

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 20/152/03/51

שם תוכנית: מושב אוהד

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
2 / 08 - 2016
ג ת ק ב ל

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: נגב מערבי
סוג תכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מינהל התכנון - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 20/152/03/51 אישור תכנית מס' 20/18/16 הועדה המנדטורית לעניין ולבניה החליטה ביום 20/8/16 לאשר את התכנית [] התכנית או קבוצת סממני אישור שר [] התכנית נקבעה סממני אישור שר מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

למושב אוהד הנמצא בגוש צוחר-מבטחים שבתחום המועצה האזורית אשכול אין תכנית מפורטת המאפשרת התנהלות בהתאם למציאות ולתכנון עתידי, התכניות המפורטות התקפות למושב מפורטות בטבלה שבעמוד זה.
התכנית שלפנינו באה להסדיר את מערך ייעודי הקרקע במושב.

מספר התכנית	מספר נחלות	מספר יחידות בנחלות	מספר יחידות במגורים א'	סה"כ יחידות דיור מאושרות
152/03/7	95	$95=95*1$	6	101
10/152/03/7	תכנית זו ביטלה 6 נחלות, מכאן שמספרן: 89	$89=89*1$	תכנית זו הוסיפה 24 מגרשים סה"כ במגורים א': 30	119
12/152/03/7	תכנית זו ביטלה 36 נחלות, ובמקומם הוסיפה 15 נחלות שבהם מותר 3 יח"ד סה"כ נחלות: $68=89-36+15$	$53=89-36$ $45=3*15$ סה"כ 98	תכנית זו הוסיפה 86 מגרשים, סה"כ: 116 יח'	214
214				סה"כ יחידות דיור מאושרות
מוצע בתכנית זו	71 (68 קיימות+3 נחלות חדשות).	$53=1*53$ (מוצע 2 יח' בנחלה) $6=2*3$ (מוצע 3 יח' בנחלה). סה"כ=59	110	98 מאושרות + 59 מוצע + 110 מאושרות במגורים א' = 267 יח"ד.

סה"כ יחידות דיור מותרות עפ"י תמ"א 35 : 500
צפיפות הבינוי המוצעת בתכנית זו : מגורים ביישוב כפרי : 0.6 יח"ד לדונם נטו.
מגורים א' : 1.4 - 1.6 יח"ד לדונם נטו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

מושב אוהד	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית
20/152/03/51	מספר התוכנית	
ד 553.379		1.2 שטח התוכנית
מתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
אוגוסט 2016	תאריך עדכון המהדורה	

יפורסם
ברשומות

תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תוכנית שמכוחה 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 נגב מערבי

קואורדינטה X 145800
קואורדינטה Y 572200

1.5.2 תיאור מקום מושב אוהד, בגוש מושבי צוחר-מבטחים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית מועצה אזורית אשכול.

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

נפה
יישוב
שכונה
רחוב
מספר בית

באר שבע
אוהד
כל היישוב
לי"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100331	• מוסדר	• חלק מהגוש	3-14, 16-18, 20-25, 27-62, 64, 73-104	105, 107
100296	• מוסדר	• חלק מהגוש	44-59	3, 4, 6, 7, 15, 27, 60
100645	• מוסדר	• חלק מהגוש		3, 99

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים - לי"ר

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות-

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
12/152/03/7	304, 307-309, 701-706, 201-286

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית - לי"ר

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
152/03/7 ✓	• שינוי	תכנית זו משנה את התכנית כאמור, בגבול הקו הכחול.	1593	15.1.1970
ד/405/ב' ✓	• שינוי	תכנית זו משנה את התכנית כאמור, בגבול הקו הכחול.	1836	6.7.1972
10/152/03/7 ✓	• כפיפות ושינוי	תכנית זו כפופה לייעודי הקרקע ומשנה רק את המפורט בהוראות תכנית זו.	4665	14.9.1998
12/152/03/7 ✓	• כפיפות ושינוי	תכנית זו משנה את התכנית כאמור, בגבול הקו הכחול.	4867	30.3.2000
514/02/7	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית כאמור, בתחום ייעוד קרקע חקלאית.	6105	8.7.2010
176/03/7	• כפיפות	תכנית זו משנה את התכנית כאמור, בתחום דרך 2310.	3128	30.11.84

