

דברי הסבר לתוכנית

במושב חצבה תוכניות מפורטות אשר מאפשרות פיתוח ובנייה בתחום אזורי המגורים והנחלות הצמודות להן.

התוכנית המפורטת 134/03/10 מאפשרת בנייה נרחבת באזור מבני משק על פי תשריט בינוי באישור הוועדה המקומית ואילו התוכנית 1/134/03/10 מגדירה זכויות בנייה בהיקף כ – 1100 מ"ר.

משק 124 במושב חצבה כפוף לתוכנית מפורטת מס' 1/134/03/10 ו-30/מק/3008. בשטח בנויים מבני מגורים בשטח כ- 100 מ"ר ומבנים לשימוש חקלאי של בעל המשק בשטח כ- 1914 מ"ר בהיתרים שניתנו ע"י הוועדה המקומית.

יזם התוכנית מבקש להגדיל את זכויות הבנייה במשק לטובת התאמתן לצרכים המיוחדים שלו הנובעים מעיסוקו בתחום דגי נוי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

				יפורסם ברשומות
שם התוכנית משק 124 חצבה	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1		
2/313/03/30	מספר התוכנית			
5.626 דונם	שטח התוכנית	1.2		
מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3	מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב			
01/09/2013	תאריך עדכון המהדורה			
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4	סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק			
תוכנית שמכותה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

226,965	קואורדינטה X
520,014	קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב חצבה משק 124

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ערבה תיכונה

התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

נפה	באר-שבע
יישוב	חצבה
שכונה	
רחוב	
מספר בית	

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39052	מוסדר	חלק מהגוש ש		2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים - לא רלבנטי

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות - לא רלבנטי

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - לא רלבנטי

--

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
1/134/03/30	שינוי	לגבי הנושאים המפורטים בתוכנית זו	4614	01/02/1998
3008/מק/30	שינוי	לגבי הנושאים המפורטים בתוכנית זו	5622	31/01/2007
275/02/30	כפיפות		5826	23/10/2001

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' גלינה נזיקובסקי	01/09/2013	-	14	-	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדרי' גלינה נזיקובסקי	01/09/2013	1	-	1: 500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש / חלקה (-)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
124	colors@arava.co.il	08-9954599		08-9973934	משק 124 מושב חצבה, ד.ג ערבה תיכונה				025399155	רן אפשטיין	

1.8.2 יזם בפועל- ל"ר											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים	
	08-6264221		08-6264219	רח' התקווה 4 ת.ד 233 קריית הממשלה באר שבע 84100		מינהל מקרקעי ישראל					
				מושב חצבה, ד.ג ערבה תיכונה		חצבה מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ				חוכר	
colors@arava.co.il	08-9954599		08-9973934	משק 124 מושב חצבה, ד.ג ערבה תיכונה			025399155	רן אפשטיין		חוכר	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
handasa@arava.org.il	077-4005476		077-4005476	רח' סיני 36/3, באר- שבע			00045951	306315383	גלינה נזיקובסקי	אדריכלית	עורך ראשי
	08-6236255		08-6286074	רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע			826	307164806	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה בע"מ- צירניאק לאוניד	מוסמך מודד	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

- א. הגדלת זכויות בנייה במשק 124 במושב חצבה.
ב. קביעת הוראות הנחיות ומגבלות למתן היתרי בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. הגדלת זכויות בנייה בקרקע חקלאית צמודה למגרש המגורים במושב.
ב. הגדלת זכויות בנייה בקרקע שייעודה מגורים ביישוב כפרי.
ג. שינוי בקו בניין להתאמה לבינוי קיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	5.626
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	450	ל.ר	+15	435 מ"ר	מ"ר	מגורים
	3	ל.ר	אין שינוי	3	מס' יחיד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		עצים בוגרים		תאי שטח	יעוד
			124	124	מגורים ביישוב כפרי
			124 A	124A	קרקע חקלאית
				101	שטח ציבורי פתוח
				1001	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
33.6	1890	מגורים ביישוב כפרי		33.6	1890	שטח למגורים
54.4	3061	קרקע חקלאית		54.4	3061	אזור חקלאי
6	338	שצ"פ		6	338	ציבורי פתוח
6	338	דרך מאושרת		6	338	דרך קיימת

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ביישוב כפרי
4.1.1	שימושים
א.	בנייני מגורים לשרות המשק המשפחתי בלבד.
ב.	מבני עזר ושטחי שירות – מקלט/מרחב מוגן, מחסן, חדר כביסה, חניה מקורה וכל מבנה עזר אחר לצרכי בתי המגורים.
ג.	דרכים ודרכי שירות.
ד.	מתקנים הנדסיים.
ה.	פיתוח שטח גינון ונוי.
4.1.2	הוראות
א.	הוראות יהיו כמפורט בתוכנית מס' 3008/מק/30

