

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המהווית
משרד הפנים-מחוז דרום

27.04.2015

נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 7/226/03/51

שם תוכנית: ביטול והסדרת נחלות במושב קלחים

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: נגב מערבי

סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: 20/4/15 לאשר את התכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>נישר הוועדה המחוזית 22/6/15 תאריך</p>	

דברי הסבר לתוכנית

בשל אי התאמה בין הקיים בשטח לבין יעודי הקרקע והשימושים המאושרים במקרקעין נדרש כדלקמן:

1. במתחם מס' 1 - לבטל את הנחלות 1 עד 7, ו-85 עד 89 ולתכנן במקומם את נחלות 4, 6 ו-7, להסדיר 2 חוות לולים קיימות והשטח הנותר יועד לקרקע חקלאית.
כלומר, מאושרות 12 נחלות, מתוכם 9 מיועדות לביטול, בסה"כ נשארות 3 נחלות.
2. במתחם מס' 2 - לבטל את הנחלות 67 ו-68, לשנות את הנחלות 65 ו-77 והשטח הנותר יועד לקרקע חקלאית.
כלומר, מאושרות 4 נחלות, מתוכם 2 מיועדות לביטול, בסה"כ נשארות 2 נחלות.
3. במתחם מס' 3 - מתוכננות 3 נחלות – 66, 67 ו-5.
בסה"כ מאושרות 16 נחלות, מתוכם 11 מיועדות לביטול, בסה"כ נשארות 5 נחלות ונוספו 3 נחלות חדשות.
סה"כ מוצעות בתכנית 16 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>ביטול והסדרת נחלות – מושב קלחים</p> <p>7/226/03/51</p> <p>145.63 ד'</p> <p>• מילוי תנאים מתן תוקף</p> <p>1 מספר מהדורה בשלב</p> <p>20/04/2015 תאריך עדכון המהדורה</p> <p>• תוכנית מפורטת</p> <p>• כן</p> <p>• ועדה מחוזית</p> <p>• לא רלוונטי</p> <p>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</p> <p>• ללא איחוד וחלוקה.</p> <p>• לא</p>	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>שטח התוכנית</p> <p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
--	---	--	---

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

169400	- 1 מתחם	קואורדינטה X
596100		קואורדינטה Y
169000	- 2 מתחם	קואורדינטה X
595300		קואורדינטה Y
169300	- 3 מתחם	קואורדינטה X
594450		קואורדינטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב קלחים

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית מרחבים

התייחסות לתחום הרשות נפה

- חלק מתחום הרשות באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב

יפורסם ברשימות

מושב קלחים
לי"ר
לי"ר
לי"ר

שכונה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100246/1	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	195

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
226/03/7	מתחם 1- 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 85, 86, 87, 88, 89 מתחם 2 - 65, 67, 68, 77 מתחם 3 - אין
59/ת/משד	מתחם 1 - 4, 5, 6, 7, 202 מתחם 2 - 77 מתחם 3 - 67, 204

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
28/07/1954	אין	תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 266/03/7 למעט השינויים בגבולות תכנית זו.	• שינוי	266/03/7 (עג/143) ✓
01/12/2011	6329	תכנית זו כפופה לתכנית מס' 521/02/7 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	• כפופה	521/02/7 ✓
01/12/2010 (תאריך למתן תוקף)	ל"ר	תכנית זו כפופה ומהווה שינוי לת/משד/59 בכל הנוגע לגבולות המגרשים.	• כפופה ושינוי	59/ת/משד/59 (תשריט איחוד וחלוקה)

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדריכל אברהם זאק	20/04/2015	ל"ר	18	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אברהם זאק	20/04/2015	1	ל"ר	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אברהם זאק	20/04/2015	1	ל"ר	1:500	• מנחה	נספח בניוי עבור מתחם 1
	וועדה מחוזית	יוסי מזרחי	01/06/2014	1	9	ל"ר	• מחייב	סקר עצים בוגרים

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**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגידי / שם רשות מקומית	מס' תאגידי	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)	
מורשה חתימה	גבריאל סבאג	78100658	לי"ר	אגודה קלחים כפר שיתופי בע"מ	לי"ר	משק 74 מושב קלחים		054-4326979				
	סבאג אופיר	025771148	לי"ר		לי"ר	מושב קלחים		052-3930631				
	ציון מלכה (יו"ר)	054348875	לי"ר		לי"ר	משק 28 מושב קלחים		052-2714545				
	אורן מועזי	029445012	לי"ר		לי"ר	משק 28 מושב קלחים		050-5465683				

