

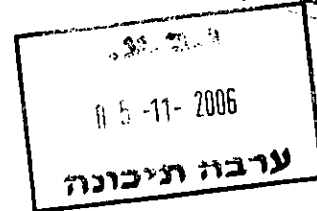
## מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "ערבה תיכונה"

תוכנית מפורטת מס' 3008/מק/30

שינוי לתוכניות מפורטות מס' 134/03/10, 1/134/03/10 ו- 275/02/10

בהתאם לסעיף 62א. (א) (4) (5) (8) לחוק התכנון והבנייה



## מושב חצבה

## הוראות התוכנית



הדרום	:	מחוז
באר-שבע	:	נפה
מושב חצבה, מ.א. ערבה תיכונה	:	מקום
39052	:	גוש
2 (חלק)	:	חלקה
מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל	:	בעל הקרקע
קרית הממשלה, התקווה 4, באר-שבע	:	
מושב חצבה ד.ג. ערבה	:	מגיש התוכנית
אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים	:	עורך התכנית
מ.ר. 27979	:	
הגת 2 פארק-עומר 84965	:	
טל. 6466999 - 08 פקס. 6466989 - 08	:	
1047.970 דונם	:	שטח התוכנית
מהדורה מס' 1 - אוקטובר 2002	:	תאריך
מהדורה מס' 2 - נובמבר 2002	:	
מהדורה מס' 3 - יוני 2003	:	
מהדורה מס' 4 - אוגוסט 2003	:	
מהדורה מס' 5 - ספטמבר 2003	:	
מהדורה מס' 6 - אוקטובר 2003	:	
מהדורה מס' 7 - ינואר 2004	:	
מהדורה מס' 8 - מרץ 2004	:	
מהדורה מס' 9 - אוקטובר 2004	:	
מהדורה מס' 10 - ינואר 2005	:	
מהדורה מס' 11 - אפריל 2005	:	
מהדורה מס' 12 - מאי 2005	:	
מהדורה מס' 13 - אוגוסט 2006	:	

## מבוא

התוכנית המאושרת של מושב חצבה, מחלקת את חלקות א' במושב לשני שטחים - שטח למגורים בחלקה א' ואזור חקלאי (הצמוד לשטח המגורים).

עם השנים נוצר צורך לעדכן את הנחיות ומגבלות הבניה בנושא מרחקים בין מבנים, קווי בניה ולשלב בהם גם את הוראות תוכנית מגורים לעובדים חקלאיים שכירים בשטח למגורים בנחלה ועוד. התוכנית מטפלת בחלקות א' של המושב, חלה על מרבית שטח המושב. לכן, למען בהירות התוכנית, תשריט התוכנית כולל גם יעודי קרקע שאינם משתנים בתוכנית זו.

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 3008/מק/30 שינוי לתוכניות מפורטות מס' 134/03/10, 1/134/03/10 ו- 275/02/10 בהתאם לסעיף 62 א. א. (א) (4) (5) (8) לחוק התכנון והבנייה, מושב חצבה, להלן "התוכנית".

2. מסמכי התוכנית

המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :-

א. 10 דפים של הוראות התוכנית בכתב (להלן: "הוראות התוכנית").

ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2500, (להלן: "התשריט").

3. מטרות התוכנית

א. הטמעת הוראות תוכנית מס' 275/02/10 בהוראות תוכניות מס' 134/03/10 ו- 1/134/03/10, ושינוי של הוראות לפי תוכנית מס' 275/02/10 בדבר בינוי, שיאפשרו את הקמת מבנה המגורים הארעי, גם בתחום אזור שטח למגורים עפ"י סעיף 62 א. א. (א) (5), (8).

ב. שינוי הנחיות תוכנית מפורטת 1/134/03/10 בדבר מיקום חניה מקורה עפ"י סעיף 62 א. א. (א) (5).

ג. קביעת מגבלות קווי בניין, מרחק בין מבנים וגובה מבנים עפ"י סעיף 62 א. א. (א) (4), (5).

ד. קביעת תנאים למתן היתר בניה עבור המטרות לעיל.

4. יחס לתוכניות אחרות

התוכנית כפופה לכל ההוראות של תוכניות מס' 134/03/10, 1/134/03/10, ו- 275/02/10, למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.

5. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. תחולת התוכנית

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.

7. תכליות ושימושים

א. חלקה א'

- 1) באזור זה יותר עיבוד חקלאי והקמת בניינים לשימושים הבאים, המיועדים לשרת את המשק המשפחתי בלבד:
  - א) בנייני מגורים לרבות יחידות מגורים לעובדים חקלאיים שכירים.
  - ב) מבני משק חקלאי המשמש למטרות חקלאיות כגון לול, רפת, בית צמיחה, מדגריה, מחסן לתוצרת חקלאית, מתבן, מוסך חקלאי וכיו"ב.
  - ג) מבני עזר – מחסן, חדר כביסה, חניה מקורה וכל מבנה עזר אחר לצרכי הבית בין שהוא מצורף לבית או במרתף או בקומת עמודים. יותר שימוש במבנה עזר לצורך מלאכה ביתית בכפוף לתנאים ולמגבלות בהיתר הבניה.
  - ד) דרכים ודרכי שרות.
  - ה) מתקנים הנדסיים ומקלטים/ מרחבים מוגנים, למשק המשפחתי.
  - ו) כל שימוש אחר הדרוש ישירות לפעילות חקלאית.
- 2) אזור זה יחולק ל- 2 שטחים:-
  - א) שטח מגורים בחלקה א'.
  - שטח זה, בין רצוף ובין מפוצל, לא יהיה מגרש בפני עצמו והחלק מן החלקה או החלקות בו תותר הקמת מבני מגורים יהיה צמוד לשצ"פ.
  - ב) אזור חקלאי בחלקה א'.
  - שטח זה לא יהיה מגרש בפני עצמו ויוצמד לשטח המגורים בס' א) לעיל.
- 3) שטח למגורים (בחלקה א')
  - א) תותר הקמה של 3 יח"ד. היחידה השלישית תהיה צמודה לאחת משתי היחידות הקיימות.
  - ב) מבני עזר/ שטחי שרות
  - תותר הקמת מחסן, מקלט/ מרחב מוגן, חניון מקורה לרכב פרטי וכל מבנה עזר לצרכי שטח למגורים, במבנה נפרד ו/ או מצורף לבית המגורים.
- 4) אזור חקלאי (בחלקה א')
  - א) באזור זה תותר הקמת כל מבנה המשמש כמבנה משק למטרות חקלאיות כגון: לול, אורווה, רפת, בית צמיחה, מדגריה, מחסן לתוצרת חקלאית, מתבן, מוסך חקלאי וכל היוצא באלה.
  - ב) באזור תותר פעילות חקלאית, הקמת מבני עזר הדרושים ישירות לפעילות החקלאית והקמת מתקנים הנדסיים.
- 5) מבנה מגורים ארעי להלנת פועלים שכירים מחו"ל ומתנדבים מחו"ל, (עובדים זמנים) לפי תוכנית מאושרת מס' 275/02/10.
  - תותר הקמת מבנה מגורים ארעי להלנת עובדים שכירים בשטח חלקה א' בתנאים כדלקמן:
  - א) תותר בניה יבילה קלה או מסוג קראוון ללא יסודות, או בבניה קשיחה בדרך של הסבת מבני משק קיימים בלבד, שלהם היתר בניה על פי כל דין, או במשולב.

ב) במקרים בהם הבניה תהיה בדרך של הסבת מבני משק קיימים, תותר ההסבה של מבנה שחלקו מצוי בתחום שטח למגורים וחלקו באזור החקלאי, בתנאי שהמבנה ניתן לחציצה ע"י הקמת מחיצה בין שני החלקים הר"מ ובתנאי ששני החלקים ניתנים לניצול, להנחת דעת הועדה המקומית.

ג) השטח הכולל (עיקרי + שרות) המותר לבניית מגורים לעובדים שכירים יהיה עד 90 מ"ר, הכלולים בזכויות הבניה, כמפורט בסעיף 8. ד. להלן.

ד) למבנה תהיה אספקת מים מרשת מקומית או ממקור מים אחר, המאושר ע"י משרד הבריאות.  
ה) השפכים מהמבנה יסולקו למערכת ביוב ציבורית.

**ב. יתרת התכליות ושימושי הקרקע**

יתרת התכליות ושימושי הקרקע הכלולים בתוך גבול התוכנית, יהיו בהתאם לתוכניות שבתוקף.

