

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0554568

מושב יושיביה - משק 15



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:
09/12/2019

להפקיד את התכנית
21/06/2020

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

- א. התכנית מגדילה את שטח המגורים שנקבע בתכנית 7 / 02 / 328 וקובעת את הגבול בין שטח זה לאזור חקלאי במשק 15 במושב יושביה, לצורך מיטוב התכנון. הגדלת השטח החקלאי בהתאם למדיניות רמ"י.
- ב. התכנית מגדילה זכויות בניה בשטח המגורים ומשנה הוראות בניוי, כך שניתן יהיה לבנות 3 יח"ד ב-3 מבנים נפרדים.
- ג. התכנית קובעת זכויות בניה לצורך מבנה בית בד באזור החקלאי. באזור זה התכנית התקפה 7 / 02 / 328 אפשרה בניית מבנים לעיבוד תוצרת חקלאית אך לא קבעה זכויות הבניה, ובית הבד הוקם בהיתר לשימוש חורג, ומבוקש עתה לקבע זכויותיו, כדי לקבל היתר קבוע.
- ד. התכנית מוסיפה שימוש לחנות ומרכז מבקרים הצמודים לבית הבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מושב יושיביה - משק 15

ומספר התכנית

מספר התכנית 651-0554568

שטח התכנית 6.199 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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	162675
קואורדינאטה Y	594550

1.5.2 תיאור מקום

משק 15, מושב יושיביה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות: יושיביה

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100802	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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
328 /02 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 328 /02 /7 ממשיכות לחול.	3819		26/11/1990
1 /130 /03 /7	כפיפות	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/130 /03 /7 ממשיכות לחול.	1611	1600	19/03/1970



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אורן בר-און				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורן בר-און		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17:58 18/11/2019	אורן בר-און	18/11/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 28

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
אגודה שיתופית	אחר	יהודה טויטו		יושיביה מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שיתו	יושיביה	(1)		08-9945638	08-9945638	
אגודה שיתופית	אחר	משה טויטו		יושיביה מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שיתו	יושיביה	(1)		08-9945638	08-9945638	
	פרטי	שושנה ביטן			יושיביה	(2)		08-9942687	08-9942687	
	פרטי	שמואל ביטן			יושיביה	(2)		08-9942687	08-9942687	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 51.

(2) כתובת: ..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שושנה ביטן			יושיביה	(1)		08-9942687	08-9942687	
פרטי	שמואל ביטן			יושיביה	(1)		08-9942687	08-9942687	

(1) כתובת: ..

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	03-9533333	02-5456167	darombeduim@land.gov.il

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	אורן בר-און	113876		באר שבע	מורדי הגטאות	74	08-6277006		bar2005@bez.net
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230		באר שבע	ביאליק	149	08-6999920	077-3202586	1230bev@sur.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

הסדרת זכויות בניה ליחידת דיור שלישית וכן הסדרת זכויות לשימוש פעילות לא חקלאית בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. הגדלת השטח למגורים על חשבון השטח החלקאי במשק.

ב. קביעת זכויות בניה להקמת בית בד.

ג. קביעת זכויות בניה להקמת מבני עזר.

ד. קביעת זכויות בנייה לחנות למכירת שמן וצמחים ומרכז מבקרים.

ה. תוספת שטח עיקרי למגורים בתא שטח 1.

ו. קביעת קווי בניין בתחום התכנית.

ז. שינוי חלוקת שטחי הבניה בתא שטח 1, כך שיותר לבנות 3 מבנים בתא השטח.

ח. תוספת שטחי שירות למגורים.

ט. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	2
להריסה	מגורים בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור בנוי כפרי	1,385	22.34
אזור חקלאי	4,814	77.66
סה"כ	6,199	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.2	40.37
קרקע חקלאית	3,692.83	59.63
סה"כ	6,193.03	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	א. מבני מגורים ומבני עזר ב. פעילות לא חקלאית - בית בד, לרבות חנות ומרכז מבקרים, וכן שימושים נלווים לבית הבד.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת 3 מבני מגורים (2 יח"ד בשטח עיקרי של 417 מ"ר ועוד יח"ד קטנה בשטח עיקרי שלא יעלה על 55 מ"ר) בתא שטח מספר 1. יובהר כי יחידת ההורים, שאיננה נמצאת בצמידות לבית בעל הנחלה, תוגדר כיחידת דיור שלישית עצמאית בנחלה ולא יחידת הורים שאיננה נספרת במניין יחידות הדיור. 2. המרחק בין המבנים הקיימים יהיה על פי המצב הקיים בשטח. 3. קווי הבניין יהיו על פי התשריט. 4. בית הבד ימוקם, ככל הניתן, בתחום הייעוד "מגורים ביישוב כפרי".
ב	חניה החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן החניה התקף בעת מתן היתר בניה.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	א. עיבוד חקלאי ושטחי מרעה ב. מבנים ומתקנים לצורך הייצור החקלאי, כולל בית בד ג. בית בד, לרבות מרכז מבקרים וביתן למכירת צמחים או שמן זית מייצור בית הבד. ד. מתקני מים, ביוב, ניקוז וחשמל
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. בית הבד ימוקם, ככל הניתן, בתחום הייעוד "מגורים ביישוב כפרי".



