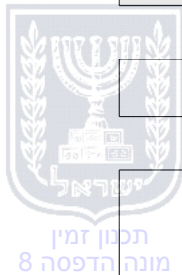


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 652-0660241

תוספת שטח מגורים בשכונה 12



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מזרחי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**אישורים**



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/08/2018

להפקיד את התכנית

17/09/2018

י"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

התכנית מהווה מסגרת תכנונית להסדרת התיישבות בדואית לאוכלוסיית אום אל חירן בשכונה 12 בתחום הישוב חורה.  
התכנית מוסיפה 26 יח"ד ומרחיבה את שטחי המגורים אשר אושרו בתכנית מס' 516/03/7 תוך שינוי יעודים משטח פתוח למגורים ב' ולדרך מוצעת.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תוספת שטח מגורים בשכונה 12

652-0660241

מספר התכנית

20.301 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

194700 קואורדינאטה X

579700 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום חלקה הצפוני של שכונה 12

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 12

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100011	מוסדר	חלק		18
100012/1	מוסדר	חלק		7
400239	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

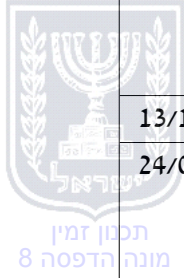
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
516 /03 /7	212,207 - 200

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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		ללא שינוי	652-0418020
24/05/2009	4032	5955	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 516 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	516 /03 /7



## 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	התייחסות עורך התכנית לעצים בוגרים בשטח התכנית	15/08/2018	דורית שפינט	15/08/2018	4		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר קני"מ - 1: 1250 תרשים התמצאות על רקע כלל הישוב - קני"מ 1: 25000 קו כחול על גבי תכנית 516/03/7 - קני"מ 1: 10000	21/08/2018	דורית שפינט	21/08/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

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 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	etif@moag.gov.il

**1.8.2 יזם**

**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



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנהלת פרויקט	מתכנן	עדי וייס		אביב ניהול הנדסה ומערכות מידע בע"מ	ראש העין	העבודה	27	054-6667480		Adi.Weiss@vivamcg.com
מודד	מודד	יריב כסיף	954	אופק צילומי אוויר	נתניה	הבונים	22	09-8653065		ofek@ofek-air.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 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 מסורתי

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

הרחבת שטחי המגורים והוספת יח"ד בשכונה 12 בחורה על מנת להסדיר התיישבות של תושבי אום אל חירן.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

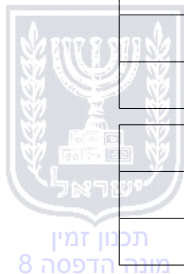
1. שינוי יעוד משטחים פתוחים למגורים.
2. שינוי יעוד משטח פתוח לדרך מוצעת.
3. קביעת זכויות בנייה והשימושים המותרים לכל יעוד קרקע.
4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
5. שינוי קווי בניין.
6. קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בנייה.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	810 ,809 ,807
דרך מוצעת	8101 ,8091 ,8071
מגורים ב'	2212 ,2211 ,2121 ,212 ,207 - 200
שטחים פתוחים	605



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	205 ,204
בלוק עץ/עצים לשימור	שטחים פתוחים	605

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

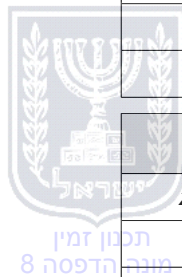
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,278	16.15

### מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
32.08	6,512	מגורים א'
51.78	10,511	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>20,301</b>	<b>סה"כ</b>

### מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
16.13	3,274.06	דרך מאושרת
1.71	348.1	דרך מוצעת
64.99	13,194.09	מגורים ב'
17.17	3,485.39	שטחים פתוחים
<b>100</b>	<b>20,301.63</b>	<b>סה"כ</b>



**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><b>הוראות בנין</b></p> <p>1. במגרשים ששטחם עד 1 דונם, ניתן יהיה לבנות מבנה מגורים אחד. במגרשים ששטחם מעל 1 דונם, ניתן יהיה לבנות עד שני מבני מגורים.</p> <p>2. תותר בנייה בקו בניין צדדי 0 בין שני מגרשים ביעוד מגורים, בהסכמת שני בעלי המגרשים הגובלים ובאישור מהנדס הועדה.</p> <p>3. המרחק בין המבנים לא יפחת מ-3 מ'.</p> <p>3. משרד בייתי יבנה כחלק ממבנה המגורים ותותר כניסה נפרדת.</p> <p>4. מחסן- ימוקם בעורף המגרש, לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00</p> <p>5. קומת מרתף תיבנה כלהלן:</p> <p>א. גובה תקרת המרתף לא יעלה על 1 מ' מגובה פני הקרקע סביבו.</p> <p>ב. גובה מרבי של המרתף יהיה 2.2 מ' בין רצפה סופית ותיקרה סופית.</p> <p>ג. שימושים מותרים במרתף: מחסן, מתקנים טכניים, מקלט.</p> <p>6. תותר בניית קומת מסד חלקית, בהתאם לטופוגרפיה.</p> <p>7. לא תותר קומת עמודים מפולשת.</p> <p>8. תותר בניית חניה מתחת לכניסה הקובעת במגרשים בהם תנאי הטופוגרפיה ופיתוח השטח יאפשרו זאת.</p> <p>9. כל מבנה ייבנה על פי "הנחיות מרחביות לכלל הישובים בשטח שיפוט הוועדה" התקף בעת קבלת היתר בנייה.</p> <p>10. שיג (כהגדרתו בסעיף 1.9):</p> <p>א. גובהו המרבי של השיג יהיה קומה אחת.</p> <p>ב. הכניסה לשיג תהיה מתוך המגרש.</p> <p>ג. לא יותרו פתחים בקו בניין קדמי 0 אלא לצורך אוורור ותאורה טבעית.</p> <p>ד. במידה והשיג יבנה בקו בניין צידי 0 לא יותרו בקיר זה פתחים.</p> <p>ה. ניקוז גג השיג יהיה אל תוך המגרש שבו יבנה השיג, לא יותר ניקוז הגג אל תוך מגרשי מגורים גובלים.</p> <p>ו. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>ח. במידה והשיג ייבנה בחזית המגרש קווי הבניין יהיו: קו בנין קדמי 0, קו בניין צדי 0.</p> <p>11. חנייה מקורה</p> <p>א. יותר קו בניין קדמי וצדדי 0 לקירוי חניה.</p> <p>12. מתקני איסוף אשפה: יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר.</p> <p>13. תאי שטח 2212 ו- 2121 - הבינוי יבוצע באופן הממוזער את השפעות השוליים תוך עיצוב עורף המגרשים אל מול דופן הישוב והיער.</p> <p>14. גובה הבניין:</p> <p>א. גובה הבניינים יימדד מהכניסה הקובעת לבניינים, עד פני גג קומת המגורים האחרונה.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<p><b>מגורים ב'</b></p>	<p><b>4.1</b></p>
<p>ב. גובה הבניינים אינו כולל את מעקה הגג ו/או אלמנטים טכניים שיידרשו על הגג כגון: חדרי מדרגות, חדרי מכוונות למעליות, מתקני מיזוג אוויר ואנטנות שיוצבו על הגג.</p>	
<p><b>שטחים פתוחים</b></p>	<p><b>4.2</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>א. פיתוח סביבתי, שבילים, מסלולי אופניים, פרוגלות, פינות ישיבה.          ב. מבנים ומתקנים טכניים.          ג. מערכות ומתקני תשתית.</p>	<p><b>4.2.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>פיתוח השטח יעשה באופן אקסטנסיבי, שידרוש תחזוקה מועטה וכמות מים קטנה להשקיה. תובטח הסדרת הניקוז הטבעי באופן ידידותי לסביבה ובטיחותי להולכי רגל ולילדים, בין היתר בעת הצפות רצוי לאגור את מי הנגר בלימנים, באופן שישימש להשקיה. יובטח פיתוח אזורי המפגש בין מגרשי המגורים ובין שולי הגבעות הקיימות באופן מדורג בטרסות בהתאם למבנה הטופוגרפי הקיים. הפיתוח יעשה תוך מזעור השפעות השוליים אל מול דופן היער.</p>	<p><b>4.2.2</b></p> <p>א</p>
<p><b>דרך מאושרת</b></p>	<p><b>4.3</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך;</p>	<p><b>4.3.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תוואי בדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט</p>	<p><b>4.3.2</b></p> <p>א</p>
<p><b>דרך מוצעת</b></p>	<p><b>4.4</b></p>
<p><b>שימושים</b></p> <p>מיועד למעבר רכב, הולכי רגל או בעלי חיים, מבני דרך, אי תנועה, קיר תומך, קיר או סוללה למניעת רעש וכן תעלה, חפיר ומעביר מים בצד הדרך או מתחת לה, ולרבות מיתקני דרך;</p>	<p><b>4.4.1</b></p>
<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות פיתוח</b></p> <p>תוואי בדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט</p>	<p><b>4.4.2</b></p> <p>א</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
									מתחתי	מעל	שרות	עיקרי					
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(3) 16	3	4	50	125	25%		(2) 25	(1) 75	1189	200		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	1	4	(3) 16	3	4	50	125	25%		(2) 25	(1) 75	1194	201		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	1	4	(3) 16	3	4	50	125	25%		(2) 25	(1) 75	1192	202		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	1	4	(3) 16	3	4	50	125	25%		(2) 25	(1) 75	1195	203		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	1	4	(3) 16	3	4	50	125	25%		(2) 25	(1) 75	1191	204		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	1	4	(3) 16	3	4	50	125	25%		(2) 25	(1) 75	1191	205		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	1	4	(3) 16	3	4	50	125	25%		(2) 25	(1) 75	1174	206		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	1	4	(3) 16	3	4	50	125	25%		(2) 25	(1) 75	1194	207		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	1	4	(3) 16	3	2	50	125	25%		(2) 25	(1) 75	673	212		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	1	4	(3) 16	4	5	50	125	25%		(2) 25	(1) 75	1420	2121		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	1	4	(3) 16	3	2	50	125	25%		(2) 25	(1) 75	685	2211		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)	1	4	(3) 16	3	3	50	125	25%		(2) 25	(1) 75	891	2212		מגורים ב'
(4)	(4)	(4)		1				5	5			5%		605		מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(4)	200		מגורים ב'
(4)	201		מגורים ב'
(4)	202		מגורים ב'
(4)	203		מגורים ב'
(4)	204		מגורים ב'
(4)	205		מגורים ב'
(4)	206		מגורים ב'
(4)	207		מגורים ב'
(4)	212		מגורים ב'
(4)	2121		מגורים ב'
(4)	2211		מגורים ב'
(4)	2212		מגורים ב'
(4)	605	מתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים

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) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שיג עד 50 מ"ר, משרד ביתי עד 50 מ"ר ומרפסת עד 12 מ"ר יחושבו במניין השטח העיקרי המצוין בטבלה.
- (2) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: שטחי השירות יכללו: מחסן 8 מ"ר ליחיד, ממייד 12 מ"ר ליחיד, חניה מקורה 30 מ"ר לכל יחיד.
- (3) גג משופע 17.5.
- (4) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- היתר בניה יינתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
1. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגראפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. 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 בקני"מ 1:100.
  2. בקשה להיתר בניה לכל תא שטח המיועד לבינוי תלווה בתכנית בינוי כללית למבנה או לקבוצת מבנים בשטח התכנית בקני"מ 1:250. בתכנית יקבעו עקרונות אדריכליים לעיצוב המבנים שיתבססו על "הנחיות מרחביות לכלל הישובים בשטח שיפוט הוועדה" בתוקף בעת קבלת היתר בניה.
  3. היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון חפירה ומילוי. בהעדר איזון יועברו עודפי חפירה למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר לצורך שימוש עתידי. מילוי באמצעות עודפי חפירה מפרויקט אחר או מאוגר ביניים או מפסולת יבשה אינרטי. הועדה המקומית רשאית לפטור מחובת איזון בתנאים מיוחדים שינומקו בהחלטתה ולאחר התייעצות עם נציג משרד הגנת הסביבה.
  4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תשריט חלוקה ותשריטים לצרכי רישום בכל שטח התכנית.
  5. תנאי להיתר בניה יהיה הצגת פתרון תנועה וחנייה בתחום המגרש בהתאם לדרישות מהנדס הועדה ואישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
  6. תנאי להיתר בניה יהיה 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. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
  7. 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.
  8. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413 (סעיף לתוספת בניה).
  9. תנאי להיתר בניה יהיה 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.
  10. תנאי להיתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות למיגון בתחום המגרש.
  11. תנאי להיתר בניה יהיה אישור יועץ נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו, ת"י 1918 ואישור מהנדס הועדה המקומית.

**6.2****תוכנית הסדרת שטח**

- בנוסף להוראות סעיפי 4 על פי יעודים, יחולו הוראות הבאות:
- א. בסמכות הועדה המקומית להתיר ולהוציא היתר בניה ושימוש בשטחים אלה למגורים זמניים במבנים זמניים ו/או יבילים חד קומתיים, דרכים פנימיות, תשתיות לטובת מגורים וחניה. לא יותרו פתרונות ביוב מקומיים (זמניים).
  - ב. תותר בניית מתקנים טכניים לתשתיות, כגון מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת וכדומה.

<p><b>תוכנית הסדרת שטח</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>ג. יותרו תשתיות עיליות לצורך השימוש הזמני. אלה יפורקו עם מעבר למגורי קבע.</p> <p>ד. בעת השימוש למגורים זמניים תותר הבנייה ללא שמירה על קווי בניין כמצוין בתכנית זו, למעט קווי בניין של מגרשים אשר גובלים בייעודים אחרים.</p> <p>ה. שטחי הבנייה המירביים ומספר יח"ד המותרות, לא יחרוג מהמותר בייעוד מגורים בתכנית זו. יותר ניוד של שטחי בנייה ויחידות דיור בין מגרשים, בתנאי שלא תהיה חריגה מסה"כ יח"ד ושטחי הבנייה הכלולים בשטח.</p> <p>ו. שימוש זה יותר לתקופה של שנתיים, עם אפשרות להארכה (בסמכות הועדה המחוזית ובתיאום עם הרשות להסדרת התיישבות הבדואים בנגב) לתקופות נוספות ובכל מקרה לא יותר מ-5 שנים.</p> <p>ז. בתום השימוש למגורים זמניים יתבטלו כל הנחיות סעיף זה ועל השטח יחולו אך ורק יתר הוראות תכנית זו, בהתאם לייעודי הקרקע כמפורט בתכנית.</p>	
<p><b>הפקעות ו/או רישום</b></p>	<p><b>6.3</b></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><b>תשתיות</b></p>	<p><b>6.4</b></p>
<p>מיים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מערכת המים במתחם תהיה חלק ממערכת המים של היישוב חורה, המסופקת ע"י תאגיד המים והביוב 'נווה מדבר' ובתיאום עם התאגיד ובהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית.</li> <li>חיבורי המים למערכת העירונית יעשו בנפרד לכל מגרש.</li> <li>לא תותר בנייה מעל לקווי המים</li> </ol> <p>ביוב:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מערכת הביוב תחבר למערכת הביוב הקיימת בשכונה 12 לפי דרישות מהנדס הוועדה המקומית ומשרד הבריאות.</li> <li>תנאי למתן היתר בניה למגרש הינו אישור תאגיד נוה מדבר לחיבור המגרש למערכת הביוב.</li> <li>לא תותר בנייה מעל קווי ביוב.</li> <li>לא יותרו פתרונות ביוב זמניים, גם לא עבור מבנים זמניים.</li> <li>המבנים בתכנית יחוברו למערכת הביוב העירונית שפתרון הקצה שלה הוא מט"ש שוקת. מערך איסוף אשפה:</li> </ol> <p>יתוכננו גומחות למתקני איסוף אשפה, גומחות אלו, גודלם ומיקומם יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית תוך מתן עדיפות להתקנת אמצעים להפרדת ומחזור פסולת.</p> <p>תקשורת:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>כל קווי התקשורת יהיו תת-קרקעיים בכל גבולות התכנית.</li> <li>תתאפשר חדירה תת קרקעית לתוך המגרש של גובי בזק (שוחות) מתחת לקו הצווארון של הגוב.</li> <li>ארונות ריכוז של בזק מכל סוג שהוא בין הארונות הביתיים הפילרים ובין הארונות השכונתיים המאגדים וכו' יהיו בהתקנה על קרקעית וימוקמו בתאום עם מהנדס הועדה המקומית. מיקום ארונות תקשורת שעבורים נדרש חיבור חשמל יתואם עול חברת חשמל.</li> <li>כל ארונות הפילרים והציוד העל קרקעי אשר יותקן יהיו בתוך גומחות בטון מקורות באופן ועיצוב שיקבע על ידי מהנדס הועדה המקומית.</li> </ol>	





א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה - וחדרי מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים וארונות חלוקה קיימים ומתוכננים, והנחיות לגבי מיקום ומבנה תשתיות אספקת החשמל אל המבנה ובתוכו.

ב. תחנות השנאה

1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.

2. תחנות ההשנאה ימוקמו, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים. על אף האמור, ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש או לשלבן במבנה, או על עמודי חשמל, בכפוף למרווחים בסעיף ה. 1.

ג. לפני תחילת ביצוע תשתיות הנדרשות למימוש התוכנית דרכים, תשתיות תקשורת וכיו"ב) ייערך תיאום עם חברת החשמל.

ד. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע עם חברת החשמל את קיומם האפשרי של כבלי או קווי חשמל קיימים או מאושרים. ביצוע העבודות הנ"ל בקרבה של פחות מ-3' מכבלי חשמל תת קרקעיים יהיה רק לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

ה. איסור בניה בקרבת קווים ומתקני רשת החשמל

ה. 1 לא יינתן היתר לבניה ו/או לשימושי מגורים וייעודים דומים בקרבת קווי ומתקני חשמל קיימים או מאושרים, במרחקים הנמוכים מהמפורטים בטבלה להלן:

קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3 מ'

קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד על עמוד 2 מ'

קו חשמל מתח נמוך תייל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 6 מ'

שנאי על עמוד 5 מ' לשנאי אחד, 6 מ' לשני שנאים

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו כבל אווירי מבודד 3 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו 20 מ'

קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35 מ'

כבלי חשמל מתח נמוך תת-קרקעיים 0.5 מ'

כבלי חשמל מתח גבוה תת-קרקעיים 3 מ'

כבלי חשמל מתח עליון תת-קרקעיים 20 מ'

ארון שרות 1 מ'

חדרי מיתוג/תט"ז 3 מ'

תחנת השנאה 5-6 מ'

ה. 2 על אף האמור לעיל (בהקשר של קווי מתח עליון ועל בלבד), בכפוף לקבלת אישור בטיחותי מחברת חשמל ובכפוף לקבלת האישורים הנדרשים על פי דין, מותרים התכליות והשימושים המפורטים להלן אף במרחקים הקטנים מאלה הנקובים:

1. ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שירות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה.




2. חצייה ועל פי עניין מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת-קרקעיים.

3. גובה המבנים שבסעיפים 1-2 לעיל לא יעלה על 4 מ' אלא אם נתקבל אישור בטיחותי של חברת חשמל.

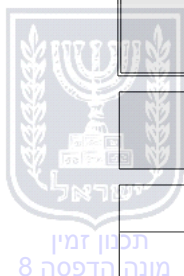
4. חפירה, כרייה או חנייה המרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של העמוד.

5. עבודות פיתוח נוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות.



	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>6. התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה יותרו לאחר שנוכח נותן האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי חשמל במסדרות התשתיות ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים בסעיף זה.</p> <p>ה. 3. על אף האמור בסעיפים ה.1. ה.2. במידה ויותקנו תקנות לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת או לפי דין אחר, המחייבות שמירת מרחקים הגבוהים מאלו שנקבעו בהוראות אלו, יחייבו הוראות התקנות</p>	<p><b>6.5</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p><b>6.6 הריסות ופינויים</b></p> <p>א. כלל המבנים הגדרות והמתקנים הבנויים הקיימים במגרשים המיועדים לשימושים ציבוריים (שטחים פתוחים, דרך מאושרת, דרך מוצעת), יועתקו או יהרסו ויפונו 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 ויפונו 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><b>6.6</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p><b>6.7 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:</p> <p>א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>ב. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו.</p> <p>ג. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>ד. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p> <p>ה. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ- 10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p> <p>הוראות הנוגע לעצים המסומנים להעתקה:</p> <p>א. מתן רישיון לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרה בסעיף 83 ג' לחוק יהיה ע"י פקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.</p>	<p><b>6.7</b></p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 8</p>	<p><b>6.8 ניקוז</b></p> <p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים</p>	<p><b>6.8</b></p>

<b>6.8</b>	<b>ניקוז</b>
	למשל באזור החניה.
<b>6.9</b>	<b>חניה</b>
	החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן הארצי התקף לעת הוצאת היתרי בניה.
<b>6.10</b>	<b>עתיקות</b>
	אין לבצע כל עבודה בתחום אתר עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע על כך לרשות העתיקות.
<b>6.11</b>	<b>הוראות פיתוח</b>
	<p>הוראות לצמצום השפעות שוליים:</p> <p>השכונה גובלת בתחום יער ומרחב אקולוגי.</p> <p>1. ייאסר השימוש במינים פולשים כמופיע ב"רשימת צמחי הנוי הזרים הלא רצויים בישראל" כמופיע באתר המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>2. בתאורת הגדר יותקנו נורות נתרן בלחץ נמוך ותאורה זו תכוון לסביבת הגדר בלבד.</p>



<b>7. ביצוע התכנית</b>		
<b>7.1 שלבי ביצוע</b>		
<b>מספר שלב</b>	<b>תאור שלב</b>	<b>התנייה</b>
0	לייר	
<b>7.2 מימוש התכנית</b>		
10 שנים		