**8. טבלת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה**

**א. מצב קיים לפי תוכנית מפורטת 134/03/10**

א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י
אזור	שטח מינימלי של מגרש (מ"ר)	מספר מקסימלי של יחידות דיור במגרש	שטח בניה מקסימלי למגורים (מ"ר) (1)	שטח מבני עזר מקסימלי	גובה מקסימלי של בניין	מירווחים מינימליים ב- מ'	קווי בנין מינימליים מ' חזית	צדדי	אחורי
1. אזור מגורים חלקות א'	לפי תשריט	3 (2) 1 לבעל המשק 1 לבן ממשך 1 לנכד ממשך באישור ועד המושב	בקומה 250 בדירה 250 סה"כ 400 מ"ר ל-3 יחידות הדיור	65 מ"ר	2 קומות בבניין מגורים 7 מטר במבנה משק	5 בין בניינים מגורים 3 או 0 בין מגורים לבין מבני עזר	לפי תשריט 1.5 למוסך	3 (4)	5
6. חקלאי	(5)								

הערות

- (1) כולל שטח מרפסות וקירות חוץ.
- (2) תותר הקמת שני בנייני מגורים (ל-3 יחידות דיור) לכל היותר.
- (3) כפוף להוראות פרק 5. (בתוכנית מאושרת מס' 134/03/10 – איכות סביבה ותברואה חקלאית).
- (4) למבני עזר בלבד מותר 0 בהסכמת שכן.
- (5) היתרי בנייה לפי תוכנית בינוי באישור הועדה המקומית.

סי 3.1.2 ס"ק (5) הועדה המקומית רשאית לאשר שטח בנייה כולל לשלוש יחידות דיור עד לסה"כ 450 מ"ר. מותר לבנות את שלוש יחידות הדיור בשני מבנים נפרדים, בקומה אחת או בשתי קומות.

**ב. מצב קיים לפי תוכנית מפורטת 1/134/03/10**

א	ב	ק	מספר קומות מירבי	תכנית שטח מרבית	הקפי בנייה מירביים במגרש (ב- % או במ"ר)				מס' יח"ד למגרש	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
					סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע
כמסומן בתשריט			(5 2)	400 מ"ר (4)	515 מ"ר (3)	80 מ"ר (2)	--	435 מ"ר	--	(1 3)	1800 מ"ר	121 א' עד 140 א'	מגורים ביישוב חקלאי
כמסומן בתשריט			(6 1)	1100 מ"ר	1100 מ"ר	100 מ"ר	--	1000 מ"ר	--		2800 מ"ר	121 ב' עד 140 ב'	חקלאי

**הערות:**

- 1) 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'.
- 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 השכן.
- 3) שטח מירבי ליחידת דיור אחת: 250 מ"ר.  
שטח מירבי לשתי יחידות דיור: 400 מ"ר.  
שטח מירבי לקומה: 250 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'.

**ג. מצב קיים לפי תוכנית מס' 275/02/10**

תותר בניה המיועדת למגורים לעובדים זמניים בתחום חלקות א' כמפורט להלן. השטח הכולל (עיקרי + שרות) המותר לבניית מגורים לעובדים זמניים יהיה עד 90 מ"ר. בנייה כאמור, תותר בתחום המגרש החקלאי הצמוד לתחום המגורים. הכל בכפוף להנחיות, למגבלות ולזכויות הבנייה כפי שנקבעו בתוכניות המאושרות, בתנאי שמספר יח"ד המותר במושב לא יעלה על המותר עפ"י ס' 4. 2. 7. להוראות תמ"מ 14/4.