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגידי / שם רשות מקומית	מס' תאגידי	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	גבריאל סבאג	78100658	לי"ר	לי"ר	לי"ר	משק 74 מושב קלחים		052-3930631		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגידי / שם רשות מקומית	מס' תאגידי	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	רשות מקרקעי ישראל		לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' התקווה 4 קרית הממשלה באר שבע	08-6264252		08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגידי / שם רשות מקומית	מס' תאגידי	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אברהם זאק	303656680	37996	אברהם זאק – אדמ אדריכלות בע"מ	514399609	הגת 2 – פארק תעשייה עומר ת"ד 12654 באר שבע 84832	08-6651825	052-4805262	08-6651989	abramz@admarch.co.il
מודד	יבגני ברודסקי	309557148	1230	לי"ר	לי"ר	ביאליק 149 באר שבע 84308	077-3010523	052-3261519	077-3202586	B_evgeni2009@012.net.il
סקר עצים	הננדסאי נוף מזרחי	050313378	לי"ר	"רימון"-סביבה ונוף בע"מ	513651836	בריכה 49 חוף אשקלון 79852	08-6755886	054-4570277	08-6754773	office@rimon-land.co.il

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
לי"ר	

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

ביטול והסדרת נחלות וכן הסדרת חוות לולים קיימות בשטח ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה במושב קלחים.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. קביעת יעוד בשטח ללא תכנית מפורטת לנחלות ולקרקע חקלאית להקמת חוות לולים.
2. שינוי יעוד מ-"אזור חקלאי", "שטח פרטי פתוח", "דרך חדשה" ל-"מגורים בישוב חקלאי", ל-"קרקע חקלאית" ול-"דרך מוצעת".
3. קביעת יעודי קרקע משטח ללא תכנית מפורטת ל"דרך מוצעת", ל"מגורים בישוב חקלאי" ול"קרקע חקלאית".
4. קביעת תאי שטח להקמת חוות לולים ודרך עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
5. קביעה וביטול תאי שטח.
6. קביעת שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
8. התווית דרך גישה למעבר כלי רכב.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	134.95
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	3,880		- 3,880	7,760	מ"ר	מגורים בישוב כפרי
בכל תא שטח תותר יחידת הורים עד 55 מ"ר.	16 יח"ד		- 16	32	מס' יח"ד	