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 אבי חינקיס	אוקטובר 2012	ל"ר	22	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אדריכל אבי חינקיס	אוקטובר 2012	1	ל"ר	1:1250	• מחייב	תשריט התוכנית
	ועדה מחוזית	אירית יוגב	דצמבר 2012	1	ל"ר	1:1250 1:750	מנחה	נספח תנועה
	ועדה מחוזית	שבתאי גונן	אפריל 2013	1	2	1:1250	מחייב	נספח עצים

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 (*)
				אוהד אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית		אוהד, ד.ג. נגב 85450	08-9982284		08-9965348		
מורשי חתימה	ליאור קטרי כהן רוני	028971760 027731496				אוהד, ד.ג. נגב 85450	08-9982284		08-9965348		

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
				אוהד אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית		אוהד, ד.ג. נגב 85450	08-9982284		08-9965348	
מורשי חתימה	ליאור קטרי כהן רוני	028971760 027731496				אוהד, ד.ג. נגב 85450	08-9982284		08-9965348	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים			רשות מקרקעי ישראל		קריית הממשלה באר שבע	08-6264250			

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	אבי חינקיס	8268021	13342			ההגנה 6 רעננה	09-7414391	052-5271000	09-7421440	hinkis@netvision.net.il
• מודד	יהודה שפירא	902247	427			מוסקוביץ 13 רחובות	08-9475534	052-2538337	08-9460147	kadan@017.net.il
• מהנדס	אירית יוגב	016724593	74172			ת.ד. 1675 רעות	08-9716161			irit@yogeveng.com
• אגרונום	שבתאי גונן	05358596	לי"ר			ת.ד. 926 כוכב יאיר	09-7493123		09-7496374	Gonen.main@gmail.com

1.9 הגדרות בתוכנית – ל.ר

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

2.1.1 יצירת מסגרת תכנונית ע"י שינויים בייעודי הקרקע, תוספת יחידות דיור ויחידת הורים בנחלות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי ייעוד מקרקע חקלאית לאזור מגורים ביישוב כפרי, מ"בניני ציבור" ל"דרך מוצעת", ו"ספורט ונופש", ומאזור "משקי עזר" ל"מגורים ביישוב כפרי",
- 2.2.2 קביעת תכליות ושימושים בייעודי הקרקע השונים,
- 2.2.3 קביעת הוראות ומגבלות בניה,
- 2.2.4 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

		סה"כ שטח התוכנית – 553.379 דונם				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		19800	0	19800	מ"ר	מגורים א'
מתכנית 152/03/7 אשר לא הקצתה שטחי בניה.		110	0	110	מס' יחיד	
		32305	25705	6600	מ"ר	מגורים ביישוב כפרי
		157	59	98	מס' יחיד	
				אופן החישוב: 53 נחלות*1=53 15 נחלות*3=45		
		56	56	--	מס' יחיד	דירות קטנות ביישובים כפריים
		10803	10803	לא נמצא מידע	מ"ר	מוסדות ציבור
משולב בייעוד קרקע מבנים ומוסדות ציבור.		100	100		מ"ר	מסחר

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, למיכך 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
מבנים להריסה בתאי השטח : , 16,21,27,35,36,45,48,51,52,53,58,59				3-14,16-18,20-25,27-45,47-77	מגורים ביישוב כפרי
		410-מבנים להריסה.	410 דרך לביטול.	401 ,403-410,500	מבנים ומוסדות ציבור
				713	ספורט ונופש
מבנים להריסה בתאי שטח : 301-302				300-302,400	דרך מאושרת
			312 מבנה להריסה.	312,313	דרך מתצעת
מבנים להריסה בתאי שטח : 356 ,353,355				353,355,356	שביל
זיקת הנאה בתאי שטח 711,712 , ומבנים להריסה בתא שטח 707 . בתאי שטח 707,712 תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב.				707,711,712,997	שטח ציבורי פתוח
מבנים להריסה בתאי שטח 999 ובתא שטח A 68 וזיקת הנאה בתא שטח 998 . בתא שטח 999 תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב.				A 77-A63 996,999	קרקע חקלאית
				200-225	יעוד עפ"י תכנית 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	אחוזים	מ"ר
38.57	213415	4.06	22474
5.75	31828	33.14	183432
10.15	56150	9.00	49827
3.20	17109	11.83	65490
12.03	66567	7.77	43003
0.56	3111	13.95	77051
23.61	130.706	1.04	5783
3.11	17198	3.15	17413
3.02	16695	2.16	11972
100	553379	100	553379



4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ביישוב כפרי (תאי שטח 3-14,16-18,20-25,27-45,47-77)	
4.1.1	שימושים	
א.	מגורים	
ב.	תותר הקמת בריכת שחיה.	
ג.	יותרו שטחי שירות לכל יחידת מגורים: מרתף, ממ"ד, חניה מקורה לרכב, ומחסן.	
ד.	מבני משק חקלאיים כגון: בית אריזה ומיון, סככות אחסנה, ומשרד בשטח של עד 20 מ"ר.	
4.1.2	הוראות	
א.	מגורים	<p>תותר הקמה של 2 יחידות מגורים במגרש ועוד יחידת הורים ששטחה הכולל יהיה עד 55 מ"ר. יחידות הדיור תהינה במרחק מזערי של 5 מ' בין אחת לשניה או צמודות בבית דו משפחתי. יחידת הדיור להורים, תהיה צמודה לאחת משתי יחידות הדיור במגרש.</p> <p>בתאי השטח 63-77 יותרו 3 יח"ד – 2 יח"ד מגורים ויחידה שלישית בשטח עד 80 מ"ר.</p> <p>תותר הקמת חניה מקורה לרכב עד גודל של 30 מ"ר, ומחסן עד גודל של 12 מ"ר.</p> <p>המחסן והחניה יותאמו מבחינה אדריכלית למבנה מגורים גם מבחינת חומרי הגמר,</p> <p>גובה המחסן והחניה לרבות המעקה לא יעלה על 2.5 מ'.</p> <p>תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין צידי ו/או קדמי 0. תותר הקמת מחסן בקו בנין צידי ו/או אחורי 0.</p> <p>בכל מקרה של הקמת חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין 0, יהיה ניקוז המים מהגג אל תוך המגרש.</p> <p>תותר הקמת מצללות על הקרקע וכן בקומה שניה שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה.</p> <p>מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב.</p> <p>תותר בניית קומת מרתף בגובה מכסימלי של 2.4 מ', כאשר תקרתו אינה עולה על 80 ס"מ ממפלס פני הקרקע הסמוכים,</p> <p>הכניסה למרתף תותר הן מתוך המבנה והן מחוץ לו.</p> <p>תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1 מ', יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם.</p>
	חניה ומחסן	
	מרתף, גגות, מצללות, גדר ומתקנים.	
	בריכת שחיה	<p>הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה,</p> <p>בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר,</p> <p>מי הבריכה יסולקו אל מערכת הביוב האזורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p>
ב.	מבני משק חקלאיים	<p>ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים, המבנים יוקמו רק בחלק האחורי של תאי השטח. כאשר מבנים חקלאיים הקיימים כדין ימשיכו להתקיים במקומם הנוכחי.</p> <p>המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p>

4.2	שם ייעוד: ייעוד עפ"י תכנית מאושרת (תאי שטח 200-225)
4.2.1	שימושים והוראות
א.	כל השימושים, התכליות, יעודי הקרקע, גבולות המגרשים, מספריהם, הוראות, זכויות ומגבלות בניה, יהיו בהתאם לקבוע בתכניות 12/152/03/7, 10/152/03/7, 514/02/7.
ב.	בתחום מגרש 706 שבייעוד הקרקע שצ"פ, בהתאם לתכנית המאושרת, תותר זיקת הנאה להצבתם של מרכיבי בטחון ודרך פטרולים, זיקת ההנאה כאמור תעוגן ותרשם בפנקסי רישום המקרקעין.

4.3	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור (תאי שטח 500 , 403-410 , 401).
4.3.1	שימושים
א.	הקמת מבנים לצורכי ציבור בהתאם לסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה ובכללם מבנים לחינוך, שרותי דת וקהילה, בריאות, מועדונים, מוסדות ומשרדים מקומיים, מחסנים. בתא שטח 410 יותר מרכול בשטח של עד 100 מ"ר (כולל), לשרות תושבי היישוב, בתאי שטח 403-408 תותר הקמת מקלטים ציבוריים.
ב.	רחבות מרוצפות, שבילים, מדרגות ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, חניה.
ג.	מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, מתקני שתיה, עבודות גינון ונטיעות,
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות, תשתיות הנדסיות על קרקעיות כגון: חדרי שנאים, קווי מים וביוב, מרכזיות חשמל וכיוב'. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.3.2	הוראות
א.	מבני ציבור שיבנו מכח תכנית זו יצופו בחומרי גמר עמידים כדוגמת ציפוי אבן וכד', ו/או בטיח שליכט.
ב.	חלוקת השטח
	תתאפשר חלוקת תאי שטח 401, 409, 410, 500 למגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר, תוך שמירה על קווי בנין של 3 מ' מכל כיוון.

