 /7
12/01/2006	1225	5480	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 412 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /412 /03 /7

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה אך ורק את מיקום השטחים בשכונה. תכנית זו אינה משנה את הוראות התכניות המצוינות מעלה. תכנית זו מבססת את טבלת זכויות הבניה על פי תכנית 652-0418020 אליה היא כפופה.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דורית שפינט				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דורית שפינט		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		05/07/2018	דורית שפינט	05/07/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 6

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
	משרד החקלאות	משרד החקלאות		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268736	08-6268799	atif@moag.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה	6	08-6268736		atif@moag.gov.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264266	08-6268702	shulain@mami.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורית שפינט		גורדון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	טירת כרמל	קרן היסוד	15	04-8580077		office@gordon-ltd.co.il
מנהל פרויקט	מתכנן	עדי וייס		אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	073-2590220	03-9024224	adi.weiss@avivamcg.com
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין - פלוס מדידות ופוטוגאומטרי ה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il



מנהל תכנון ומבנה
הרשות המקומית



מנהל תכנון ומבנה
הרשות המקומית

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
שיג	חדר אירוח מסורתית/חמולתי

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

החלפת מיקום השטחים של ייעודים בשכונה 9

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדרת הוראות וזכויות בניה לייעוד מגורים ב'.
- הגדרת הוראות וזכויות בניה לייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת גבולות חדשים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	9191, 919
מגורים ב'	304, 303

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	9191, 919
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מגורים ב'	304, 303

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	12,505	88.75
מגורים א'	1,585	11.25
סה"כ	14,090	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	12,505.16	88.75
מגורים ב'	1,585.4	11.25

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	14,090.56	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מיועד למגורים, שיג, משרד למקצעות חופשיים וכן שטחי שירות הכוללים ממ"ד, מחסן, חניה מקורה וכדומה.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. משרד בייתי יבנה כחלק ממבנה המגורים. 2. תותר כניסה נפרדת עבור משרד בייתי, שיג ומחסן. 3. קומת מרתף תיבנה כלהלן: <ul style="list-style-type: none"> - גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1 מ' מגובה פני הקרקע סביבו. - גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' בין רצפה סופית ותיקרה סופית. - שימושים מותרים במרתף: מחסן, מתקנים טכניים, מקלט. 4. תותר בניית קומת מסד חלקית, בהתאם לטופוגרפיה. 5. לא תותר קומת עמודים מפולשת. 6. תותר בניית חניה מתחת לכניסה הקובעת במגרשים בהם תנאי הטופוגרפיה ופיתוח השטח יאפשרו זאת. 7. כל מבנה ייבנה על פי "הנחיות מרחביות לכלל הישובים בשטח שיפוט הוועדה" התקף בעת קבלת היתר בנייה. 8. שיג (כהגדרתו בסעיף 1.9): <ul style="list-style-type: none"> א. שיג יבנה במבנה נפרד בחצר או בצמוד למבנה העיקרי. ב. בניית מבנה השיג תותר במרחק מהמבנה העיקרי ו/או בצמוד למבנה העיקרי. ג. רוחב השיג ככל שיבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדי 0, לא יעלה על 6 מ'. ד. גובהו המרבי של השיג יהיה קומה אחת. ה. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש. ו. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי 0 אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית. ז. במידה והשיג יבנה בקו בניין צידי 0 לא יותרו בקיר זה פתחים. ח. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים. ט. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	מבנה חינוך, בריאות, דת, רווחה וקהילה וכל שימוש אחר שידרש על ידי הוועדה המקומית. תותר בניית מתקנים הנדסיים לשרות המקום. תותר העברת תשתיות בשטח המגרש.
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>מגרש 919 יאפשר כניסה מכיוון צפון, מתוך השכונה.</p>
ב	חניה



מבנים ומוסדות ציבור	4.2
יותר פתרון חניה בתת קרקע.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מזערי
1		17	50	180	15%		15%	150%	1500	9191, 919	מבנים ומוסדות ציבור מגורים ב'
1	(1)	16	50	125	25%		25%	75%	500	304 - 303	

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

הערה ברמת הטבלה:

גובה הבניין:

- גובה הבניינים יימדד מהכניסה הקובעת לבניינים, עד פני גג קומת המגורים האחרונה.
- גובה הבניינים אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על הגג כגון: חדרי מדרגות, חדרי מכונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר ואנטנות שיוצבו על הגג.

