

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0693739

מושב ישע, משק מס' 218



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
09/09/2019

להפקיד את התכנית
אליהו גל
09/12/2019

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

תכנית זו חלה על משק 218 במושב ישע.

על המשק חלה תכנית מס' 9/239/03/7.

התכנית מוגשת על מנת:

1. להגדיל את שטח המגורים במשק זה ל-2.5 ד' (במקום 1.8 ד').
2. קביעת הנחיות למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית 218 מושב ישע, משק מס' 218

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

651-0693739

1.2 שטח התכנית

10.304 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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 מערבי
 קואורדינאטה X 172430
 קואורדינאטה Y 594878

1.5.2 תיאור מקום

משק חקלאי באזור הוותיק של המושב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: ישע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ישע	ישע	218	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100772	מוסדר	חלק	12	

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/05/1999	3237	4752	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/239/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /239 /03 /7
11/02/2014	3772	6754	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9/239/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	9 /239 /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			שלמה עמית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלמה עמית		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	18: 13 24/02/2019	שלמה עמית	24/02/2019	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 10

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
	פרטי	יפה שפירא			ישע	ישע	218	052-8897290		yaffa575@gmail.com
	פרטי	גל שפירא			ישע	ישע	218	052-4331016		
	פרטי	מושב ישע		ישע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ	ישע	ישע		08-9982377	08-9965212	yesha@actcon.net.il
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יהודה מדמון			ישע	ישע		08-9982377	08-9965212	yesha@actcon.net.il
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יוסי בוניאל			ישע	ישע		08-9982377	08-9965212	yesha@actcon.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מושב ישע		ישע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ	ישע	ישע		08-9982377	08-9965212	yesha@actcon.net.il
פרטי	יהודה מדמון			ישע	ישע		08-9982377	08-9965212	yesha@actcon.net.il
פרטי	יוסי בוניאל			ישע	ישע		08-9982377	08-9965212	yesha@actcon.net.il
פרטי	דליה כהן			ישע	ישע		08-9982377	08-9965212	yesha@actcon.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	שלמה עמית	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo.ad@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטו-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל	66	04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הגדלת אזור המגורים לצורך ניצול זכויות בנייה במשק 218 במושב ישע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת יעוד "מגורים בישוב כפרי" ל- 2.5 דונם במקום 1.8 דונם.
2. קביעת זכויות הוראות ומגבלות בנייה באזור המגורים ובאזור החקלאי.
3. שינויים בקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	218A
קרקע חקלאית	218B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	218A
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	218B
זיקת הנאה למעבר ברכב	מגורים בישוב כפרי	218A
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	218A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	218B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,790	17.37
קרקע חקלאית	8,514	82.63
סה"כ	10,304	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.06	24.26
קרקע חקלאית	7,804.12	75.74
סה"כ	10,304.18	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים, סככות ומבני עזר חקלאיים, בריכת שחייה, עיבוד חקלאי.
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. תותר הקמת 2 יחידות דיור צמודות קרקע ועוד יחידת הורים, מבנים ייבנו בקומה אחת או שתיים - קוטג'. שטחי שירות: יותר בניית ממ"ד עפ"י הנחיות פיקוד העורף לכל יח"ד, וכן מחסן וחניה מקורה לכל יח"ד.</p> <p>ב. מרתף: תותר בנייה מתחת לכניסה הקובעת הן של שטחים עיקריים והן שטחי השרות כחלק מזכויות הבנייה הכוללות. הכניסה לקומת המרתף תהיה מתוך הבית.</p> <p>ג. עיצוב אדריכלי: בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית כפי שיהיו בתוקף בעת הגשת הבקשה להיתר בנייה.</p> <p>ד. חיבור תשתיות: כל חיבורי התשתיות למגרש יהיו תת קרקעיים. רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ה. גגות: לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט.</p> <p>ו. חניות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חניות יהיו בתחום המגרש בקו בניין קדמי ו/או צדדי אפס. - יותר קירוי קל של משטח חניה בגג בלבד (ללא קירות). - ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש המבוקש. <p>ז. מחסן: תותר בניית מחסן ביתי כחלק מהמבנה המגורים או בנפרד. יותר בקו בניין אחורי ו/או צדדי אפס או בכל מקום בתחום קווי הבניין. גובה תקרת המחסן לא תעלה על 2.20 מ'.</p> <p>ח. זיקת הנאה, בהתאם למסומן בתשריט, תותר למעבר ברכב פרטי, ברכב חקלאי וברכב שרות. זיקת ההנאה כאמור תעוגן ע"י הרשום בפנקס רישום המקרקעין.</p> <p>ט. בריכת שחייה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת בריכת שחייה לשימוש פרטי בלבד. 2. הבריכה תמוקם בתחום המגרש בקווי בניין 2.0 מ'. 3. שטח בריכה לא מקורה, לא נכלל בזכויות הבנייה. 4. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. 5. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. י. מבנים חקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>מיועד לעיבודים חקלאיים, להקמת מבנים לאחסון כלים חקלאיים, סככות חקלאיות פתוחות, חממות ובתי רשת, בית אריזה מיון וקירור, ישמש לגידולי שדה ונוי, ניקוז, מערכת תשתית כגון מים, ביוב, חשמל וכו' תת ועל קרקעיות, דרכי גישה חקלאיות.</p> <p>כל המבנים יהיו עפ"י הנחיות ובאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר עפ"י כל דין.</p>
4.2.2	הוראות