4.4	שם ייעוד: ספורט ונופש (תא שטח 713).
4.4.1	שימושים
א.	מבנים ומתקנים לספורט ונופש, לרבות אולם ספורט, בריכת שחיה פתוחה ובריכת שחיה מקורה, שירותים, מלתחות, מזנון, מחסנים ושרותי תחזוקה, חדרי מכונות, חדרי בטחון/מקלטים.
ב.	רחבות מרוצפות, שבילים, מדרגות ומדרכות להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, חניה.
ג.	מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, מתקני שתיה, עבודות גינון ונטיעות,
ד.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות, תשתיות הנדסיות על קרקעיות כגון: חדרי שנאים, קווי מים וביוב, מרכזיות חשמל וכיוב'. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.4.2	הוראות
א.	בריכת שחיה
	1. הבריכה לא תזהם ע"י חיבור צולב את מי השתייה, 2. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה, 3. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.
ב.	חלוקת השטח
	תתאפשר חלוקת תא שטח 713, למגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר, תוך שמירה על קווי בנין של 4 מ' בכל החזיתות.

4.5	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (תאי שטח 707,711,712).
4.5.1	שימושים

א.	תותר הקמת חדרי שנאים, מרחבים מוגנים, (למעט תא שטח 711), מתקני משחקים, שבילים, ספסלים וסככות צל, מתקני מיחזור, העברת קווי תשתיות, עבודות גינון ונטיעות. בתאי שטח, 712,707 תותר הצבתם של מרכיבי בטחון כולל דרך פטרולים. עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלולם.
4.5.2	הוראות
א.	תותר הקמת חדרי שנאים לפי דרישות חברת חשמל, (למעט בתא שטח, 711), עד 2 מבנים נפרדים, בשטח מירבי כולל של 50 מ"ר בכל תא שטח. מרחק מינימלי ממבני מגורים ומוסדות ציבור יהיה 10 מ'. קווי הבניין יהיו 5 מ' מכל צד. תותר חלוקת השטח ליצירת מגרש לחדר שנאים שלא יעלה על 300 מ"ר.
ב.	בתאי שטח, 707,711,712 תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב כמסומן בתשריט, זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
ג.	זיקת ההנאה בתאי שטח 707,712, תעוגן ע"י רישום זיקת ההנאה בפנקסי רישום המקרקעין שבלשכת רשם המקרקעין.

4.6	שם ייעוד: קרקע חקלאית (תאי שטח 996,999 A63-A77) .
4.6.1	שימושים
א.	תותר הקמה של מחסנים, סככות, בית אריזה, בית קרור, חממות, בתי צמיחה, בתי רשת, מנהרות מיגוניות ומתקנים טכנים לשירות המבנים, יותרו עיבודים חקלאיים.
ב.	בתאי שטח 996,999 תובטח זיקת הנאה להצבתם של מרכיבי בטחון והתווית דרך פטרולים.
4.6.2	הוראות
א.	זיקת ההנאה בתאי שטח 996,999, תעוגן ע"י רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.
ב.	המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.
ג.	לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים כגון אמוניה וכן שימוש או אחזקת דלק בכמות העולה על 100 מ"ק לשנה.

4.7	שם ייעוד: דרך מאושרת / מוצעת (תאי שטח, 302,400-312,313,300) .
4.7.1	שימושים
א.	דרכים, מדרכות, חניות, תעלות ניקוז, תשתיות על ותת קרקעיות.
ב.	תותר הקמת תחנות לרכב ציבורי, שבילים, ספסלים וסככות צל, מתקני מיחזור, העברת קווי תשתיות על ותת קרקעיים.
ג.	תותר הצבתם של מרכיבי בטחון.
4.7.2	הוראות
א.	תיאסר כל בניה פרט למפורט לעיל.
א.	רוחב ותוואי הדרכים כקבוע בתשריט.