שטחי בניה:

- יותר ניוד זכויות בניה מקומות שמעל הכניסה הקובעת אל קומות שמתחת לכניסה הקובעת בתנאי שסה"כ היקף זכויות הבניה במגרש יישמר.
- השטח העיקרי כולל שיג בהיקף של עד 50 מ"ר.
- בנוסף לשטח העיקרי המותר לכל מגרש, תותר בנית מרפסות בשטח הכולל של 12 מ"ר לכל יח"ד.
- בנוסף לסה"כ שטח המותר לבניה תותר בניית משרד בייתי בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר (עיקרי ושירות).
- השימושים הבאים יחושבו כשטחי שירות למגורים.
 - מרחב מוגן - עד 12 מ"ר ליח"ד.
 - מחסן - בשטח כולל של עד 8 מ"ר ליח"ד.
 - חניה מקורה - עד 30 מ"ר לכל יח"ד.
 - חדרי מדרגות משותפים.

קווי בנין:

- קווי הבניין יהיו על פי המסומן בתשריט.
- על אף המסומן בתשריט, תותר בנייה בקו בנין צדדי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה.
- במקרה של מגרשים אשר ייבנו בהם יותר ממבנה אחד, המרחק בין המבנים לא יפחת מ-3 מ'.
- במידה והשיג ייבנה בחזית המגרש קווי הבניין יהיו: קו בנין קדמי 0, קו בנין צדי 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

ה. יותר קו בניין קדמי וצדדי 0 לקירווי חניה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מספר יחיד על פי גודל מגרש 0.5 עד 0.749 ד' = 2 יחיד, 0.75 עד 0.999 ד' = 3 יחיד, 1 עד 1.249 ד' = 4 יחיד, 1.25 עד 1.499 ד' = 5 יחיד..



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

<p>6.1 אדריכלות</p> <p>כל מבנה ייבנה על פי "הנחיות מרחביות לכלל הישובים בשטח שיפוט הוועדה" התקף בעת קבלת היתר בניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הפקות ו/או רישום</p> <p>הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו, תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתר בניה יינתן ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגראפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך.</p> <p>התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, כניסה למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כבישה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנה בקנ"מ 1:100.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה לכל תא שטח המיועד לבינוי תלווה בתכנית בינוי כללית למבנה או לקבוצת מבנים בשטח התכנית בקנ"מ 1:250. בתכנית יקבעו עקרונות אדריכליים לעיצוב המבנים שיתבססו על "הנחיות מרחביות לכלל הישובים בשטח שיפוט הוועדה" בתוקף בעת קבלת היתר בניה.</p> <p>3. תנאים להיתר בניה בכל תא שטח התכנית:</p> <p>א. אישור תשריט חלוקה ותשריטים לצרכי רישום בכל שטח התכנית.</p> <p>ב. הצגת פתרון תנועה וחנייה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה.</p> <p>ג. הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מאושר על פי כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על התחייבות פינני לאתר פסולת בניין מוסדר ומאושר כדין.</p> <p>ד. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פירוק מבנים ואלמנטים מאסבסט יתבצעו בהתאם לחוק למניעת מפגעי אסבסט אבק מזיק התשע"א (2011) והנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ו. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בלבד הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 (סעיף לתוספת בניה).</p> <p>ז. עמידות המבנה בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידה מפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה (סעיף לבנייה חדשה).</p> <p>ח. אישור פיקוד העורף לפתרונות למיגון בתחום המגרש.</p> <p>ט. אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו, ת"י 1918 ואישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>י. מתן רישיון לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרה בסעיף 83 ג' לחוק יהיה ע"י פקיד</p>	<p>6.3</p>

תנאים למתן היתרי בניה	6.3
היערות, בהתאם לפקודת היערות י"א. אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.	

תשתיות	6.4
מים: מערכת המים במתחם תהיה חלק ממערכת המים של היישוב חורה, המסופקת ע"י תאגיד המים והביוב 'נווה מדבר' ובתיאום עם התאגיד. ביוב: מערכת הביוב במתחם תתחבר למערכת הביוב הקיימת בשכונה 9.	

הריסות ופינויים	6.5
<p>א. כלל המבנים הגדרות והמתקנים הבנויים הקיימים במגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים (מבנים ומוסדות ציבור), יועתקו או יהרסו ויפנו במידה ואינם תואמים את השימושים המותרים על פי תכנית זו. באחריות המועצה המקומית או מי מטעמה, בשלב פיתוח התשתיות לשכונה.</p> <p>ב. כלל המבנים הגדרות והמתקנים הבנויים הקיימים במגרשים המיועדים למגורים, יהרסו ויפנו בשלב פיתוח המגרש, במידה ואינם תואמים את השימושים וההוראות החלות מכוח תכנית זו. באחריות רוכש המגרש.</p> <p>ג. פסולת בנין תסולק לאתר סילוק פסולת יבשה מסודר, בהתאם להנחיות הרשות המקומית והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. לעודפי עפר: ככל שכמות עודפי העפר תעלה על 100,000 מ"ק ומעלה- יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מינהל התכנון. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים

