

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0729640

הגדלת מגורים בנחלות 71, 270, במושב ישע.



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

04/09/2022

להפקיד את התכנית

23/02/2023

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

התוכנית מגדילה את השטח ל-מגורים בישוב כפריי בנחלות 71, 270, במרכז המושב ישע. בנחלה 71- מ 1.33 דונם ל 2.5 דונם. בנחלה 270- מ 1.39 דונם ל 2.5 דונם בנוסף התוכנית מגדילה את שטחי השירות מ 216 מ"ר לשני המגרשים ל 240 מ"ר לשני המגרשים. השטח העיקרי ומספר יחידות הדיור נשארים זהים לתוכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית הגדלת מגורים בנחלות 71, 270, במושב ישע.

ומספר התכנית

651-0729640

מספר התכנית

8.082 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 143105

קואורדינאטה Y 572998

1.5.2 תיאור מקום

שתי נחלות במרכז המושב ישע

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

שכונה

מושב ישע

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100772	מוסדר	חלק	59	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
7 / 239 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 239 / 03 / 7 ממשיכות לחול.	4752	3237		13/05/1999
9 / 239 / 03 / 7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 9 / 239 / 03 / 7 ממשיכות לחול.	6754	3772		11/02/2014



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יואב אבריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אבריאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 01 06/10/2022	יואב אבריאל	06/10/2022		1: 1000	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 26

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
מורשה חתימה	אחר	(1)		מושב ישע	ישע			08-9982377		noamamir40@gmail.com
	פרטי	נמרוד עמיר (2)			ישע		2			edenimami@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 1.

(2) כתובת: מושב ישע, 2, ד.נ.נגב.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב אבריאל		י.א. תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-6699000		y.a.urban.planning@gmail.com
	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות	באר שבע	(1)				mega@mega-surv.com

(1) כתובת: יהודה הנחתום 4, באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 השטח המיועד למגורים בשני מגרשים במושב ישע, והגדלת שטחי השירות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי שטח המגורים בנחלה.
2. קביעת שימושים ותכליות בייעודי הקרקע.
3. קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בנייה.
4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	270B, 71
קרקע חקלאית	270A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים בישוב כפרי	270B
בלוק עץ/עצים לכריתה	קרקע חקלאית	270A
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	270B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,720	33.62
קרקע חקלאית	5,370	66.38
סה"כ	8,090	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	5,010.59	62
קרקע חקלאית	3,070.71	38
סה"כ	8,081.31	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>1. תותר הקמת 2 יחידות דיור צמודות קרקע ועוד יחידת הורים, שתהיה צמודה לאחת מיחידות הדיור בנחלה, מבנים יבנו בקומה אחת או שתיים. תותר בניית מרתף.</p> <p>2. תותר בניית בריכה והעברת תשתיות תת קרקעיות.</p> <p>3. יותר עיבוד חקלאי, לרבות הקמת מבנים לגידול צמחי. תותר בניית מבנים חקלאיים קשיחים ומבני עזר לחקלאות, לרבות: סככות חקלאית, מחסנים חקלאיים, בתי מיון ואריזה וכו'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. מתקני אשפה: ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.</p> <p>2. ניקוז: ניקוז המגרשים יהיה מהמגרש אל עבר כביש הצמוד לו, או לשטחים החקלאיים הצמודים.</p> <p>3. חיבור תשתית: כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים. רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תתת קרקעיות</p> <p>גדרות: גובהם יהיה עד 1.2 מ'. חומרי הגמר המותרים: אבן, בטון חזותי, פלדה, על פי הנחייה אדריכלית אחידה לכל הבינוי בחזיתות.</p> <p>4. חומרי גמר: יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד. כמו: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון, בטון גלוי בתבניות פח וכיוצא בזה.</p> <p>5. גגות:</p> <p>א. לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט.</p> <p>ב. המתקנים על הגג יוסתרו כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>6. חניות: חניות יהיו בתחום המגרש, יותר קירוי של משטח חניה בגג בלבד ללא קירות. חומרי הגג הם, פנל, רעפים, שיפוע הגג יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>7. מחסן: תותר בניית מחסן כחלק מהמבנה המגורים או בנפרד.</p> <p>8. בריכות שחיה:</p> <p>א. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד.</p> <p>ב. הבריכה תמוקם בתחום קווי הבניין במגרש</p> <p>ג. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>ד. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>9. מבנים חקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>מיועד לעיבוד חקלאי, להקמת מבנים לאחסון כלים חקלאיים, סככות חקלאיות פתוחות, חממות ובתי רשת, בית אריזה מיון וקירור, גידולי שדה, ניקוז, מערכות תשתית כגון מים, ביוב, חשמל וכו' תת ועל קרקעית, דרכי גישה חקלאיות, מקלטים וכד'.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>כל המבנים יהיו על פי הנחיות ובאישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט
															מ"ר	מ"ר	
(8)	(8)	(7)	(7)	1 (6)	2	7 (5)	2.5 (4)	27	667	(3)	(3)	(2) 120	(1) 547	2500		270B	מגורים בישוב כפרי
(8)	(8)	(7)	(7)			(10)		20	500				(9) 500	2500	מבנים חקלאיים	270B	מגורים בישוב כפרי
(8)	(8)	(14)	(14)	1 (6)	2	7 (13)	2.5 (4)	42	1167	(3)	(3)	(12) 120) 1047 (11)	2500		270B	מגורים בישוב כפרי
(18)	(18)	(18)	(18)		1	(17)		90 (16)	90%	%	%	%	(15)	3092		270A	קרקע חקלאית
(8)	(8)	(7)	(7)	1 (6)	2	7 (5)	2.5 (4)	27	667	(3)	(3)	(2) 120	(1) 547	2500		71	מגורים בישוב כפרי
(8)	(8)	(7)	(7)			(10)		20	500				(9) 500	2500	מבנים חקלאיים	71	מגורים בישוב כפרי
(20)	(8)	(19)	(19)	1 (6)	2	7 (13)	2.5 (4)	42	1167	(3)	(3)	(12) 120) 1047 (11)	2500		71	מגורים בישוב כפרי

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

הוראות טבלה 5:

יותר מחסן או חניה בקו בניין קדמי וצדדי 0

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) א. לא יותר ניוד לטובת שימושים אחרים ב. מתוך השטח המיועד למגורים, יותרו שתי יחידות בגודל של עד 300 מ"ר כל אחת (עיקרי ושירות) ויחידת הורים בשטח כולל של 55 מ"ר.
- (2) מתוכן: חניה מקורה 30 מ"ר, מחסן 12 מ"ר ומרחב מוגן 12 מ"ר לכל יחיד. תקרת המחסן לא תעלה על 2.2 מ'.
- (3) תותר בניה מתחת לכניסה הקובעת כחלק מאחוזי הבניה הכוללים עד ל-40 מ"ר.
- (4) 2 יחידות למגרש + יחידת הורים. יחידת הורים לא נספרת במניין יחיד.
- (5) 8.5 בגג משופע.
- (6) תותר בניה מתחת לכניסה הקובעת כחלק מאוז הבניה הכוללים עד ל-40 מ"ר.
- (7) כמסומן בתשריט. יותר קו בנין צדדי בין 0-3מ' בתאום והסכמת שכנים.
- (8) כמסומן בתשריט.
- (9) מיועדים למבני עזר חקלאיים בתחום המגורים. לא יותר ניוד.
- (10) בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (11) א. 500 מ"ר מתוך השטח העיקרי מיועדים למבני עזר חקלאיים בתחום המגורים. לא יותר ניוד ב. מתוך השטח המיועד למגורים, יותרו שתי יחידות בגודל של עד 300 מ"ר כל אחת (עיקרי ושירות) ויחידת הורים בשטח כולל של 55 מ"ר..
- (12) מתוכן: חניה מקורה 30 מ"ר, מחסן 12 מ"ר ומרחב מוגן 12 מ"ר לכל יחיד..
- (13) 8.5 בגג משופע. גובה מבנים חקלאיים בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (14) כמסומן בתשריט. יותר קו בנין צדדי בין 0-3מ' בתאום והסכמת שכנים.
- (15) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בעבור מבנים חקלאיים קשיחים יהיו זכויות הבנייה עד 50% מתא השטח ועבור בתי צמיחה וחממות עד 70% מתא השטח. סך כל המבנים החקלאיים לא יעלה על 90% משטח המגרש.
- (16) מבנים לגידול צמחי כגון חממות, מנהרות ובתי רשת יותרו בתכנית של 80% מגודל החלקה. מבנים לשיכון בע"ח, בתי צמיחה קשיחים, מבני שירות כולל בתי אריזה, בתי קירור, מחסני ציוד חקלאי, סככות כלים וכיו"ב יותרו בתכנית של עד 50% מגודל החלקה.
- (17) גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם לקריטריונים המקצועיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנים מעת לעת.
- (18) לפי המסומן בתשריט.
- (19) כמסומן בתשריט. יותר קו בנין צדדי בין 0-3מ' בתאום והסכמת שכנים..
- (20) כמסומן בתשריט. יותר מחסן או חניה בקו קדמי 0.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית לפי תכנית זו בתנאים הבאים:

- היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנה מידה של 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה בידי מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופותרונות התשתיות, הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- מתן היתר בנייה מותנה בפינוי פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור והתאמים לכמות שהוערכה.
- תנאי למתן היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים כמופיע בתשריט, יהיה תיאום עם פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק.
- תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים יהיה מתן רשיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- תנאי להיתר בניה למבנים חקלאיים יהיה תיאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

6.2

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.3

תשתיות

א. בהיתר הבנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז ו/או תא ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.

ב. המגרש יחובר למערכת השפכים המרכזית של המושב, בתאום עם מהנדס המועצה.

ג. מים: המגרש יחובר למערכת המים המרכזית של המושב בתאום עם מהנדס המועצה.

ד. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהינה תת-קרקעיות.

במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין קו בקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

6.4

חשמל

איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים:

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות בפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

- קו חשמל מתך נמוך- תיל חשוף: מרחק מהתיל הקיצוני 2.00 מ' מרחק מציר הקו 2.25 מ'.

- קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד: מרחק מהתיל הקיצוני 1.50 מ'. מרחק מציר הקו 1.75 מ'.

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי- מרחק מהתיל הקיצוני 5.00 מ' מרחק מציר הקו 6.50 מ'.

בשטח פתוח- מרחק מהתיל הקיצוני 5.00 מ' מרחק מציר הקו 8.50 מ'.

- קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו:



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6.4	חשמל
<p>בשטח בנוי- מרחק מהתיל הקיצוני 9.50 מ' מרחק מציר הקו 13.00 מ'. בשטח פתוח- מרחק מהתיל הקיצוני 9.50 מ' מרחק מציר הקו 20.00 מ'. (בשטחים בהם המרחק בין העמודים עד 300 מ') -קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו : מרחק מציר הקו 35.00 מ'. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת חשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p>	

6.5	ניקוז
<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 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.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6.6	פיקוד העורף
<p>מיון המבנים אשר בתחום המגרש יהיה בתיאום ועל פי הנחיות פיקוד העורף.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	מייד	

7.2 מימוש התכנית

ל"ר



תכנון זמין
מונה הדפסה 26