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				תאי שטח	יעוד
			2 - זיקת הנאה למעבר רכב 1, 2, 3 - דרך לביטול	1, 2, 3, 4b, 5b, 6b, 7b, 8, 65b, 66b, 67b, 68, 77b	קרקע חקלאית
				4a, 5a, 6a, 7a, 65a, 66a, 67a, 77a	מגורים בישוב כפרי
				205, 201	דרך מוצעת
				202, 204	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
16.49%	24,000.0	מגורים בישוב כפרי		34.00%	49,509.1	אזור חקלאי
79.43%	115,683.4	קרקע חקלאית		56.06%	81,634.0	שטח ללא תכנית מפורטת
2.36%	3,439.4	דרך מאושרת		5.14%	7,488.3	שטח פרטי פתוח
1.72%	2,507.2	דרך מוצעת		4.80%	6,998.6	דרך חדשה
100.00%	145,630.0	סה"כ		100.00%	145,630.0	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 קרקע חקלאית	
4.1.1	שימושים
א.	בתאי שטח 1, 4b, 5b, 6b, 7b, 65b, 66b, 67b, 68, 77b יותר מבני משק חקלאיים ועיבוד חקלאי. תותר הקמתן של חממות, בתי צמיחה, בתי רשת, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים. כלל תאי השטח פרט לתאי שטח מס' 1 ו-68 משרתים במישרין את בעל הנחלה.
ב.	בתאי שטח 3 ו-8 תותר הקמת לולים, משרדים, ממ"מ בהתאם לדרישות הג"א, מחסנים, שירותים ומקלחות המשרתים במישרין את חוות הלולים, חדר טרפיו, סככות, מתקני מים וביוב, מכלי תערובת, גדרות, נקודת הטמנת פגרי עופות, חשמל ומתקני תשתיות.
ג.	בתא שטח 2 יותר העברות קוי תשתיות מים, ביוב, חשמל ותקשורת וזיקת הנאה למעבר ברכב.
4.1.2	הוראות
א.	המבנים יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנים מעת לעת. יאסר שימוש בחומרים מסוכנים.
ב.	לתאי שטח 1
ג.	המבנים החקלאיים יהיו צמודי דופן למגרש המגורים שבנחלה, למעט תאי שטח 1 ו-68.
ד.	גדרות - על גבול המגרש תבנה גדר רשת מחוטי פלדה מגולוון, 3-5 מ"מ, עם משבצת עד 10/10 מ"מ. גובה הגדר יהיה כ-2 מ'. לגדר ההיקפית תהיה "שמלה" בעומק 50 ס"מ באדמה למניעת כניסה בעלי חיים.
ה.	המבנים החקלאיים יוקמו עפ"י הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר והנחיות הוטרניר הממשלתי המתעדכנות מעת לעת. מבנה הלולים יהיה מלוחות מתכת צבועה ורשת לול מכל סוג. הגגות יהיו משופעים ועשויים מפנלים מתכתיים, מבודדים בעוביים שונים, צבועים בתנור, בגוון שיבחר ע"י המתכנן.
ו.	הטיפול באתר ההטמנה, במקרה של שפעת העופות יהיה בכפוף להנחיות להטמנת פגרי עופות והודים ממחלת שפעת העופות המפורטים בנספח מס' 2 בנוהל הטיפול באתר ביעור בהתמודדות עם שפעת העופות שהוכן ע"י משרד החקלאות ופיתוח הכפר, המעודכן מעת לעת. אתר ההטמנת למקרה של שפעת העופות יוקם בהתאם ל"הנחיות להערכת הרשויות המקומיות לשפעת העופות" ובהתאם להנחיות השירות הוטרנירי. הטמנת הפגרים היא בעת חירום בלבד לפי דרישת משרד החקלאות, השירותים ווטרנירים מיקומו המדויק של האתר יקבע בעת הגשת בקשה למתן היתר בנייה וכל שינוי במיקום האתר, בתחום התכנית, לא יהווה שינוי לתכנית.
ז.	לא יותר שימור ואחסנת חומרים מסוכנים, לרבות חומרי הדברה ודישון וכן אחסון של דלק בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.
ח.	המקלחות והשירותים יוקמו עפ"י הנחיות ודרישות משרד הבריאות.

ט.	למניעת מטרדי ריחות ינקטו האמצעים הבאים: - פיזור כמות מספקת של נסורת על רצפת הלול. - אחזקת רצפת הלול במצב יבש בכל עת. - הוספת רפד במקרים שהרצפה נרטבת במהלך הגידול. - פינוי יבש של הרפד בתום הגידול מסיביבת הלול והרחקתה מהאזור. - מניעת פיזור הרפד בתעלה הסמוכה. - ריסוס סביבת הלול כנגד זבובים.
י.	הוראות לתא שטח 2
יא.	
יב.	
יג.	פתרון למי שטיפת הלולים יקבע בשלב היתרי הבנייה בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי ומשרד החקלאות. בתא שטח 2, לא תותר כל בנייה. תוואי זיקת ההנאה ורוחבה יהיו כמסומן בתכנית. בתא שטח מספר 2 תובטח זכות מעבר לכלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר, כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. מבנים חקלאיים קיימים החורגים למגרש השכן שביעוד קרקע חקלאית ימשיך להתקיים בהסכמת השכן.