4.8	שם ייעוד: שביל (תאי שטח 353,355,356) .
4.8.1	שימושים
א.	מדרכות, תשתית לניקוז, תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות,
ב.	מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, מתקני שתיה, עבודות גינון ונטיעות,
ג.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלולם.
4.8.2	הוראות
א.	תיאסר כל בניה פרט למפורט לעיל.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש / מזערי (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר				גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מס' אחורי	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (משטח תא השטח)	קווי בנין (מטר)	אחורי
			מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות		עיקרי	שרות										
													קדמי	צידי-ימני					
מגורים א'	עפ"י תכנית 10/152/03/7 101-124	700	180	80 (4)	--	(4)	260	ל.ר.	1	ל.ר.	260	7.5 לגג שטוח 8.5 לגג רעפים	2	1	5 (1)	3 (2)	3	4 (3)	
	עפ"י תכנית 12/152/03/7 201-286	600	180	80 (4)	--	(4)	260	ל.ר.	1	ל.ר.	260	7.5 לגג שטוח 8.5 לגג רעפים	2	1	5 (1)	3	3	4	
אזור משקי עור	3-14, 16-18, 20-25, 27-45, 47-62,	--	160	תכנית 152/03/7 לא הקצתה זכויות בניה.															
מגורים ביישוב חקלאי	עפ"י תכנית 12/152/03/7 63-77	2900	440	160 (4)	--	(4)	600	ל.ר.	2 + יה' הורים	ל.ר.	600	7.5 לגג שטוח 8.5 לגג רעפים	2	1	5 (1)	3	3	4	
מותר להקים מבני משק חקלאיים ששטחם הכולל אינו עולה על 20% משטח המגרש.																			
קרקע חקלאית	עפ"י תכנית 12/152/03/7 N77-N63			בניית מגורים אסורה, מותר להקים מבני משק חקלאיים ששטחם הכולל אינו עולה על 20% משטח המגרש.															
מבני ציבור	עפ"י תכנית 514/02/7 998.999	401,409	תכנית 152/03/7 לא הקצתה זכויות בניה.																
שטח ציבורי פתוח	701-706, 711,712	תותר הקמת חדרי שנאים לפי דרישת חברת חשמל עד 6 מבנים נפרדים, שטח הבניה הכולל שלהם לא יעלה על 200 מ"ר, תותר הקמת מקלטים ציבוריים לפי דרישות הג"א:																	

הערות:

1. במגרשים פינתיים יהיו שני קווי בנין קדמיים ושני קווי בנין צדדיים.
2. במגרש 120 קו בניין צידי צפוני 0 לאורך מבנה מקלט קיים,
3. במגרש 122 קו בניין אחורי 0 ברוחב המבנה הקיים בלבד,
4. שטחים למטרות שרות יכולים להיות מעל או מתחת לקרקע.

5א. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מירבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית במ"ר (משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		אחורי	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני		צידי- שמאלי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ביישוב כפרי	3-14, 16-18, 20-25, 27-45, 47-62,	(6)	455 מ"ר	120 מ"ר (3)	--	(4)	575 מ"ר	עד 36%	7.5 לגג שטוח 8.5 לגג רעפים (1)	2	1	כמסומן בתשריט (2)				
	למבני משק חקלאיים: 500 מ"ר		--	--	--	500 מ"ר	(1)			--	כמסומן בתשריט.					
	480		120 מ"ר (3)	--	(4)	600 מ"ר	3 (8)			55%	2	1	כמסומן בתשריט (2)			
מבנים ומוסדות ציבור	401,409,410 500	500 (מזערי)	30%	5% (3)	5%	(3)	ל"ר	ל"ר	12	3	1	כמסומן בתשריט				
	403-408	(6)	--	120 מ"ר	--	(3)	ל"ר	ל"ר	4 מ' 4	1	1	כמסומן בתשריט				
ספורט ונופש	713	500 (מזערי)	30%	5%	5%	(3)	ל"ר	ל"ר	12	3	1	כמסומן בתשריט				
שטח ציבורי פתוח	707,711, 712,997 (9)	300 (מזערי)	תותר הקמת מתקני משחקים, שטאים, שבילים, ספסלים וסככות צל, העברת קווי תשתיות				ל"ר	ל"ר	50 מ"ר	4 מ' 4	1	--	ישמרו קווי בנין של 5 מ' לכל כוון.			
קרקע חקלאית	999	(6)	20% למבנים קשיחים 60% לחממות ובתי רשת.	--	--	--	ל"ר	ל"ר	80%	(1)	(1)	--	כמסומן בתשריט.			
	A77-A63	(6)	20%	--	--	--	ל"ר	ל"ר	20%	(1)	(1)	--	כמסומן בתשריט. (10)			
יעוד עפ"י תכנית מאושרת	200-225	(6)	כל השימושים, התכליות, יעודי הקרקע, גבולות המגרשים, מספריהם, הוראות, זכויות ומגבלות בניה, יהיו בהתאם לקבוע בתכניות 12/152/03/7, 10/152/03/7, 514/02/7													

הערות :

1. גובה המבנים החקלאיים ושטחם יקבע בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
2. יותרו הקמת מחסן בקווי בנין צידי ואחורי 0 וכן הקמת חניה מקורה בקווי בנין צידי וקדמי 0.
3. שטחים למטרות שרות יכולים להיות מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת למעט 30 מ"ר לחניה ו-10 מ"ר למחסן, שיותרו רק מעל מפלס הכניסה הקובעת.
4. שטחים למטרות שרות יכולים להיות מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת למעט 30 מ"ר לחניה ו-12 מ"ר למחסן, שיותרו רק מעל מפלס הכניסה הקובעת.
5. מבנים קיימים שהוקמו עפ"י היתר בניה כחוק, החורגים מקווי הבנין שנקבעו בתכנית זו, ימשיכו להתקיים, תוספת בניה לאחר אישור תכנית זו, תהייה כפופה להוראות בדבר קווי הבנין בתכנית.
6. בהתאם לטבלת תאי השטח שבתשריט.
7. בתא שטח 410 יותר להקים מרכול בשטח כולל 100 מ"ר עיקרי+שרות, לשימוש תושבי היישוב.
8. בתאי שטח : 2-3-14,16-18,20-25,27-45,47-62 יח"ד בשטח עיקרי של 400 מ"ר + יחידת דיור קטנה להורים בשטח של עד 55 מ"ר, בתאי שטח : 63-77 – 2 יח"ד בשטח עיקרי של 400 מ"ר + יחידה נוספת בשטח עיקרי של 80 מ"ר.
9. תאי שטח 711,997 לא ניתנים לחלוקה ולבניה של חדר שנאים.
10. מבנים חקלאיים הבנויים מעבר לקו בנין צדדי ימשיכו להתקיים בתנאי הסכמת השכן.

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח 500,401,409,410 בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור", ובתא שטח 713 בייעוד "ספורט ונופש", יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש ע"י הוועדה המקומית. התכנית לבינוי ופיתוח תכלול את הפרטים להלן:
- א. תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.
 - ב. התכנית תהיה למגרש, תוך התייחסות והתאמה למגרשים גובלים.
 - ג. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות, מתקנים לאצירת אשפה).
 - ד. התכנית תקבע ותציג את רוס מפלס הכניסה הקובעת לבניין. המפלס ייקבע לכל מגרש בנפרד (± 000) בהתאמה לגובה הדרך בחזית המגרש.
- 6.1.2. חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה:
- היתר לתוספת הבניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 6.1.3 היתרי בניה למבנים חקלאיים יינתנו בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר, והיחידה הסביבתית נגב מערבי.
- 6.1.4 כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של פסולת הבניין ועבודות העפר הצפויות עקב עבודות הבניה, ואישור התקשרות בדבר פינוי פסולת לאתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין, היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת כאמור התואמת לכמות שהוערכה.
- 6.1.5 תנאי למתן היתרי בניה בתאי השטח אשר בהם מסומנים בהם מבנים להריסה יהיה הריסתם בפועל.
- 6.1.6 פירוק מבנים עם מרכיבי אסבסט צמנט ייעשה בהתאם להנחיות הוועדה הטכנית לאבק מזיק בעניין עבודות בנייה, פירוק והריסה של מוצרי אסבסט צמנט במבנים. אישור הוועדה לתכנית העבודה המפורטת יוגש כתנאי להיתר בניה.
- 6.1.7 תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור.
- 6.1.8 תנאי למתן היתר בניה לבריכה שחיה בתא שטח 713: ינתנו בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה (המעודכנות) לבריכות שחיה.
- 6.1.9 היתרי בניה בייעוד קרקע חקלאית (תאי שטח 998,999) ינתנו לאחר אישור תכנית בינוי כוללת או לכל תא שטח, תכנית זו תקבע את מיקום בתי האריזה והקירור מתוך כוונה לרכזם באזור אחד.
- 6.1.10 תנאי למתן היתר לכריתה ולהעתקת עצים בהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.3. פיתוח תשתיות
<p>6.3.1 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות תשתית בתוך תאי השטח, בתחום שבין גבולות תא השטח לקווי הבניין.</p> <p>6.3.2 כל המבנים יחוברו למערכות הביוב והמים המרכזיים,</p> <p>6.3.3 בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות.</p> <p>6.3.4 בתנאים למתן היתר בניה יקבעו 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 שיקבע מהנדס הרשות המקומית.</p>

