

שנת התכנון המחוזית  
13-תמ-2927  
~~בנייה~~

6-3780

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי תמר, רמת נגב, ערבה תיכונה

תוכנית מס' 5 / 111/03/10

המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 111/03/10 ו - 2/111/03/10

מושב עין יהב

שר התכנון והבנייה  
1953

5/111/03/10

תוכנית מס' 5/111/03/10

*[Handwritten Signature]*

5/111/03/10

תוכנית מס' 5/111/03/10

[עין יהב / takanon]

שנת התכנון המחחית

13-08-2111

מבוא

כללי

במושב עין יהב בוצעה בעבר תכנית לתוספת יחידות משק שמספרה 2/111/03/10. יחידות המשק כללו חלקת מגורים ושטח חקלאי צמוד לכל יחידה. לאחר אישור התכנית התברר כי קיים קושי לבצע את התכנית בגלל מיקום המגרשים וכי קיים צורך לבטל חלק מהמגרשים וליצור במקומם מגרשים חדשים.

יעוד התכנית

תכנית זו באה לבטל חלק מהמגרשים שנוספו למושב בתכנית 2/111/03/10 ע"י שינוי יעוד הקרקע לקרקע חקלאית לפי יעודה הקודם ובמקביל להתוות חלוקה חדשה לקבלת המגרשים הדרושים, ע"י שינוי יעודי קרקע.

פרוט

ע"פ תכנית זו יבוטלו 13 מגרשים אשר אושרו כיחידות משק בתכנית 2/111/03/10. יעודן של יחידות אלה ישונה לשטח ציבורי פתוח בחלקו ושטח חקלאי ברובו. במספר יחידות משק קיימות ישונו גבולות בין החלקות במטרה ליצור חלקת משק נוספת באזור זה. כמו כן ישונה יעודו של שטח מבני משק קיים בחלקו המערבי של המושב ובסמוך לכניסה אליו והוא יחולק למגרשי מגורים בישוב חקלאי ושטח חקלאי צמוד, סה"כ 12 יחידות משק בנות 3.5 עד 4.0 דונם כל אחת. שטח מבני משק חדש יותווה מערבית למגרשים אלה, על חשבון שטח חקלאי. מערכת הדרכים למגרשים קיימים גובלים ולאזורים החדשים תשתלב במערכת התנועה הקיימת במושב.

ש.ג.ת. התכנון המרחבית

13-08-2007

- 1 -

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי תמר, רמת נגב, ערבה תיכונה

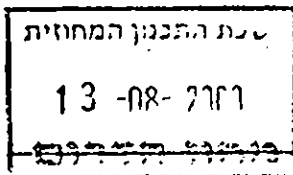
תוכנית מס' 5/111/03/10

המהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 111/03/10 ו - 2/111/03/10

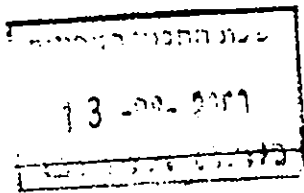
מושב עין יהב

באר שבע  
הדרום  
מושב עין יהב  
עין יהב, מושב להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ  
מנהל מקרקעי ישראל  
ו.מקומית לתכנון ובניה תמר, רמת נגב, ערבה תיכונה  
אדרי דודי דרורי מ.ר. 36972 י.אלוני - ד.דרורי אדריכלים ובוני ערים  
39052  
233.80 דונם  
1.7.98

נפה :  
מחוז :  
מקום :  
היזום :  
בעל הקרקע :  
מגיש התוכנית :  
המתכנן :  
גוש :  
שטח התוכנית :  
תאריך :



1. **שם התוכנית**  
תוכנית זו תקרא תוכנית מסי 5/111/03/10 מהווה שינוי לתוכנית מפורטת 111/03/10 ו- 2/111/03/10.
  2. **מסמכי התוכנית**  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:  
א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).  
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:2500 (להלן: התשריט).
  3. **שטח התוכנית**  
233.80 דונם.
  4. **מטרת התוכנית**  
יצירת מסגרת תכנונית להרחבת מושב עין יהב עי איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת זכויות בניה.
  5. **יחס לתוכניות אחרות**  
תוכנית זו מבטלת את תוכניות מפורטות מסי 111/03/10 ו- 2/111/03/10 בשטחים הכלולים בגבולות תוכנית זו.
  6. **ציונים בתוכנית**  
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
  7. **חלוקה ורישום**  
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' 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 כני"ל במגרש במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. הבניה תהיה בקומה אחת או שתי קומות.
    - ד. גישת רכב למגרשי המגורים תעשה ע"י כניסה ישירה מהדרך אל המגרש החקלאי הצמוד למגרש המגורים וממנו לאזור המגורים.
    - ה. 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. שטח חקלאי שאינו צמוד למגרש מגורים ישמש לפעילות חקלאית של האגודה וע"פ שיקוליה. תותר בו הקמת מבני משק ומבנים לפעילות חקלאית כגון : מבני חממה, בתי אריזה, בתי גידול לבע"ח, אחסנה וכו'.
- ד. תותר העברת מערכות תשתית.
- ה. הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבנים ומתקנים כנ"ל בכל מקרה בו קיים חשש למטרד סביבתי או מפגע לתברואה חקלאית במגרש, כלפי השימוש במגרש שכן.
- ו. שטחים עקריים, שטחי שרות והגבלות בניה ע"פ טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה סעיף 19 להלן.