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת						
				עיקרי	שרות					
קדמי						גודל מגרש כללי				
(4)	(4)	(4)	(4)	2	8.5	(3) 3	(2) 112	(1) 472	2500	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	6			200	2500	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	6			500	3699	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	1	6			1850	3699	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

בית הבד בנוי על תאי שטח 1 ו-2. יותר ניווד שטחים בין שני תאי השטח באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:




(1) 2 יח"ד בשטח עיקרי כולל של 417 מ"ר ועוד יח"ד קטנה בשטח עיקרי שלא יעלה על 55 מ"ר.

(2) 15 מ"ר לחניה ליח"ד, 12.5 מ"ר לממ"ד ליח"ד, ויתרת השטח למחסנים. יותר ניווד שטחים בין השימושים השונים.

(3) יחידת הורים שאיננה נמצאת בצמידות לבית בעל הנחלה, תוגדר כיחידת דיור שלישית עצמאית בנחלה ולא יחידת הורים שאיננה נספרת במניין יחידות הדיור..

(4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתרי בנייה יינתנו ע"פ תכנית זו ולאחר אישורה. ב. לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי בהתאם להנחיות המרחביות העדכניות. היתרי בניה יינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה. תכנית הבינוי תכלול: 1) תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה. 2) הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון וכו'. 3) התכנית תכלול תשריטים אופקיים בקנ"מ 1: 500 או 1: 250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי. ג. תנאי להיתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, או לתוספת למבנה קיים כאמור, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413. ד. לבקשה להיתר לבית הבד תצורף חוות דעת מאשרת של משרד החקלאות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.2 ניקוז</p> <p>התכנית ממוקמת בתחום "שטח לשימור משאבי מים" ובתחום "מתחמי רגישות מי תהום" דרגה ב' על פי תממ/ 4 / 14 / 23.</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה חוות דעת הידרולוגית וקביעת הוראות למניעת הפגיעה במי התהום או לצמצומה, וזאת לאחר היוועצות עם רשות המים, משרד הבריאות או המשרד להגנת הסביבה, לפי העניין. ב. היתר בניה או שימוש בקרקע, או ביצוע עבודה בקרבת מעיין, באר, קידוח או מאגר מים יינתן רק לאחר שננקטו כל האמצעים למניעת פגיעה בהם ובאיכות המים שלהם.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 28</p>	<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>א. השטחים המיועדים לפיתוח - השטחים יפותחו באופן שיבטיח שימור של מי הנגר העילי, וכמפורט להלן: 1. במגרשי המגורים לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי מים למטרות חלחול לתת הקרקע. 2. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום. 3. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז. 4. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים. 5. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב. ב. תכנון דרכים וחניות - בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוונים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>
	<p>6.4 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיוגון במגרש.</p>

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**6.5**

כוחה של הוועדה המקומית היא יפה לפרט בכל היתר בניה, היתר לעבודה או לשימוש בקרקע או בבניין את התנאים שיהיו דרושים למניעת כל מטרד שמקורו ברעש, רעידה, אוורור לקוי, תאורה גרועה, הפרשת פסולת, הערמת חומרי עבודה, גרימת אבק, עשן, או כל מטרד אחר הנגרם לסביבה עקב העבודה, הבניה או השימוש.

כל מפגע או מטרד המצויין לעיל ייקבע על פי החוק למניעת מפגעים, תשכ"א - 1961 ובהתאם לתקנות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

חשמל**6.6**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו

ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ' מציר הקו

ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.6	חשמל
	לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.



6.7	תשתיות
	א. כל חיבורי החשמל והתקשורת לבניינים יהיו תת קרקעיים ב. כל מערכת הצנרת לסוגיה, לרבות מים קרים וחמים, ביוב, ניקוז, מרזבים וכיו"ב יהיו מוסתרים ולא ייראו.

6.8	היטל השבחה
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין.

7. ביצוע התכנית

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



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

	א. בקשה להיתר בניה להסדרת כל הבינוי בחלקה תוגש עם מתן תוקף לתכנית זו. ב. עד לקבלת היתר בניה ולא יאוחר מ-15 חודשים יותר שימוש במבנים החורגים.
--	---

