

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 8/237/03/51

תוספת מגרשים והסדרת נחלות במושב שרשרת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
06.05.2015

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: נגב מערבי

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן לתוכנית זו אישור.

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>תוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965 מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20/5/15</u> לאשר את התוכנית</p> <p><input type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור השר</p> <p>יו"ר הוועדה המחוזית דנאריד <u>20/5/15</u></p>	

דברי הסבר לתוכנית**תוספת מגרשים והסדרת נחלות במושב שרשרת**

מושב שרשרת מעוניין לבצע שינויים במספר מתחמים במושב:

א. תוספת 6 מגרשי מגורים חדשים בשטח של כ- 0.5 ד' כ"א, ע"י שינוי ייעוד מקרקע חקלאית וממבנים ומוסדות ציבור למגורים א' (מתחם א').

בשטח קיימת בריכת מים ישנה. הבריכה תמשיך להתקיים כמבנה לשימור.

ב. תוספת 3 יח"ד ע"י חלוקת מגרש מגורים מס' 171 ל-4 מגרשים ותיקון הגבול בין משק 23 ומגרש 171 (מתחם ב').

ג. שינוי גבולות בין משקים 4, 5 (מתחם ג').

ד. ביטול מגרש מגורים מס' 160 שכלל יח"ד אחת וצירוף שטחו למשק מס' 62 (מתחם ד'). מאחר והבית הקיים במגרש 160 הוא חלק ממשק 62.

נתונים כמותיים:

מאושרות 206 יח"ד, מהם 82 יח"ד במגרשים קהילתיים, ועוד 124 יח"ד ב- 62 משקים. בתכנית זו מוצע תוספת של 8 מגרשים קהילתיים.

סה"כ בתכנית 214 יחידות דיור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	תוספת מגרשים והסדרת נחלות במושב שרשרת	יפורסם ברשומות
	מספר התוכנית	8/237/03/51	
1.2 שטח התוכנית		938.417 דונם (שטח עם שינוי תכנוני 69.119 דונם) (שטח ללא שינוי 869.298 דונם)	
1.3 מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	מאי 2015	
1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	כן ועדה מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי	
	היתרים או הרשאות	תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה	
	סוג איחוד וחלוקה	לא	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי	
	קואורדינטה X	162250	
	קואורדינטה Y	590500	
1.5.2 תיאור מקום	במזרח ובמערב היישוב		
1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	שדות נגב	
	התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות באר-שבע	
1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב מגרש	שרשרת ל"ר	

03.05.2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 3 מתוך 17

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100353	מוסדר	חלק מהגוש	1-4, 6-47, 54-58, 68, 89, 88, 84-86, 73, 69, 103-176, 91	53-48, 61-59, 63, 72, 81, 83, 87, 100, 177

גושים ארעיים (חלק) 100855, 100856, 100280

גושים וחלקות בשטח עם שינוי תכנוני

100353	מוסדר	חלק מהגוש	4, 23, 69, 81, 87, 89
--------	-------	-----------	-----------------------

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
7/237/03/7	4A, 4B, 4A, 5A, 5B, 62A, 62B, 160, 171, 504

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
7/237/03/7 ✓	שינוי	תכנית זו משנה תכנית מס' 7/237/03/7 בגבולות תכנית זו.	6377	15.2.2012
328/02/7 ✓	שינוי	תכנית זו משנה את תכנית 328/02/7 בגבולות תכנית זו.	3819	26.11.90

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	--	17	--	מאי 2015	שלמה עמית	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 2500 + מילואות , 1: 1250	--	1	מאי 2015	שלמה עמית	ועדה מחוזית	

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 תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
--	מורשי חתימה : מזכיר :יהודה שלמה מזוז מאיר טרבלסי עופר טרבלסי מאיר	042242867 052036753 058754052 052888690	--	שרשרת מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ	570008615	ד.נ. הנגב 85391	08- 9941031	מזכיר : -054 2059517	08- 9941031 מזכיר : -08 9921887		

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

ל"ר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	--	--	--	רשות מקרקעי ישראל	500101761	התקוה 4 קרית הממשלה באר-שבע	-08 6264333	--	-08 6264250	hagais@mami.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	שלמה עמית	043278589	5246	--	מבצע חורב 42 באר-שבע 84450	-08 6413073	050- 7676801	-08 6416733	amit.shlomo.ad@gmail.com
מודד	מוסמך	יבגני ברודסקי	309557148	1230	--	ביאליק 149 באר-שבע 8430844	08- 6999920	054- 3353232 052- 3261519	077- 3202586	1230bev@sur.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
ל"ר	ל"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**

- שינוי גבולות תאי שטח, ביטול מגרשים ותוספת 8 יח"ד, ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות, הוראות ומגבלות בנייה. הגדרת בריכת המים הישנה כמבנה לשימור.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת 6 מגרשי מגורים בשטח של כ- 0.5 ד' כ"א, ע"י שינוי ייעוד מקרקע חקלאית וממבנים ומוסדות ציבור למגורים א' (מתחם א').
הגדרת בריכת המים הישנה כמבנה לשימור.
- ב. תוספת 3 יח"ד ע"י חלוקת מגרש מגורים מס' 171 ל-4 מגרשים ושינוי גבול בין משק 23 ומגרש 171 (מתחם ב').
- ג. שינוי גבולות בין משקים 4, 5 (מתחם ג').
- ד. ביטול מגרש מגורים מס' 160 וצירוף שטחו למשק מס' 62 (מתחם ד').

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	937.886 (מהם 68.209 עם שינוי תכנוני)
-------------------------	--------------------------------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	56,054		+ 1,968	54,086	מ"ר	מגורים
	214		+ 8	206	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
	לשימור	זיקת הנאה	221-230	מגורים א'
			04A, 05A, 23A, 62A	מגורים ביישוב כפרי
	505		505	מבנים ומוסדות ציבור
		618, 619	618, 619	שטח ציבורי פתוח
			04B, 05B, 23B, 62B	קרקע חקלאית
			821, 822, 823, 824	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			שטח לתכנון ... דונם ←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
0.6%	5,404	מגורים א'		5.0%	47,166	מגורים א'
1.1%	10,000	מגורים ביישוב כפרי		16.5%	155,000	מגורים ביישוב כפרי
5.1%	48,160	קרקע חקלאית		63.4%	594,882	קרקע חקלאית
0.2%	1,620	מבנים ומוסדות ציבור		2.6%	24,500	מבנים ומוסדות ציבור
0.1	409	שטח ציבורי פתוח		4.2%	39,838	שטח ציבורי פתוח
0.4%	3,526	דרך מאושרת		5.7%	53,020	דרך מאושרת
92.6%	869,298	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת ללא שינוי תכנוני		2.6%	24,011	דרך מוצעת
100.0%	938,417	סה"כ שטח התכנית		100.0%	938,417	סה"כ שטח התכנית