4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
א.	מבני מגורים
ב.	חנייה מקורה לרכב
ג.	מבני עזר לשימושים ביתיים או חקלאיים (מחסן)
ד.	תותר הקמת מבנים למטרות שירות: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מחסן ביתי ומרתף.
4.2.2	הוראות
א.	תותר בניית 2 יחידות דיור בשני מבנים, האחת לבעל המשק והשנייה לבן ממשך ועוד יחידת הורים ששטחה הכולל לא יעלה על 55 מ"ר.
ב.	המרחק המזערי בין יחידות המגורים יהיה 5 מ', או צמודות זו לזו בקו בנין "0". יחידת ההורים תהיה צמודה לאחת מיחידות הדיור.
ג.	גובה המבנה העיקרי למגורים עם גג שטוח יהיה עד 7.5 מטר ועם גג רעפים עד 8.5 מטר, מדוד מפני הקרקע טבעית או סופית, הנמוך מביניהם. ניקוז גג המבנה יהיה למגרש המבקש.
ד.	המבנים למטרות שירות יוקמו בהתאם להוראות שלהלן: 1. <u>ממ"ד</u> עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. 2. <u>מרתף</u> - בניית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבנייה התקפות בעת מתן היתר הבנייה. - גובה חלל המרתף בין ריצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.20 מ'. חלל בגובה העולה על 2.21 מ' יחשב מבחינת חישוב אחוזי בנייה כשטח עיקרי. - שטח חלונותיו של המרתף לא יפחת משני אחוז משטח ריצפתו נטו, ללא מרחב מוגן. גובה החלונות לא יעלה על 80 ס"מ נטו בלבד, ממפלס פני הקרקע. - חלל המרתף ימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, ובכל מקרה 0.00 גובה ריצפת קומת הכניסה לא יעלה על 1 מ' מעל פני הקרקע הטבעית שמסביב לקומת הכניסה, או מפלס הפיתוח הסופי, לפי הנמוך ביניהם. - הכניסה למרתף תהייה אך ורק מתוך יחידת הדיור עצמה. - לא תותר התחברות ישירה של המרתף למערכת הביוב

<p>המרכזית. יש להראות בתכנית ההגשה פיתרון לסילוק הביוב.</p> <ul style="list-style-type: none"> - המרתף ישמש את הצרכים הביתיים של המשפחה המתגוררת בלבד. - בעת הקמת המרתף, ינקטו כל הפעולות והאמצעים הדרושים ע"מ למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנה והנכסים הגובלים או נמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם המרתף. - הוועדה המקומית לתכנון ובנייה תהייה מוסמכת לדרוש כתנאי להיתר, כי הנספח לחישובים ויציבות הבניין, יכלול תכנית ביצוע חפירות אשר תבטיח את יציבות החפירה ואת מניעת הפגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם הבניין המבוקש, וכן פירוט האמצעים והפעולות הנדרשים לשמירה על הוראות הבטיחות בעת ביצוע המרתף לאחר הקמתו. - בבקשה להיתר לבניין הכולל מרתף, יפורטו הפתרונות לנושא הניקוז לתחומי המרתף כחלק מפתרון הניקוז הכללי במגרש בעת המפרט לאיטום הבנייה. <p>3. מחסן</p> <ul style="list-style-type: none"> - המחסן יבנה בקווי בניין צדדי ואחורי אפס ובלבד שלא יהווה מטרד למבנה המגורים או כחלק אינטגרלי ממבנה המגורים. - גג המחסן הבנוי הפונה אל השכן, יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת ולא ישמש להנחת מתקנים כגון: דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכד'. - גובה פנימי ממוצע של המחסן יהיה עד 2.50 מ'. - קיר המחסן הנמצא בקו בניין צדדי אפס ופונה אל השכן, יהיה אטום. - ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון המגרש עצמו. 		
<p>מבנים קיימים שהוקמו כד"ן ושאינם תואמים להגבלות תכנית זו, ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן. בנייה חדשה ותוספת בנייה למבנים קיימים יהיו עפ"י תכנית זו.</p>		ה.
<p>חניה:</p> <ul style="list-style-type: none"> א. החנייה תבנה מחומרים קלים בקווי בניין קדמי וצדדי אפס ובלבד שלא תהייה הפרעה לקווי הראייה במגרשים הפינתיים. ב. תותר חנייה בנוייה מחומרים מסיביים בתנאי שתהייה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית ובתנאי שתוקם בתחום קווי הבניין. ג. גג החנייה הבנויה הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכד'. ד. ניקוז גג יהיה לכיוון המגרש עצמו. ה. גובה פנימי הממוצע של החנייה הבנויה יהיה עד 2.30 מ'. 		ו.

	4.3
	4.3.1
<p>שימושים</p> <p>תותר סלילת דרכים למעבר כלי רכב והולכי רגל נטיעות, מערכת ניקוז, פרוזדורי צנרת לסוגיה והקמת תשתית הנדסית תת קרקעית ועל קרקעית.</p>	א.
	4.3.2
<p>הוראות</p> <p>תואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתכנית.</p>	א.
<p>תיאסר כל בניה.</p>	ב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	1 (מרתף)	2	7.5 או 8.5	22%	0.66	2 + יח' הורים	22%	663 (2)	60	-	118 (3) (2)	485	(4)	4a,5a,6a, 7a עד 67a 77a	מגורים נישוב כפרי
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	-	1	(1)	35%	לייר	לייר	35%	35%	-	-	-	35%	(4)	1, 5b, 4b, 6b, 7b, 65b, 66b, 67b, 68, 77b	קרקע חקלאית
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	-	1	(1)	לייר	לייר	לייר	4,182	-	-	12 (5)	4,170	(4)	3		קרקע חקלאית
לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	-	1	(1)	לייר	לייר	לייר	7,682	-	-	12 (5)	7,670	(4)	8		קרקע חקלאית