4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
א.	כל המבנים המשמשים כמבני משק למטרות חקלאיות כגון: לול, אורווה, רפת, בית צמיחה, מדגריה, בית גידול לדגים, מחסן תוצרת, מתבן, מוסך חקלאי וכיו"ב.
ב.	מבנה מגורים ארעי להלנת פועלים שכירים מחו"ל ו/או מתנדבים מחו"ל (עובדים זמניים)
ג.	דרכים ודרכי שירות.
ד.	מתקנים הנדסיים.
ה.	פיתוח שטח גינון ונוי.
4.2.2	הוראות
א.	הוראות יהיו כמפורט בתוכנית מס' 3008/מק/30

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	נטיעות גינון וכל פעילות לרווחת הציבור.
ב.	תותר העברת מערכות תשתית, סלילת דרכים ושבילים, הקמת מבנים הנדסיים טכניים, מתקני משחק, צל וכיו"ב לרווחת הציבור ובאישור הוועדה המקומית.
	פיתוח שטח גינון ונוי.
4.3.2	הוראות
א.	הוראות יהיו כמפורט בתוכנית מס' 1/134/03/30

4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
א.	דרכים, חניות, מדרכות ומבני דרך ומתקני דרך.
4.4.2	הוראות
א.	הוראות יהיו כמפורט בתוכנית מס' 1/134/03/30

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת						קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	אחורי	
			עיקרי	שרות												עיקרי
מגורים ביישוב כפרי	124	1890	80	450	530	28	3		25	9	2	כמסומן בתשריט				
קרקע חקלאית	124A	3061	208	² 2700	¹ 2908	95	-		95	7	1	כמסומן בתשריט				
שטח ציבורי פתוח	101	338	6.25	6.25	27	8	-		6	2.5	1	3	3	3	3	

²כולל מבנה ארעי למגורי עובדים מחו"ל ו/או מתנדבים מחו"ל.

עמוד 11 מתוך 14

23/01/14

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בנייה**

היתר בניה יינתן ע"י הוועדה המקומית, בהתאם לתכנית זו ובתנאים הבאים:

- 6.1.1 היתרי בנייה לשימושים בקרקע חקלאית יאשורו בהתאם לתוכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה המקומית.
- 6.1.2 היתר הבנייה יכלול תכנון מפורט של פיתוח השטח סביב המבנה, תכנון כאמור יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, מיקום מבנים ומתקנים, ניקוז המגרש בתחומו, ריצוף, חומרי הבנייה וכד'.
6.1.3 סיכונים סיסמיים:
- א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.
- ג. היתר לתוספת בנייה למבנה קיים יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.2. היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה מקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו על פי הנחיית היועץ המשפטי לממשלה.

6.4. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה-1965.

6.5. הוראות בנושא חשמל

א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עלילים. בקרבת קווי חשמל יינתן היתר רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט של המבנה.

מרחק מציר הקו	מהתיל הקיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ'	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35.00 מ'		ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.6. חנייה

החנייה תהיה בתחומי המגרש בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.7. פינוי פסולת

פינוי פסולת בניין במהלך הבנייה תיעשה לאתר מוסדר בלבד.

6.8. ביוב

מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת הביוב של היישוב.

6.9. שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של, "עץ/קבוצת עצים להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים בתא שטח מס 124 ו-124A.
 - ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע - לא רלבנטי**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

התוכנית מיועדת למימוש מייד עם אישורה למתן תוקף.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: רן אפשטיין	חתימה:	תאריך: 19.2.2014
	תאגיד/שם רשות מקומית:		מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם: גלינה נז'יקובסקי	חתימה: גלינה נז'יקובסקי	תאריך: 14.02.2014
	תאגיד:	חתימה: גלינה נז'יקובסקי מ.ר. 00045954 ניד: 004-4728890	מספר תאגיד:

יזם בפועל- לא רלבנטי	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	אנו לנו התנגדות לקניית חטימת רשות התכנון המוניציפלי שנו תחיה מחלוקת עם חטימתנו הינה לצד כי תכנון בלבד, אין פה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר תכלית כל עוד לא הוקמה חסות ונזקקים עמנו חסר ממשל נגדו ואין חתימתנו זו באה במקום חסותם כל מה שכתב ממשל נגדו ואין חתימתנו זו מוסמכת, לפי כל החוקים, כל דין.	

בעל עניין בקרע- בעלים	שם:	חתימה: רחל אספיה	תאריך:
	תאגיד:	מינהל מקרקעי ישראל מחוז דרום מרחב עסקי דרום רשות מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:

בעל עניין בקרע- חוכר	שם:	חתימה: חצבה	תאריך:
	תאגיד:	חצבה מושב עובדים להשקעות, הקלאית שיתופית בע"מ	מספר תאגיד:

בעל עניין בקרע- חוכר	שם: רן אפשטיין	חתימה:	תאריך: 19.2.2014
	תאגיד:		מספר תאגיד: