

שכונת התכנון המחוזית  
04-01-1997  
לחוז הדרום

**העתק משרדי**

**מחוז הדרום**

**מרחב תכנון מקומי תמר, רמת נגב, ערבה תיכונה**

**תוכנית מס' 1/134/03/10**

**המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 134/03/10**

**מושב חצבה**

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
לשירות ולתכנון מס' 1/134/03/10  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 12/1/98 לעשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
יו"ר ועדה המחוזית

הודעה מס' 4614/1/98  
לשירות ולתכנון מס' 1/134/03/10  
12/1/98

שכת התכנון המחוזית  
04-01-1999  
מחוז הדרום

## העתק משרדי

- 1 -

### מבוא

#### כללי

ע"פ החלטת מושב חצבה, ובאישור מנהל מקרקעי ישראל, יזמו ועד המושב והמועצה האזורית ערבה תיכונה שינוי לתוכנית המפורטת של הישוב במטרה להרחיב את שטחי המגורים בישוב.

#### ייעוד התוכנית

מטרת השינוי בתוכנית המפורטת הנן תוספת יחידות מגורים לישוב, הסדרת דרכים ושבילים תוך ראיית צרכי העתיד ומערכת דרכים עתידית לישוב.

#### פרוט

ע"פ תוכנית ההרחבה, יוקצו לבניה 20 מגרשי מגורים בני כ- 5000 מ"ר כל אחד ע"י חלוקת משנה של קרקע חקלאית ושינוי ייעודה מחקלאות למגורים. כל מגרש יורכב משטח מגורים (חלקה א') ושטח חקלאי.

המגרשים מיועדים לבניה צמודת קרקע, לבתים חד משפחתיים עד 2 קומות. רמת הפיתוח בכל המגרשים המיועדים למגורים בתוכנית זו, תהיה בסטנדרט אחיד וביצוע עבודות הפיתוח הנו תנאי להתחלת הבניה. הפיתוח יכלול עבודות עפר, כבישים, מדרכות, מערכות ניקוז, ביוב, מים, תאורת רחובות, חשמל ותקשורת.

#### סיכום

תוכנית זו באה להסדיר כחוק את כל האמור לעיל במטרה לממש את ייעוד התוכנית.

מס' התכנון המחוזית  
134-04  
לחוק התכנון

## העתק משרדי

- 2 -

### מחוז הדרום

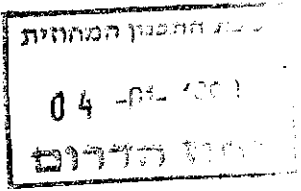
מרחב תכנון מקומי תמר, רמת נגב, ערבה תיכונה

תוכנית מס' 1/134/03/10

המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 134/03/10

### מושב חצבה

באר שבע	נפה :
הדרום	מחוז :
מושב חצבה	מקום :
חצבה, מושב להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	היחוס :
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע :
1. מקומית לתכנון ובניה תמר, רמת נגב, ערבה תיכונה	מגיש התוכנית :
י.אלוני - ד.דרורי אדריכלים ובוני ערים	המתכנן :
39052	גוש :
191 דונם	שטח התוכנית :
1.3.96	תאריך :



# העתק משרדי

1. שם התוכנית  
תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 1/134/03/10 מהווה שינוי לתוכנית מפורטת 134/03/10.
  2. מסמכי התוכנית  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).  
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:2500 (להלן: התשריט).
  3. שטח התוכנית  
כ - 191 דונם.
  4. מטרת התוכנית  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים על ידי שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
  5. יחס לתוכניות אחרות  
תוכנית זו מבטלת את תוכנית מפורטת מס' 134/03/10 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.
  6. ציונים בתוכנית  
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
  7. חלוקה ורישום  
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ו' לפרק ג', חוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.
  8. הפקעות לצרכי ציבור  
השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א' - ב'.
- תכליות ושימושים  
=====
9. אזור מגורים בישוב חקלאי  
א. השטח ישמש למגורים בלבד, תותר בו הקמת מבני מגורים ושטחי שרות.  
ב. תותר הקמת יחידת דיור אחת במגרש עבור בעל המשק וכן תותר הקמת יחידת דיור שניה עבור בן/בת הממשיך במשק וכן תותר הקמת יחידת דיור שלישית עבור דור שלישי הממשיך במשק (נכד/נכדה), הכל באישור ועד המושב.  
ג. יותר לבנות 2 יחידות או 3 יחידות מגורים כנ"ל במגרש במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. הבניה תהיה בקומה אחת או שתי קומות.