- (1) גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (2) סה"כ בנייה לכל יחידת דיור תהיה: 300 מ"ר (220 מ"ר עיקרי + 84 מ"ר שירות). בנוסף תותר בנייה יחידת הורים אחת בשטח כולל של 55 מ"ר (45 מ"ר עיקרי + 10 מ"ר שירות).
- (3) זכויות בנייה למטרות שירות מעל הקרקע בכל אחת מיחידות המגורים (לא כולל יחידת הורים) יהיו כמפורט להלן: מחסן- 12 מ"ר, ממ"ד- 12 מ"ר, חניה מקורה לשני רכבים 30 מ"ר.
- (4) שטחי תאי השטח, כמפורט בטבלת השטחים שבתשריט.
- (5) שטח שירות בקרקע חקלאית ישמש לממ"מ.

רשימת מבנים בתא שטח מס' 3

1. סככות לול	מס' מבנים: 2	שטח משוער המבנה: 2,000 מ"ר	סה"כ: 4,000 מ"ר
2. משרד	מס' מבנים: 1	שטח משוער המבנה: 40 מ"ר	סה"כ: 40 מ"ר
3. ממ"מ	מס' מבנים: 1	שטח משוער המבנה: 12 מ"ר	סה"כ: 12 מ"ר
4. סככות	מס' מבנים: 1	שטח משוער המבנה: 50 מ"ר	סה"כ: 50 מ"ר
5. מחסן ותפעולי	מס' מבנים: 1	שטח משוער המבנה: 30 מ"ר	סה"כ: 30 מ"ר
6. שירותים ומקלחות	מס' מבנים: 1	שטח משוער המבנה: 30 מ"ר	סה"כ: 30 מ"ר
7. חדר טרפ"ו	מס' מבנים: 1	שטח משוער המבנה: 20 מ"ר	סה"כ: 20 מ"ר
		סה"כ שטח משוער המבנים:	4,182 מ"ר

רשימת מבנים בתא שטח מס' 8

1. סככות לול	מס' מבנים : 3	שטח משוער המבנה : 2,500 מ"ר	סה"כ : 7,500 מ"ר
2. משרד	מס' מבנים : 1	שטח משוער המבנה : 40 מ"ר	סה"כ : 40 מ"ר
3. ממ"מ	מס' מבנים : 1	שטח משוער המבנה : 12 מ"ר	סה"כ : 12 מ"ר
4. סככות	מס' מבנים : 1	שטח משוער המבנה : 50 מ"ר	סה"כ : 50 מ"ר
5. מחסן תפעולי	מס' מבנים : 1	שטח משוער המבנה : 30 מ"ר	סה"כ : 30 מ"ר
6. שירותים ומקלחות	מס' מבנים : 1	שטח משוער המבנה : 30 מ"ר	סה"כ : 30 מ"ר
7. חדר טרפ"ו	מס' מבנים : 1	שטח משוער המבנה : 20 מ"ר	סה"כ : 20 מ"ר
		סה"כ שטח משוער המבנים :	7,682 מ"ר

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית 521/02/7

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	קדמי	קווי בנין (מטר)			אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						צדדי-ימני	צדדי-שמאלי						
																עיקרי	שרות		
אזור חקלאי	605	לפי תכנית 266/03/7	485	110	-	60	7.5 (1)	לי"ר	2 יחידות הורים (2)	לי"ר	655 (2)	60	110	485	קדמי	צדדי-ימני	צדדי-שמאלי	לפי תכנית תקפה	

- (1) גובה בנין מגורים : עם גג שטוח עד 7.5 מ' פני בטון מדוד מפני קרקע טבעית או סופית – הנמוך ביניהם ועם גג רעפים משופע עד 8.5 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית – הנמוך ביניהם.
- (2) סה"כ בניה לכל יח"ד תהיה : 300 מ"ר (220 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שירות), בנוסף תותר בניית יחידת הורים אחת בשטח כולל של 55 מ"ר (45 מ"ר עיקרי + 10 מ"ר שירות)