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א' (221-230)
4.1.1	שימושים
	<p>- מגורים: תותר הקמת יחידת מגורים אחת.</p> <p>- יותר שטחי שרות: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מחסן, מרתף.</p> <p>- תותר הקמת בריכת שחייה פרטית.</p>
4.1.2	הוראות
	<p>מגורים: המבנים יהיו צמודי קרקע בני קומה אחת או שתי קומות. המבנים יהיו עם גג שטוח או עם גג משופע.</p> <p>שטחי שרות:</p> <p>ממ"ד: עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.</p> <p>חנייה מקורה לרכב:</p> <p>- לכל מבנה מגורים מותרים שני מקומות חנייה.</p> <p>- רצוי שהחניות תהיינה בצמידות בכל שני מגרשים סמוכים.</p> <p>- החנייה תותר בקו בניין קדמי 0.0 מ' ובקו בניין צדדי 0.0 מ'.</p> <p>- תותר חנייה מחומרים קלים, או חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית.</p> <p>מחסן: יותר מחסן נפרד בחלקו האחורי של המגרש, עם קווי בניין צדדי ואחורי אפס. או שהמחסן יכול להיות בנוי כחלק מהמבנה העקרי או בצמוד לו, ובתנאי שיהיה חלק אינטגרלי ממנו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית, בתחום קווי הבניין, למעט קו בניין צדדי - שם יותר קו בניין אפס (בהסכמת השכן).</p> <p>המחסן ישמש למטרות שרות בלבד. גובהו לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>קיר המחסן / החנייה הבנויה הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח ע"י ועל חשבון בעל המחסן/החנייה.</p> <p>גג המחסן/החנייה הבנויה הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אויר וכו'.</p> <p>ניקוז הגג של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>מרתף: תותר הקמת מרתף כהגדרתו בחוק. המרתף ישמש למטרת שרות בלבד, וכל שימוש אחר שאינו למטרת שרות יהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p>המרתף יוקם בתחום קווי הבניין, ותותר אליו כניסה נפרדת.</p> <p>גובה נטו של חנייה מקורה, מחסן, מרתף - 2.20 מ'.</p> <p>בריכת שחייה:</p> <ul style="list-style-type: none"> * הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. * בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. * המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. * הבריכה תמוקם בתחום המגרש בקווי בניין 2.0 מ'. * שטח הבריכה, לא יכלל באחוזי הבנייה, אם הבריכה אינה מקורה. * חדר מכונות ייחשב כשטח שרות. <p>גדרות: בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מירבי 1.80 מ'.</p> <p>יותר שימוש בחומרים שונים כגון אבן, בטון, מתכת, עץ, פי. וי. סי. רשת או שילוב ביניהם עם או בלי צמחיה, ובלבד שהצמחיה לא תבלוט מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>בחזית קדמית חובה להקים גדר מאבן נסורה בגובה מזערי של 30 ס"מ מעל פני המדרכה.</p>

