

הוראות התכנית

תכנית מס' 652-0870733

תיקון תכנית עיבוי זכויות - חורה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מזרחי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

16/08/2020

להפקיד את התכנית

18/11/2020

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית 652-0418020 'עיבוי זכויות בניה במגרשי מגורים ובמבנים ומוסדות ציבור חורה' קבלה תוקף בשנת 2018.

התכנית חלה על כל תחום מרחב התכנון של היישוב חורה, וכוללת הוראות המאפשרות תוספת זכויות בניה במגרשים ביעוד מגורים ובייעוד מבנים ומוסדות ציבור במסגרת עיבוי הבינוי הקיים וכן קובעת הוראות בנושאים נבחרים נוספים.

בתוך כך, התכנית קובעת קווי בניין חדשים במגרשים, על מנת להחיל במגרשים שבהם קווי הבניין היו גדולים טרם אישורה, את צמצומם ובכך לאפשר תכנית בינוי גבוהה יותר ותוספת מבנה או הרחבת מבנה במגרש.

מטרת התכנית המאושרת 652-0418020, אינה לפגוע בזכויות בניה קיימות מכח תכניות מפורטות תקפות אלא להוסיף זכויות במגרשים בהתאם לקבוע בה.

בתכנית המאושרת 652-0418020, נפל פגם, ונקבעה הוראה גורפת בסעיף 4.1. להוראות התכנית, כי "כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו." הוראה זו סוּטרת את מטרת התכנית בכך שלאחר אישורה, במגרשים שבהם נקבע קו בניין המצומצם מהמצוין בתכנית העיבוי, נפגעו זכויות הבנייה והורחב קו הבניין (תכנית הבינוי צומצמה).

אשר על כן, מטרת תכנית זו, לשנות את הוראת סעיף 4.1. בתכנית הראשית תכנית 652-0418020 'עיבוי זכויות בניה במגרשי מגורים ובמבנים ומוסדות ציבור חורה' באופן שהוראה זו תקבע כי "כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו למעט מגרשים בהם אושרו קווי בניין מצומצמים יותר", וכן להוסיף הערה ל"טבלה מס' 5 זכויות הבנייה" בתכנית הראשית כי "קווי בניין מאושרים המצומצמים מהמצוין בטבלה ימשיכו לחול".

כמו כן, מגדירה התכנית אפשרויות לגמישות תכנונית:

ניוד זכויות בניה בהיקף של עד 10% ממעל אל מתחת לכניסה הקובעת בייעוד "מגורים ומבני ציבור", גמישות בקביעת גובה הכניסה הקובעת בהתאם לשיקול מהנדס הועדה המקומית, בנית יותר ממבנה אחד על מגרש תוך שמירה על אמות המידה המוגדרות בתכנית וגמישות לאופן תפרוסת מבנים ציבוריים במגרש על פי צרכי המוסד והיישוב.



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

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

תיקון תכנית עיבוי זכויות - חורה

652-0870733

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

6,112.027 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
	קואורדינאטה X	193861
	קואורדינאטה Y	578529

1.5.2 תיאור מקום מגרשים בייעוד מגורים ובייעוד מבנים ומוסדות ציבור בכל תחום היישוב חורה

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

שכונה שכונות: 1, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית



לא הוזנו גושים וחלקות לתכנית

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

בני שמעון, גלילית מחוז הדרום, מיתר



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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 652-0418020 ממשיכות לחול.	שינוי	652-0418020



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: 5000	מחייב	תשריט מצב מוצע

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



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 ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר, משרד הכלכלה		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה (1)	6	08-6268736	08-6268799	rb_pniot@ moag.gov.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דרך מצדה 6, באר שבע (בנין מרכז הנגב).

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד ממשלתי - אחר	משרד ממשלתי - אחר, משרד הכלכלה		הרשות לפיתוח והתיישבות הבדואים בנגב	באר שבע	דרך מצדה (1)	6	08-6268736	08-6268799	rb_pniot@moag.gov .il

(1) כתובת: דרך מצדה 6, באר שבע (בנין מרכז הנגב).

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 (1)	4	08-6264266	08-6268702	shulain@mmi.gov.il

(1) כתובת: קרית הממשלה.