ד. טבלת מצב מוצע

א	קווי בניין (1 5)		מספר קומות (מירבי 4)	תכנית שטח מרבית במ"ר או % -	הקפי בנייה מירביים במגרש במ"ר (3)				יחיד		שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
	ק	צ			סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות (2)		מ"ר למגורי עובדים שכירים				מס' מגורים רגילים
						מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע	מתחת לקרקע					
כמסומן בתשריט	3	כמסומן בתשריט	2	400 מ"ר	515 מ"ר	80 מ"ר (6)	--	435 מ"ר	--	90 מ"ר (9)	3	1800 מ"ר	121 עד 140	שטח למגורים
כמסומן בתשריט	3	כמסומן בתשריט	1	1100 מ"ר	1100 מ"ר	100 מ"ר	--	1000 מ"ר	--	90 מ"ר (9)	3	2800 מ"ר	121 א עד 140 א	אזור חקלאי
כמסומן בתשריט	3 (7)	כמסומן בתשריט	+ 2 מרתף (למבני מגורים) 1 (למבני עזר)	25%	465 מ"ר (515 מ"ר באישור הועדה המקומית)	65 מ"ר	--	400 מ"ר (450 מ"ר באישור מיוחד של הועדה המקומית) (8)	--	90 מ"ר (9)	3	בכפוף לתוכניות מס' 134/03/10	יתרת המגרשים בתוכנית בכפוף לתוכניות מס' 134/03/10	שטח למגורים
כמסומן בתשריט	3	כמסומן בתשריט	היקפי בניה מירביים, תכנית שטח מרבית ומספר קומות מירבי בהתאם להוראות הועדה המקומית											
												בכפוף לתוכניות מס' 134/03/10	יתרת המגרשים בתוכנית בכפוף לתוכניות מס' 134/03/10	אזור חקלאי

ה. הערות לטבלת מצב מוצע

כללי

1 קווי בנין

- א) השטח למגורים והשטח למבני משק לפרטיים מהווים מגרש אחד לצורך קביעת קווי בנין ובו קו בנין קדמי פונה אל שטח ציבורי פתוח המוגדר ב"רוזטה".
- ב) הוראת מעבר: מבנים שאושרו ונבנו בהתאם להיתר בניה כחוק, למרות שאחד מקווי הבנין שלהם (או יותר) אינו עומד בדרישה של טבלת מצב מוצע, בס' ד. לעיל, לא יחשבו כבניינים חורגים.
- ג) כל מבנה הבנוי על קו בנין 0 (גבול המגרש), ינוקז לכוון המגרש בו הוא מוצב, או לכוון דרך, באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ד) לא תותר פתיחת פתחים בקירות הבנויים בקו בנין 0 (גבול המגרש).
- 2 מבני מגורים (ימוקמו ב"שטח למגורים")
- א) בנית יח"ד למגורים (שאינם מגורים לעובדים שכירים), תותר ב- 2 מבנים בלבד.
- ב) המבנים מיועדים 1- לבעל המשק, 2- לבן ממשק, 3- לנכד ממשק, באישור ועד המושב.
- ג) שטח מירבי לקומה - 250 מ"ר.
- ד) שטח מירבי ליחידת דיור אחת - 250 מ"ר.
- 3 שטח יח"ד למגורי עובדים חקלאים שכירים.
- שטח זה יהווה חלק מהקפי הבניה המותרים (ולא יהיה בנוסף להם). בנית יח"ד אלו תותר בשטח אזור למגורים וואו באזור חקלאי, באישור הוועדה המקומית.
- 4 גובה מבנים.
- א) גובה מירבי למבנה מגורים - עם גג שטוח 7 מ' עם גג משופע 8.5 מ'. הגובה ימדד מגובה המדרכה הסמוכה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
- ב) במידה ובשטח קיימים תנאי שיפוע קרקע מיוחדים, ניתן יהיה להוסיף קומת עמודים לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.
- ג) גובה מירבי למבנה עזר - 6 מ'.
- ד) במגרש פינתי הפונה גם לדרך, הגובה המירבי למבנה ימדד מגובה המדרכה הסמוכה הגבוהה ביותר מבין שתי החזיתות.
- ה) גובה מירבי למבנה משק - 10.0 מ'. מספר קומות מירבי למבנה משק לפי שיקול דעת הוועדה המקומית.
- 5 מרחקי ההצבה בין מבנים לבין מבנים שכנים בתחום חלקה א'.
- א) המרחק המזערי בין כל שני מבני מגורים ובין מגורים לבין מבני משק - 5 מ'.
- ב) המרחק המזערי בין בנייני מגורים של בעל המשק, לבין אזור חקלאי המיועדים להחזקת בעלי חיים 15 מ', פרט לאווזיות, דירי צאן, ארוות וכלביות, שלגביהם תחולנה הוראות המשרד לאיכות הסביבה.
- ג) המרחק המזערי בין שני מבנים למגורי עובדים שכירים יהיה 0 או 3 מ'.
- ד) המרחק המזערי בין מגורים לעובדים שכירים לבין אזור חקלאי, יהיה 0 או 3 מ'.
- ה) בסמכות הוועדה המקומית לשנות את המרחקים המזעריים מס' ג) ו-ד) לעיל.
- ו) המרחק המזערי בין בנין מגורים לבין מבנה עזר, יהיה 0 או 3 מ'.