## העתק משרדי

- 4 -

ד. שטחים עקריים, שטחי שרות והגבלות בניה ע"פ טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה, סעיף 19 להלן.

### 10. אזור חקלאי :

- א. השטח ישמש בעיקרו לפעילות חקלאית בלבד.
- ב. תותר הקמת מבני משק חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות חקלאית.
- ג. תותר העברת מערכות תשתית.
- ד. הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבנים ומתקנים כנ"ל בכל מקרה בו, לדעת המומחים הנוגעים בדבר, קיים חשש למטרד סביבתי או מפגע לתברואה חקלאית במגרש, כלפי השימוש במגרש שכן.
- ה. שטחים עקריים, שטחי שרות והגבלות בניה ע"פ טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה סעיף 19 להלן.

### 11. שטח ציבורי פתוח :

- א. השטח ישמש לנטיעות וגינון ולכל פעילות לרווחת הציבור.
- ב. תותר העברת מערכות תשתית, סלילת דרכים ושבילים והקמת מבנים הנדסיים טכניים, מתקני משחק, צל וכ"ו לצורך הפעילויות והשימושים המפורטים לעיל באישור הועדה המקומית.
- ג. היתרי בניה ינתנו לאחר אישור תוכנית בינוי ע"י הועדה המקומית ללא צורך לחלק את השטח למגרשים. המרווחים, העיצוב האדריכלי והסביבתי ותנאים אחרים יקבעו ע"י הועדה המקומית תוך בחינת יחסי הגומלין עם השימושים באזורים הסמוכים.
- ד. שטחים עקריים, שטחי שרות והגבלות בניה ע"פ טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה, סעיף 19 להלן.

### 12. שטח לתכנון בעתיד :

- א. יעוד השטח יוגדר בעתיד.
- ב. ע"פ תוכנית זו לא ניתן להקים מבנים מכל סוג שהוא, כולל העברת מערכות תשתית, בשטח זה.

### 13. דרכים :

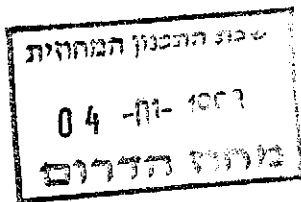
- רוחב הדרכים יהיה 15 מ': מיטעה של 6.5 מ', חניה משני צידי הדרך 2.25 מ' בכל צד ומדרכה משני צידי הדרך 2 מ' בכל צד.

### 14. חניות :

- החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה, שיהיה בתוקף לזמן הגשת היתרי בניה.

### 15. מיקלום :

- יבנו מרחבים מוגנים דירתיים לפי החוק ויענו לדרישות פיקוד העורף (הג"א) ובאישורו.



## העתק משרדי

- 5 -

### 1. הנחיות כלליות לתשתית:

- א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים באיכות מי שתיה, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. **ביוב:** הבתים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב ולא יאושרו פתרונות ביוב מקומיים ואחרים.
- ג. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתן נמוך	2 מטרים
בקו מתן גבוה 22 ק"מ	5 מטרים
בקו מתן עליון 161 - 100 ק"מ	20 מטרים
- ד. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ה. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל כנ"ל בכל עת לפי הצורך.