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
ניהול פרויקט	יועץ	עדי וייס		אביב ניהול, הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	073-2590220	03-9024224	Adi.Weiss@vivamcg.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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**

שינוי הוראות בתכנית הראשית תכנית 652-0418020 'עיבוי זכויות בניה במגרשי מגורים ובמבנים ומוסדות ציבור חורה'

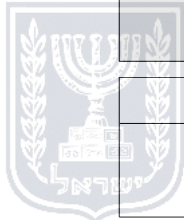
2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראה בתכנית הראשית, תכנית 652-0418020 'עיבוי זכויות בניה במגרשי מגורים ובמבנים ומוסדות ציבור חורה', באופן שבמקום ההוראה כי "כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו" תקבע הוראה כי "כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו, למעט במגרשים בהם אושרו קווי בניין מצומצמים יותר".
2. תוספת הערה לטבלה מס' 5, זכויות הבנייה, בתכנית הראשית:
 - א. קווי בניין מאושרים המצומצמים מהמצוין בטבלה ימשיכו לחול.
 - ב. יותר ניוד זכויות הבניה ממעל למתחת לכניסה הקובעת בהיקף של עד 10% מתוך כלל שטחי השירות במגרש
 - בייעוד מגורים או מגורים ומסחר.
 - ג. יותר ניוד זכויות הבניה ממעל למתחת לכניסה הקובעת בהיקף של עד 10% מתוך כלל השטחים העיקריים ושטחי שירות במגרש בייעוד מבנים ומוסדות ציבור.
 3. גובה מבנה בכלל הייעודים - קביעת 0.0 מעל ל 1.20 מ' מגובה הכביש למבנה שני במגרש ייקבע עפ"י שיקול מהנדס בהתאם לטופוגרפיה.
 4. הוספת סעיף לגמישות תכנונית בהוראות בינוי לייעוד מגורים "יותר מספר מבני מגורים נפרדים במגרש, כאשר המרחק בניהם יהיה 3 מ' לכל הפחות, או 0 עם חזית אטומה".
 5. הוספת סעיף לגמישות תכנונית בהוראות בינוי לייעוד מבנים ומוסדות ציבור "מספר מבני ציבור במגרש יקבע לעת התכנון המפורט בשלב ההיתר על פי צרכי המוסד והיישוב".

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

יעוד תאי שטח

101 יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
18.87	1,153,101.66	דרך מאושרת ודרכים משולבות
0.06	3,332	חניון
9.38	573,516	מבנים ומוסדות ציבור, מבני ציבור לחינוך ולדת
0.52	31,660	מגורים ב'
1.14	69,687	מגורים ג'
55.11	3,368,167	מגורים, אזור מגורים, אזור מגורים א'
0.65	39,765	מסחר
0.22	13,380	ספורט ונופש
0.08	5,056	פארק/גן ציבורי
0.74	45,097	שביל
0.16	9,971	שטח לתכנון בעתיד
13.08	799,294	שטח ציבורי פתוח
100	6,112,026.66	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	6,112,026.05	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
100	6,112,026.05	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	כל השימושים שנקבעו בתכניות מאושרות בתחום התכנית לעת אישורה של תכנית זו, ממשיכים לחול.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. קווי בנין:</p> <p>כל בניה חדשה בתחום המגרש תהיה על פי קווי הבניין הקבועים בתכנית זו למעט במגרשים בהם אושרו קווי בנין מצומצמים יותר (שינוי סעיף 4.1 ז' בתכנית המאושרת 652-0418020).</p> <p>2. מספר מבנים במגרש בייעוד מגורים:</p> <p>יותר מספר מבני מגורים נפרדים במגרש, כאשר המרחק בניהם יהיה 3 מ' לכל הפחות, או 0 עם חזית אטומה.</p> <p>3. מספר מבנים בייעוד מבנים ומוסדות ציבור:</p> <p>מספר מבני ציבור במגרש יקבע לעת התכנון המפורט בשלב ההיתר על פי צרכי המוסד והיישוב.</p> <p>4. קביעת 0.0 מעל ל 1.20 מ' מגובה הכביש למבנה שני במגרש ייקבע עפ"י שיקול מהנדס בהתאם לטופוגרפיה.</p> <p>5. ניווד זכויות:</p> <p>א. יותר ניווד זכויות ממעל למתחת לכניסה הקובעת בהיקף של עד 10% מתוך כלל שטחי השירות במגרש ביעוד "מגורים ומסחר" בתכנית הראשית.</p> <p>ב. יותר ניווד זכויות הבניה ממעל למתחת לכניסה הקובעת בהיקף של עד 10% מתוך כלל השטחים העיקריים במגרש בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בתכנית הראשית.</p> <p>ג. יותר ניווד זכויות הבניה ממעל למתחת לכניסה הקובעת בהיקף של עד 10% מתוך כלל שטחי השירות במגרש בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" בתכנית הראשית.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. כל ההוראות שנקבעו בתכניות מאושרות בתחום התכנית לעת אישורה של תכנית זו, ממשיכות לחול למעט בנושאים המפורטים בתכנית זו.</p> <p>2. מובהר שתכנית זו מוסיפה זכויות בניה ובכל מקרה אינה גורעת מזכויות בניה המוקנות מכח תכניות תקפות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6