מגרשים 140-121

6) שטחי שרות

חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכנית מירבית אך כלולה בשטחי השרות.

יתר המגרשים

7) קווי בנין

למרות האמור לעיל, ניתן יהיה לבנות בתחום קו בניין צדדי (בין קו בנין 3, לקו בנין 0 (גבול המגרש), לרבות קו בנין 0), בשטח למגורים ובאזור חקלאי, בהסכמת השכן בכתב. במקרה שמגרש למגורים או מגרש מבני משק בחלקה א', פונה בקו בניין צדדי למגרש שיעודו אחר, כגון שטח ציבורי פתוח או שטח לבנייני ציבור, ניתן יהיה לבנות בתחום קו בניין צדדי (בין קו בנין 3, לבין קו בנין 0 (גבול המגרש), לרבות קו בנין 0), בהסכמת האגודה השיתופית של המושב.

8) שטח מבני מגורים

יחידת המגורים השלישית – שטחה לא יעלה על 55 מ"ר.

9) בכפוף לתוכנית מס' 275/02/10.

9. חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החנייה הארצי בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה) תשמ"ג - 1983.

10. תנאים למתן היתרי בנייה

א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו.

בקשה להיתר בנייה תכלול את הפרטים הבאים, בנוסף לנדרש עפ' תקנות התכנון והבנייה, (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל 1970:

1) מיקום ופרוט השימוש במבני מגורים (מגורים, מגורי עובדים חקלאיים שכירים).

2) מיקום מבני העזר ופרוט השימוש בהם, (לרבות מקומות חניה מקורים).

3) מיקום מבני משק, פרוט השימוש בהם והמרווחים ביניהם.

ב. בכל המגרשים, למעט המגרשים 140-121 ו-140-121א, תנאי למתן היתרי בנייה, באזור חקלאי, יהיה הסכמת הוועדה המקומית להקיפי הבניה המוצעים.

ג. הוועדה המקומית תקבע בכפיפות להנחיות המשרד לאיכות הסביבה את המרווחים בין המבנים החקלאיים לרבות אווזיות, דירי צאן, ברווזיות, כוורות, מתקני ומבני רדיה לדבש, כלביות ומבנים חקלאיים המאכסנים בעלי חיים מסוגים וגילאים שונים, בינם לבין עצמם ובינם לבין בנייני מגורים ובניינים ציבוריים.

ד. לוועדה המקומית יש שיקול דעת לקביעת התיעוצות עם המשרד לאיכות הסביבה או כל רשות אחרת.

ה. היתרי בניה יותנו בעמידה ובדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים, עמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

ו. בסמכות הוועדה המקומית יהיה שלא להתיר בקשות להתרי בניה או להגביל שטח, מקום ושימוש למבני עזר, למבני משק או לשימושים חקלאיים, העלולים להיות סיכון לבריאות הציבור או פגיעה בתברואה החקלאית או מטרד נופי או אקולוגי סביבתי או מטרד למגורים סמוכים או למגרש שכן או שמיקומם איננו תואם את הצרכים התכנוניים לאזור.

11. הוצאות התוכנית

הוצאות התוכנית לרבות הוצאות עריכתה, תכנונה, מדידה, רישומה והטיפול הכרוך בהליך אישורה, יחולו על מגיש התוכנית.

12. מועד משוער לביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע תוך 20 שנה מיום אישורה.

**חצבה**  
מושב חצבה להתיישבות  
חקלאית שחולפת בע"מ

מושב חצבה

מגיש התוכנית

מ.מ.י.

בעל הקרקע

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
ערבה תיכונה  
אישור תכנית מס' 3008/2013  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבת מס' 2286 ביום 16/09/06  
מקנדס הועדה  
יו"ר הועדה

הועדה המקומית

אדריכל אבינעם לוי

עורך התוכנית