מגורים ביישוב כפרי (4A, 5A, 23A, 62A)	4.2
שימושים	4.2.1
<p>- מגורים: תותר הקמת שתי יחידות מגורים ועוד יחידת הורים ששטחה הכולל יהיה עד 55 מ"ר. יותרו שטחי שרות לכל יחידת מגורים: ממ"ד, חניות לרכב, מחסן, מרתף.</p> <p>- תותר הקמת <u>בריכת שחייה פרטית</u>.</p> <p>- מבני משק חקלאיים כגון בית אריזה, מיון, אחסנה, סככות ומחסן, וכן משרד עד 20 מ"ר.</p>	
הוראות	4.2.2
<p><u>מבני מגורים</u>: המרחק בין המבנים יהיה 5 מ' לפחות או 0.</p> <p>המבנים יהיו צמודי קרקע בני קומה אחת או שתי קומות.</p> <p>המבנים יהיו עם גג שטוח או עם גג משופע.</p> <p>יחידת ההורים שגודלה 55 מ"ר תהיה צמודת דופן למגורים שבנחלה</p> <p><u>שטחי שרות</u>:</p> <p><u>ממ"ד</u>: עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.</p> <p><u>חנייה מקורה לרכב</u>:</p> <p>- לכל מבנה מגורים מותרים שני מקומות חנייה.</p> <p>- רצוי שהחנייה תהייה בצמידות בכל שני מגרשים סמוכים.</p> <p>- החנייה תותר בקו בניין קדמי 0.0 מ' ובקו בניין צדדי 0.0 מ'.</p> <p>- תותר חנייה מחומרים קלים, ללא קירות, או חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית.</p> <p><u>מחסן</u>: לכל מבנה מגורים יותר מחסן נפרד בחלקו האחורי של המגרש, עם קווי בניין צדדי ואחורי אפס. או שהמחסן יכול להיות בנוי כחלק מהמבנה העקרי או בצמוד לו, ובתנאי שיהיה חלק אינטגרלי ממנו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית, בתחום קווי הבניין, למעט קו בניין צדדי - שם יותר קו בניין אפס (בהסכמת השכן).</p> <p>מחסן בשכנות ל - שצ"פ יוקם בתחום קווי הבניין.</p> <p>המחסן ישמש למטרות שרות בלבד. גובהו לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p><u>קיר המחסן / החנייה הבנויה</u> הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח ע"י ועל חשבון בעל המחסן/החנייה.</p> <p><u>גג המחסן/החנייה הבנויה</u> הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אויר וכ"י.</p> <p><u>ניקוז הגג</u> של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש המבוקש.</p> <p><u>מרתף</u>: תותר הקמת מרתף, כהגדרתו בחוק, בתחום קווי הבניין.</p> <p>המרתף מיועד למטרות שרות בלבד, וכל שימוש אחר יהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.</p> <p><u>גובה נטו של חנייה מקורה, מחסן, מרתף - 2.20 מ'.</u></p> <p><u>מבני משק חקלאיים</u> קיימים בתחום המגרש המיועד למגורים ימשיכו להתקיים על פי היתר כד"ן. המבנים החדשים ימוקמו בחלק האחורי של מגרש המגורים.</p> <p><u>בריכת שחייה</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> * הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יתרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. * בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר * מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. * הבריכה תמוקם בתחום המגרש בקווי בניין 2.0 מ'. * שטח הבריכה, לא יכלל באחוזה הבנייה, אם הבריכה אינה מקורה. * חדר מכונות ייחשב כשטח שרות. <p><u>גדרות</u>: בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מירבי 1.80 מ'.</p> <p>יותר שימוש בחומרים שונים כגון אבן, בטון, מתכת, עץ, פי. וי. סי. רשת או שילוב ביניהם עם או בלי צמחיה, ובלבד שהצמחיה לא תבלוט מחוץ לגבולות המגרש.</p> <p>בחזית קדמית חובה להקים גדר מאבן נסורה בגובה מזערי של 30 ס"מ מעל פני המדרכה.</p>	

4.3	קרקע חקלאית (4B, 5B, 23B, 62B)
4.3.1	שימושים
	<p>חקלאות - באזור זה יותרו עיבודים חקלאיים, הקמתם של בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, סככות חקלאיות, מחסנים חקלאיים, בית מיון, אריזה וקירור המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל המשק.</p> <p>מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. חל איסור על שימוש בחומרים מסוכנים ואחסנת דלק, וכן במתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק, או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום, או חשמל.</p>
4.3.2	הוראות
	<p>- מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>- המבנים המשמשים את החקלאות יהיו צמודי דופן לחלקות המגורים שבנחלה.</p> <p>- לא יותרו רפתות, דירי צאן, לולים וכד' אשר עלולים לגרום למטרדי רעש, ריחות וכיו"ב ולפגוע באיכות הסביבה, למעט מבנים קיימים על פי היתר כדין.</p> <p>- מבנים חקלאיים קיימים החורגים לכיוון השכן ימשיכו להתקיים בתנאי שתהיה הסכמה בין השכנים.</p> <p>- קירווי צמחי יתאפשר בכל השטח המיועד לקרקע חקלאית.</p>
4.4	מבנים ומוסדות ציבור (505)
4.4.1	שימושים
	<p>יותרו השימושים הבאים: ספרייה, משתלה, מוזיאון, מסחר, משרד, ומרכז הדרכה ומידע.</p>
4.4.2	הוראות
	<p>בייעוד זה, בתא שטח 505 נמצאת בריכת מים ישנה אשר מיועדת לשימור. על המבנה לשימור יחולו הוראות כמפורט בסעיפים 6.1.8 א', ב', ג'.</p>
4.5	דרך מאושרת (821-824)
4.5.1	שימושים
	<p>מיועד לכבישים, חניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.</p>
4.5.2	הוראות
	<p>- רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>- כל בנייה אסורה, למעט תחנת אוטובוס וחדרי שנאים.</p>
4.6	שטח ציבורי פתוח (619, 618)
4.6.1	שימושים
	<p>מיועד לניקוז, מעבר תשתיות וגישה לרכב.</p>
4.6.2	הוראות
	<p>- בתא שטח 618 תותר זיקת הנאה לרכב למגרשים 227, 228.</p> <p>- בתא שטח 619 תותר זיקת הנאה לרכב לשטחים החקלאיים.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		אחורי	(6) קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			קדמי	צידי-ימני		צידי-שמאלי		
																			עיקרי	שרות
מגורים א'	,221-230	(1)	(2) 246 מ"ר	(4) 54 מ"ר	--	1	2	עד 60%	(5)	1	2	עד 60%	(2) 300 מ"ר			כמסומן בתשריט				
מגורים ביישוב כפרי חלק מחלקות א'	4A, 5A, 23A, 62A	(1)	מגורים	10%		2 + יח' הורים --	--	עד 60%	(5)	1	2	עד 60%	(3) 60%			כמסומן בתשריט				
קרקע חקלאית חלק מחלקות א'	4B – 5B, 23B, 62B	(1)	(8) מבנים	20%		--	--	20%	(8)	--	1	20%	95%	95%		כמסומן בתשריט			(7)	
מבנים ומוסדות ציבור	505	(1)	כל בנייה אסורה, למעט מבנה בטון עגול קיים אשר שמש בעבר כבריכת מים. ואשר בתכנית זו הוא מוגדר כמבנה לשימור.																	