קרקע חקלאית	4.2
<p>פעילות חקלאית</p> <p>א. אחסנת חומרי הדברה לשימוש חקלאי תעשה בהתאם לכל דין ועפ"י ההוראות שלהלן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - אחסנת חומרי הדברה מעל 50 ק"ג מחייבת החזקת היתר רעלים. - אחסנת חומרי הדברה במקום נעול אך מאוורר, במבנה עמיד לאש עם רצפה קשיחה ומונע חלחול. - שילוט המתריע על המצאות חומרי הדברה, כולל מספר טלפון של אחראי. - הצבת מטף כיבוי אש בסמוך למקום האחסון. - הצבת עמדה ובה ציוד מיגון למקרה אירוע, בסמוך למחסן. <p>ב. המבנים החקלאיים יתוכננו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>ג. המבנים הקשיחים ירוכזו וימוקמו בצמוד לאזור המגורים של הנחלה, במידת האפשר.</p> <p>ד. ייאסר שימוש באמוניה לצורכי קירור.</p> <p>ה. זיקת הנאה תותר למעבר ברכב פרטי, ברכב חקלאי וברכב שרות הינה עבור הפעילות החקלאית של חלקות א'. זיקת ההנאה כאמור תעוגן ע"י הרשום בפנקס רישום המקרקעין.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת
													שרות	עיקרי			
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	(5)	1.5	(4) 2	32	32	(3) 655	(2) 108	(1) 547	2500	מגורים	218A	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)		1	(7)			20	20	500		500		מבני משק	218A	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(9)	(9)		1	(7)		(8) 20	20	1561			1561	7804	מבני עזר	218B	קרקע חקלאית
(6)	(6)	(9)	(9)		1	(7)		(8) 70	70	5463			5463		בתי צמיחה	218B	קרקע חקלאית

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) סה"כ שטח עיקרי 547מ"ר: שתי יחידות מגורים בשטח של עד 246מ"ר כל אחת ויחידת הורים בשטח כולל של עד 55מ"ר כולל ממ"ד (246+246+55=547).
 תותר בנייה מתחת לכניסה הקובעת כחלק מאחוזי הבנייה הכוללים עד ל-40מ"ר.
- (2) בכל יח"ד 54מ"ר: מרחב מוגן 12מ"ר (או עפ"י הנחיות פיקוד העורף), מחסן 12מ"ר, חנייה מקורה 30מ"ר (54+54=108).
- (3) סה"כ שטח עיקרי ושרות 655מ"ר (300+300+55=655). יותר ניווד עד 30מ"ר בין יחידות המגורים.
- (4) 2 יח"ד+יחידת הורים (יחידת ההורים לא נספרת במניין יח"ד).
- (5) גובה בניין מגורים עם גג שטוח 7.0מ' ועם גג משופע 8.5מ'.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) המבנים החקלאיים יבנו בהתאם ועפ"י הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.
- (8) סה"כ המבנים החקלאיים לא יעלה על 90% מהתכסית.
- (9) כמסומן בתשריט, יותר קו בניין צדדי עד 0.0מ', בתאום ובהסכמת השכן.



6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר שתאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. היתר בנייה יינתן רק לאחר ביצוע הריסת המבנים המסומנים להריסה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה בקרקע חקלאית יהיה התייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר לכל המבנים החקלאיים.</p> <p>ד. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לדרישת מנהל התכנון.</p> <p>ה. תנאי להיתר בנייה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות ובהתאם לתיקון 89 לחוק התכנון והבנייה.</p>
6.2	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.3	חניה
	תהיה בתחומי המגרש לפי תקן חנייה ארצי תקף בעת הגשת הבקשה להיתר.
6.4	ניקוז
	<ul style="list-style-type: none"> - 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 תחימת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. - יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה החומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. - ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.
6.5	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכיל משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>
6.6	תשתיות
	1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.





תשתיות	6.6
<p>מתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר.</p> <p>2. ביוב: כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית המובילה למטי"ש ישע ואחר כך למטי"ש חולית. לא יותר פתרון ביוב מקומי.</p> <p>3. מים: חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית, בתיאום ואישור הועדה המקומית.</p> <p>4. תקשורת: חיבור תקשורת וטל"כ, בקווים תת-קרקעיים בלבד, בתיאום עם חברת התקשורת ובאישור הועדה המקומית.</p>	

עתיקות	6.7
<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי המגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה המבנה ולא תהיה חריגה בקווי בניין העולה על 10%.</p>	

היטל השבחה	6.8
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	



הפקעות לצרכי ציבור	6.9
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשמם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.</p>	

7. ביצוע התכנית



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

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

זמן משוער לביצוע התכנית יהיה, תוך 10 שנים מיום אישורה.