**שטח ציבורי פתוח :**

11. א. השטח ישמש לנטיעות וגינון ולכל פעילות לרווחת הציבור.
- ב. תותר העברת מערכות תשתית, סלילת דרכים ושבילים והקמת מבנים הנדסיים טכניים, מתקני משחק, צל וכו' 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.

**שטח למבני משק :**

12. א. השטח ישמש להקמת בנינים ושימושים המיועדים לפעילות משקית של כלל תושבי הישוב ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, ללא צורך לחלק את השטח למגרשים.
- ב. תותר הקמת מבנים חקלאיים ומבני עזר הדרושים ישירות לפעילות חקלאית, מבני אחסנה, מיון, אריזה וטיפול בתוצרת חקלאית, בנינים ומתקנים לצרכי מלאכה ושרותים, מתקנים הנדסיים, תותר סלילת דרכים, שבילים ומגרשי חניה וכן שטחי ניסוי חקלאיים ושטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. לא תותר הקמת מבנים או שימושים היוצרים מפגע סביבתי או תברואתי בסמוך למגרשים גובלים, הועדה המקומית רשאית להגביל שטח, מיקום ושימוש במבנים ומתקנים בכל מקרה בו קיים חשש למטרד סביבתי או מפגע תברואתי כלפי מבנים סמוכים ומגרשים שכנים.

**דרכים :**

13. רוחב הדרכים המוצעות יהיה 20.0 מ' : מיסעה של 7.0 מ', חניה משני צידי הדרך 2.5 מ' בכל צד ומדרכה וגינון משני צידי הדרך 4 מ' בכל צד.

**חניות :**

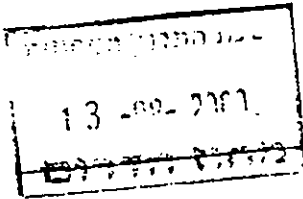
14. החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה, שיהיה בתוקף לזמן הגשת היתרי בניה.

**מיקלוט :**

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

**הנחיות כלליות לתשתית :**

16. א. תשתיות חשמל ותקשורת באזור המגורים יהיו תת קרקעיות. 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 וכו"ב, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. **ביוב :** הבתים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של הישוב ולא יאושרו פתרונות ביוב מקומיים ואחרים.



ג. **חשמל:** לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיפוי	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

- 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 כני"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 לתת בתנאים שיראו לה, בכל מקרה בו לדעתה, לאחר התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה, 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 המשרד לאיכות הסביבה והמלצת ועד הישוב.
- ג. הועדה המקומית תאשר, בכפיפות להנחיות משרד החקלאות והמשרד לאיכות הסביבה ובכפוף להנחיות תכנית זו, את המירווחים בין המבנים החקלאיים לסוגיהם ובינם לבין בניני מגורים ובנינים 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 למגרש.
- תוכנית הבינוי והפיתוח תכלול חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100, כולל פריסת גדרות וקירות.
- ב. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר הגשת תכניות הסדרי תנועה מפורטות לאישור רשויות התמרון.
- ג. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ד. היתרי בניה למבני משק ומלאכה יהיו באישור המשרד לאיכות הסביבה.

התכנון המחוזית  
13-הח-2717

19. אזורים, שימושים ומגבלות בניה :

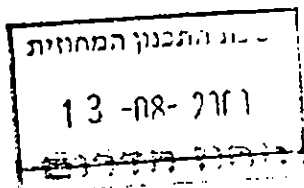
א. טבלת מצב קיים :

קווי בנין ק צ א	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או במ"ר)				מס' יחיד למגרש	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור
			סה"כ	מטרות עקרויות		סה"כ				
				מתחת לקרקע	מעל לקרקע					
5 3	כמסומן בתשריט	2	---	20%	---	---	3	לפי תשריט	מגורים כישוב חקלאי	
ע"פ תכנית בינוי באישור ועדה מקומית										
5 5	כמסומן בתשריט	(1)	ע"פ תכנית בינוי באישור ועדה מקומית							מבני משק
ע"פ תכנית בינוי באישור ועדה מקומית										
ציבורי פתוח										

(1) בבנינים מיוחדים, אסמים, מיכלים, מערכות שינוע וארובלת רשאית הועדה המקומית לאשר גובה אחר.

ב. טבלת מצב מוצע :

קווי בנין ק צ א	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר)				מס' יחיד למגרש	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור		
			סה"כ עקרי עשרות +	מטרות שרות		סה"כ						
				מתחת לקרקע	מעל לקרקע						מתחת לקרקע	מעל לקרקע
5 3	כמסומן בתשריט	2 (5)	400 מ"ר (4)	515 מ"ר (3)	65 מ"ר (2)	---	450 מ"ר	---	3 (1)	1100 מ"ר	16.14 20.18 157 161 עד 172	מגורים כישוב חקלאי
5 3	כמסומן בתשריט	1 (6)	1100 מ"ר	1100 מ"ר	100 מ"ר	---	1000 מ"ר	---		1800 מ"ר	14 16 18 20 157 161 עד 172	חקלאי
5 5	כמסומן בתשריט	1 (6)	40%	40%	5%		35%	---	(8)	27 ד'	801 802	מבני משק
3 3 3		1 (7)	5%	5%			5%	----		500 מ"ר	701 702 703	ציבורי פתוח



**הערות:**

- (1) תותר הקמת 2 בנייני מגורים נפרדים (ל- 3 יחידות דיור) לכל היותר במגרש. המרווח המזערי בין 2 בנייני 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'.
- (2) 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.
- (3) שטח מירבי ליחידת דיור אחת : 250 מ"ר.  
שטח מירבי לשתי יחידות דיור : 400 מ"ר.
- (4) חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.
- (5) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ'.
- (6) גובה מירבי : 7.0 מ', למעט מתקנים מיוחדים, אסמים, מיכלים, מערכות שינוע, ארובות ואנטנות, לגביהם תיקבע הועדה המקומית את הגובה המירבי.
- (7) גובה מירבי למתקני משחק וצל - 4.0 מ', למתקנים הנדסיים - 3.2 מ'.
- (8) ע"פ תכנית בינוי שתאושר ע"י ועדה מקומית. המרווח המזערי לבניינים או שימושים היכולים ליצור מפגע או מטריד סביבתי יהיה 20.0 מ' מגבול אזור שימושי קרקע סמוך.  
המרחק המיזערי בין בניינים סמוכים יהיה 6.0 מ' למעט מקרים בהם ע"פ שיקול דעת הועדה המקומית דרוש מרחק שונה לקיום הפעילות הנדרשת.

**תאריכי ושלבי ביצוע :**

20. התכנית תבוצע תוך 15 שנה מיום אישורה.



התעבון הגחוזית  
13-08-2011

חתימות

התעבון הגחוזית הוא תעבון המיועד לשימוש  
במסגרת תוכנית המגורים הממשלתית  
המיועדת לזוגות צעירים וזוגות חד-הורגים  
המבקשים להקים בית משותף. התעבון  
הוא תעבון המיועד לשימוש בלבד  
במסגרת תוכנית המגורים הממשלתית  
המיועדת לזוגות צעירים וזוגות חד-הורגים  
המבקשים להקים בית משותף. התעבון  
הוא תעבון המיועד לשימוש בלבד  
במסגרת תוכנית המגורים הממשלתית  
המיועדת לזוגות צעירים וזוגות חד-הורגים  
המבקשים להקים בית משותף.

עין יהב מושב להתיישבות  
חקלאית שיתופית בע"מ  
היזמים

ע. א. א. א.  
מסלול עבודה  
חקלאית שיתופית בע"מ

31.7.00  
מנהל מקרקעי ישראל  
בעל הקרקע  
שטח 111111  
מחוז המרכז

י. אלחנני - ד. דרורי  
אדריכלים ובוני ערים  
רח' ביאליק 11 ת"א  
טל: 03-5259013

אדריכל דוד דרורי  
י. אלחנני - ד. דרורי  
אדריכלים ובוני ערים  
רח' ביאליק 11, ת"א  
המתכנן

הסוכנות הגחוזית  
מרחב דרום  
משה אלמוגי  
מנהל המרחב