- (1) גודל המגרשים יהיה כפי שנרשם בטבלת שטחים של תאי שטח.
- (2) שטח מבנה מגורים אחד עד 300 מ"ר (246 מ"ר עקרי + 54 מ"ר שרות).
- (3) שני מבני מגורים – כ"א בשטח 300 מ"ר (246 מ"ר עקרי + 54 מ"ר שרות) ועוד 55 מ"ר ליחידת הורים ועוד מבני משק חקלאיים.
- (4) שטחי בנייה למטרות שרות יכולים להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת. מגבלות שטחי השרות לכל יחיד יהיו כמפורט: - ממ"ד עד 12 מ"ר, מחסן עד 12 מ"ר, חנייה מקורה / בנויה עד 30 מ"ר (עבור שתי חניות לכל יח"ד).
- (5) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח 8.5 מ' ועם גג משופע 10.0 מ'.
- (6) מבנים קיימים ומאושרים בהיתר המסומנים בתשריט בעת מתן מקווי הבנייה שבתכנית זו.
- (7) בגבול המשותף בין שני מגרשים יותר קו בניין צדדי אפס בהסכמת השכנים.
- (8) שטחי המבנים לשימושים השונים והגובה שלהם יהיה בתאום ועפ"י הנחיות משרד החקלאות.

03.05.2015

תכנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 12 מתוך 17

(9) מבני משק חקלאיים ייחשבו כשטח עקרי. שטחם הכולל לא יעלה על 500 מ"ר כולל המשרד.
5.1 טבלת זכויות מצב מאושר לפי תכנית 7/237/03/7.

יעוד	מס' תא שטח (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	(6) קדמי	(6) צידי-שמאלי	(6) צידי-אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	101-160, 171, 172, 201-220	(1)	(2) 246 כ"ר	(4) 54 מ"ר	--	(2) 300 כ"ר	1	2	עד 60%	(5)	1	2	כמסומן בתשריט			
מגורים ביישוב כפרי חלק מחלקות א'	1A - 62A	(1)	מגורים	10%		(3) 60%	2 + יח' הורים	--	עד 60%	(5)	1	2	כמסומן בתשריט			
מגורים מבני משק חקלאיים			(9) 50%			95%	--	--	20%	(8)	1	--	(7) כמסומן בתשריט			
מבנים חקלאית חלק מחלקות א'	1B - 62B		מבנים	20%		95%	--	--	20%	(8)	1	--	(7) כמסומן בתשריט			
מבנים חקלאית חלק מחלקות א'			בתי צמיחה ובתי רשת	75% משטח המגרש		95%	--	--	20%	(8)	1	--	(7) כמסומן בתשריט			
מבנים ומוסדות ציבור	501-504	(1)	50%	5%	--	55%	--	--	55%		2	12	כמסומן בתשריט			
שטח ציבורי פתוח	601-617	(1)											תותר הקמת חדרי שנים עד 150 מ"ר בכל תחום התכנית.			

- (1) גודל המגרשים יהיה כפי שרשם בטבלת שטחים של תאי שטח.
(2) שטח מבנה מגורים אחד עד 300 מ"ר (246 מ"ר עקרי + 54 מ"ר שרות).
(3) שני מבני מגורים – כ"א בשטח 300 מ"ר (246 מ"ר עקרי + 54 מ"ר שרות) ועוד 55 מ"ר ליחידת הורים. ועוד מבני משק חקלאיים קיימים.
(4) שטחי בנייה למטרות שרות יכולים להיות מעל או מתחת לכניסה הקובעת. מגבלות שטחי השרות לכל יחיד יהיו כמפורט: -
ממ"ד עד 12 מ"ר, מחסן עד 12 מ"ר, חנייה מקורה / בנויה עד 30 מ"ר (עבור שתי חניות לכל יחיד).
(5) גובה מבנה מגורים עם גג שטוח 8.5 מ' ועם גג משופע 10.0 מ'.
(6) מבנים קיימים המסומנים בתשריט בעת מתן התוקף לתכנית ימשיכו להתקיים, גם אם הם חורגים מקווי הבניין הרשומים בתכנית זו. וכל בנייה נוספת בתחום המגרשים תהיה עפ"י קווי הבנייה שבתכנית זו.
(7) נגבול המשותף בין שני מגרשים יותר קו בניין צדדי אפס בתיאום/בהסכמת השכנים.
(8) שטחי המבנים לשימושים השונים והגובה שלהם יהיה בתאום ועפ"י הנחיות משרד החקלאות.
(9) מבני משק חקלאיים ייחשבו כשטח עקרי. שטחם הכולל לא יעלה על 500 מ"ר כולל המשרד.

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

היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים: -

1. היתר בנייה למבנים חקלאיים, יהיה בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי ומשרד החקלאות ופיתוח הכפר.
2. בקשות להיתר תכלולנה פירוט האמצעים לאיסוף וסילוק פסולת חקלאית לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין, תוך נקיטת כל האמצעים למניעת גלישת הפסולת ופיזור, זרימת תשטיפים, חלחול חומרי פסולת אל הקרקע והפצת ריח לסביבה הקרובה.
3. עצים בוגרים: תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
4. חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה:
- היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.
5. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועבודות עפר הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור התקשרות בדבר פינוי הפסולת לאתר מאושר מוכרז ומוסדר עפ"י כל דין.
6. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
7. ניהול מי נגר עילי:
- רצועת ההשפעה של נחל שרשרת תשאר 50 מ' מכל גדה, כל עוד לא יוחלפו ויטופלו מאגרי המים עפ"י המלצות נספח הניקוז. לא תותר כל בנייה בתחום רצועת ההשפעה של הנחל, למעט ביצוע כביש מס' 8.
8. מבנים לשימור:
 - א. תנאי להיתר לביצוע כל עבודה שהיא ובכלל זה עבודות הריסה, חפירה, עקירה, פיתוח ובנייה (להלן: "עבודות") בתא השטח הוא תיעוד מפורט של בריכת המים בהתאם להנחיות מנהל מינהל התכנון (2008) כפי שיועדכנו מזמן לזמן.
 - ב. תנאי להיתר לביצוע עבודות בתא השטח הוא אישור תכנית והוראות לעיצוב, פיתוח ושימור לבריכת המים על ידי ועדת השימור המקומית. בהעדר ועדת שימור מקומית יאושרו התכנית וההוראות לעיצוב, פיתוח ושימור על ידי הועדה המקומית בהתייעצות עם מי שמצוי בנושא שימור מבנים ואתרי התיישבות אשר ייקבע בידי מועצת הרשות.
 - ג. תנאי להיתר לביצוע עבודות בתא השטח הוא השלמת הצעדים להגנה על בריכת המים במהלך ביצוע העבודות.

6.2 פיתוח תשתית

- א. ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בתחום התכנית, קווי חשמל מתח גבוהה ומתח נמוך חדשים וכן כל קווי בזק יהיו תת-קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין קו בקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.
- ד. מערכת הביוב בתאי השטח תחובר למערכת הביוב המרכזית.

6.3 ניקוז

- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- הפיכת המגרש ל- "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירב של חומרי בנייה החומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.
- כל בנייה חדשה תבוצע עפ"י הנחיות משרד הבינוי והשיכון ל "בנייה משמרת ניקוז".

6.4 איכות הסביבה

- הריסת מבנים תעשה תוך כדי מתן עדיפות למחזור הפסולת הנוצרת במהלך ההריסה בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- פירוק המבנים או חלקי מבנים המכילים אסבסט, ייעשה לאחר אישור הועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודת אסבסט.

6.5 הוראות בנושא חשמל

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

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

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

6.6 חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.8 חלוקה ורישום

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

6.9 קולטי שמש על הגג

- בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש כשהם צמודים לגג המשופע והדודים יותקנו בתוך חלל הגג.
- הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הועדה.

6.10 מתקנים לאנרגית שמש/אנרגיה מתחדשת

- בתחום התכנית תותר הקמת מערכות יצרניות להפקת חשמל מאנרגית השמש או אנרגיה מתחדשת, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

6.11 מבנים לשימור

1. מבנה לשימור כולל את המבנה ואת סביבתו הקרובה ובכלל זה, בין היתר, גדרות, ריצוף וצמחיה.
2. למבנה לשימור יוכן תיק תיעוד (תיעוד מפורט) על פי הנחיות מנהל מינהל התכנון כפי שיעודכנו מעת לעת. עותק קשיח ועותר דיגיטלי של תיק התיעוד יופקדו בתיק הבניין.
3. למבנה לשימור יוכנו תכנית והוראות לעיצוב, פיתוח ושימור בקני"מ 1:100 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית וההוראות לעיצוב יתבססו על ממצאי עבודת התיעוד ויוכנו בהתייעצות עם מהנדס שימור. תשריט התכנית יכלול הנחיות בינוי ועיצוב. לחלופין תכלול התכנית נספח אדריכלי-עיצובי. לתכנית יצורפו הנחיות להגנה על המבנה לשימור במהלך העבודות והוראות שימור, פיתוח, ניהול, הצגה ותחזוקה מחייבות. הוראות השימור יתבססו על ההוראות המפורטות להלן, ויוסיפו עליהן לפי העניין.
4. אין להוסיף בנייה חדשה בתחומי תא שטח מס' 505.
5. אין לפגוע/להרוס מבנה לשימור ו/או את מרכיביו, אין להעתיק מבנה לשימור, ואין לפרק ולהרכיב מבנים המיועדים לשימור ו/או את מרכיביהם.
6. יש לשמור על שלמות מערכת הקונסטרוקציה של המבנה לשימור.
7. אין לערוך שינויים מהותיים בפתחים ובחזיתות של מבנה לשימור.
8. לא יוקמו מתקנים מלבד שלטי הכוונה והסבר, ומלבד מתקנים הדרושים להשמשת נכסי מורשת, בתא השטח של מבנה לשימור.
9. יש להציב בתחום תא השטח שילוט להבהרת ההיסטוריה והערך של בריכת המים. שינויים שיעשו בבריכת המים ילוו בשילוט להסברת הדברים.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

לי"ר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