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

- היתרי הבנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- א. היתר בנייה למבנים חקלאיים ינתן בהתייעצות משרד החקלאות ופיתוח הכפר והיחידה הסביבתית נגב מערבית.
- ב. פתרונות המיגון במגרש יהיו בתאום עם פיקוד העורף ובאישורו.
- ג. כל בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שתכלול, בין השאר, פרטים בכל הנוגע לבינוי ופיתוח המגרש, כולל גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומר גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גינון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שירות, מיקום המחסן ומיקום מבנים עתידיים, ניקוז, תשתיות וחיבור לתשתיות ציבוריות.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדן.
- ה. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ו. תנאי למתן היתר בניה להעתקה ולכריתת עצים בהתאם לסעיף 83 לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.1.1 תנאים למתן היתר בניה לתאי שטח 3 ו-8

- היתר בנייה ינתנו עפ"י תכנית זו בתנאים המפורטים מסעיף 6.1 ובתנאים הבאים:
- א. קבלת חוות דעת משרד החקלאות ופיתוח הכפר למבנים, לאחר קבלת אישור הוטרניר הממשלתי.
- ב. התייעצות עם משרד הבריאות.
- ג. הבקשה להיתר תכלול הגנות שימנעו גלישת תשטיפים מהלולים באופן שוטף ובעיטות שטיפה ונקיון.
- ד. התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי לעניין היבטי נוף וחזות של האתר ולעניין התנאים הסביבתיים להקמה ולתפעול הלולים.
- ה. מיפוי וסימונה של נקודה אפשרית של שטח להטמנת פגרי עופות בעת חירום בסמוך ללולים, יהיה בהתייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי והשירותים הוטרניריים.
- ו. הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1:500 שתכלול, בין היתר את הבינוי המוצע, חומרי בנייה, מרחקים בין מבנים, מפלסים, חניה, שבילים וכיו"ב.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון ביוב מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה, אישור איכלוס יהיה בביצוע בפועל של פתרון הביוב.
- ח. הצגת פתרון למי שטיפת הלולים בהתייעצות עם היח' הסביבתית ומשרד הבריאות.

6.2 חנייה

- א. החנייה תהייה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.3. פיתוח תשתיות

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

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

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל⁽¹⁾.

6.4. ניקוז	
א.	יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
ב.	הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתועננים בחצר.
ג.	ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
ד.	יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.5. ביוב	
פתרון הביוב יהיה חיבור המבנים למערכת הביוב המרכזית של המושב.	

6.6. הפקעות לצרכי ציבור	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב') לחוק בתכנון והבניה בתשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	

6.7. חלוקה ורישום	
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.	

6.8. מים	
אספקת המים תיהיה ממערכת המים המרכזית בתאום עם מהנדס המועצה האזורית. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת מים לשתיה לבין שאר מערכות אספקת מים אחרות (כגון: כיבוי אש, גינון, וכו').	
ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.	

6.9. מתקני מחזור והפרדה במקור	
בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקן מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.	

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

תוך 10 שנים מיום אישור של התכנית.

8. חתימות

<p>תאריך: 26/4/15</p>	<p>חתימה: קלחים כפר שיתופי בע"מ ח.פ. 570014886</p>	<p>שם: ציון מלכה (יו"ר)</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>תאריך: 26/4/15</p>	<p>חתימה: קלחים כפר שיתופי בע"מ ח.פ. 570014886</p>	<p>שם: סבאג גבריאל</p>	
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: סבאג אופיר</p>	
<p>תאריך: 26.4.15</p>	<p>חתימה: קלחים כפר שיתופי בע"מ ח.פ. 570014886</p>	<p>שם: אורן מועזי</p>	
<p>תאריך: 20/04/2015</p>	<p>חתימה: אברהם זאק אברהם זאק רשומים מס' 37996 ת"ד 30368669</p>	<p>שם: אדרי אברהם זאק</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: 514399609</p>	<p>תאגיד: אברהם זאק – אדמ אדריכלות בע"מ</p>		
<p>תאריך: 26/4/15</p>	<p>חתימה: סוזן</p>	<p>שם: סבאג גבריאל</p>	<p>יזם בפועל</p>
<p>תאריך:</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם: הרשות מקרקעי ישראל</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>