### 17. איכות הסביבה ותברואה חקלאית:

- א. למרות האמור בסעיפים השונים של תוכנית זו יהיה זה מסמכות הועדה המקומית להמנע מלהוציא היתר בניה או לתתו בתנאים שידאו לה, בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר, וחוות דעת ועד הישוב, קיים סיכון למטרד סביבתי, סיכון לבריאות הציבור, או פגיעה בתברואה החקלאית.
- ב. הועדה המקומית תתנה מתן היתר בניה למבני משק חקלאי המאכלסים בעלי חיים, בפתרון בעיות ניקוז, ביוב, גישה נאותה, מרווחים לפעילויות חקלאיות אחרות, תברואה חקלאית, סילוק פגרי בעלי חיים וכל מפגע תברואתי וסביבתי אחר, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה, בהתייעצות עם מומחים הנוגעים בדבר והמלצת ועד הישוב.
- ג. הועדה המקומית תקבע, בכפיפות להנחיות משרד החקלאות ובכפוף לתקנות, את המרווחים בין המבנים החקלאיים לסוגיהם ובינם לבין בניי מגורים ובניינים ציבוריים.

### 18. תנאים למתן היתר בניה:

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח.
- תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקנ"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
- ב. תנאי להוצאת היתר בניה, הוא הבטחת ביצוע מדרכות לאורך הדרכים להנחת דעת מהנדס הועדה המקומית.

# העתק משרדי

שטח התכנון המחוזית  
 04-01-1997  
 מתחם הדרום

19. אזורים, שימושים ומגבלות בניה :

טבלת מצב מוצע :

קווי בנין ק צ א	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה או (ב- % מ"ר)				מס' יחיד למגרש	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקרי שרות	מטרות שרות		מטרות עקריות					
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע
כמסומן בתשריט	2 (5)	400 מ"ר (4)	515 מ"ר (3)	80 מ"ר (2)	—	435 מ"ר	—	3 (1)	1800 מ"ר	מגורים בישוב חקלאי עד 121 א' 140 א'	
כמסומן בתשריט	1 (6)	1100 מ"ר	1100 מ"ר	100 מ"ר	—	1000 מ"ר	—		2800 מ"ר	חקלאי עד 121 ב' 140 ב'	
3 3 3	1 (7)	6%	8%	2%	2%	4%	—			ציבורי פתוח	

## הערות:

- תותר הקמת 2 בניני מגורים נפרדים (ל- 3 יחידות דיור) לכל היותר במגרש. המרווח המזערי בין 2 בניני מגורים יהיה 5.0 מ'. המרווח המזערי בין בנין מגורים ומבנה עזר יהיה 3.0 מ' או 0. המרווח המזערי בין מבנה מגורים למבנה משק חי יהיה 15.0 מ'. המרווח המזערי בין מבנה מגורים למבנה חקלאי אחר יהיה 5.0 מ', ובכל מקרה כפוף להוראות סעיף 15.
- מיקום חניה מקורה במגרש יהיה בקו צדדי 3 מ' או 0 מ' (בהסכמת השכן) ובקו קדמי 1.5 מ'. מיקום מבני עזר אחרים יהיה בקו צדדי 3 מ' או 0 מ' בהסכמת שכן.
- שטח מירבי ליחידת דיור אחת : 250 מ"ר.  
שטח מירבי לשתי יחידות דיור : 400 מ"ר.  
שטח מירבי לקומה : 250 מ"ר.
- חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.
- גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ'.
- גובה מירבי : 7.0 מ'.
- גובה מירבי למתקני משחק וצל - 4.0 מ', למתקנים הנדסיים - 3.2 מ'.

# העתק משרדי

שנת הכנסת המחוקקת  
04-01-1993  
מתוך הדיון

- 7 -

20. תאריכי ושלבי ביצוע :  
התוכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.



העתק משודדי

- 8 -

שכת התכנון המחוזית  
04-01-1996  
מחוז הדרום

חתימות

**"חצבה"**  
מושב עובדים להתיישבות  
חקלאית שיתופית בע"מ

"חצבה" מושב להתיישבות  
חקלאית שיתופית בע"מ  
היזמים

מנהל מקרקעי ישראל  
בעל הקרקע

י. אלוני - ד. דרורי  
אדריכלים ובוני ערים  
רח' התעשייה 8, חל-אב"י  
טל. 04-6617781

אדר' דוד דרורי  
י. אלוני - ד. דרורי  
אדריכלים ובוני ערים  
רח' התעשייה 8, ת"א  
המתכנן

הועדה הלאומית לתכנון ובניה  
\* 10-3-1996 \*  
תמר - רמת גן - עובה תיאורה