6.4. ניקוז
<p>6.4.1 מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות שהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.</p> <p>6.4.2 מגרשי מגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>6.4.3 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.</p> <p>6.4.4 ניקוז אזורים ציבוריים לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>6.4.5 יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר,</p> <p>6.4.6 הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר,</p> <p>6.4.7 ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בתוך החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכד',</p> <p>6.4.8 יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה,</p>

6.5. סידורי תברואה
6.5.1 בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקי מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

6.6. הוראות בנושא חשמל

- 6.6.1 מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית .
- 6.6.2 תנאי למתן היתר בניה להקמת שנאים יהיה תיאום עם חברת החשמל.
- 6.6.3 לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מעל, מתחת ובקרבת קווי חשמל עיליים. היתר בניה יינתן רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין תיל קיצוני ו/או 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'

- 6.6.4 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 3 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.
- 6.6.5 המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- 6.6.6 תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל,
- 6.6.6 באזורים בהם רשת החשמל היא תת-קרקעית, תותרנה תחנות השנאה בנויות על הקרקע בלבד (לא על עמוד). הגבלה זו לא תחול באזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.
- 6.6.7 לאורך הדרכים הציבוריות והשבילים ובאזורים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור לסוגיהם, שטחי ציבור פתוחים, תוקם מערכת תאורה. התשתיות לתאורה תהיינה תת-קרקעיות, פרט לאזורים בהם מותרת הקמת קווי תשתית אוויריים.

6.7. הוראות בנושא קווי תקשורת

מערכות תקשורת טלפונים ומערכות טלוויזיה בכבלים תהיינה בתשתיות תת-קרקעיות, בכל האזורים. יוקמו פילרים בגומחות בטון בנויות כנדרש.

6.8. הפקעות לצרכי ציבור

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

6.9. עיצוב אדריכלי

- 6.9.1 כל עבודות הגמר שיש לגביהן תקן ישראלי תקף, יבוצעו לפי תקן זה,
- 6.9.2 בכל ייעודי הקרקע למעט קרקע חקלאית יחולו הכללים הבאים:
 - א. תותר בניה של גגות רעפים ו/או של גגות שטוחים (אפשרי גם שילוב ביניהם),
 - ב. גגות רעפים ייבנו מרעפי חרס או רעפי בטון בלבד,
 - ג. צינורות כבלים ומתקנים כמו: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים,
 - ד. מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת,
 - ה. בניית מצללות תותר על הקרקע וכן על גג של מבנה, או חלק ממנו באופן שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה.
 - ו. קולטי שמש ודודי מים יותקנו תוך התחשבות מירבית בחזות המבנים והנוף, המערכת תשולב בגגות משופעים או תוסתר במסתורים בנויים באישור מהנדס הועדה.
 - ז. סככת חניה תאושר ע"י הועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ו/או בקשה להיתר בניה.

6.10 היטל השבחה

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

6.11 חניה

החניה בתחום המגרשים תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית. החניה הציבורית מהווה תוספת לחניה בתחום המגרשים, חניה בייעוד קרקע "מבנים ומוסדות ציבור" תהיה בתחום המגרשים בהתאם לייעוד המבנה המבוקש.

6.12 מרכיבי בטחון

תותר הקמת מרכיבי ביטחון לרבות: גידור, תאורה, דרכי בטחון, וכל מרכיב להבטחת הבטחון בהתאם לדרישות פיקוד העורף, בייעודי הקרקע הנושקים לגבול התכנית כדלקמן: "קרקע חקלאית", "שטח ציבורי פתוח", ו"דרכים".

6.13 הקמת תאים פוטוולטאים

תותר הקמת תאים פוטוולטאים על גגות המבנים לרבות חיבורם למערכת החשמל בהתאם לסעיף 8 להוראות תמ"א 10/ד/10 או בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

6.14 הנחיות סביבתיות

- התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי יהיו בין היתר בנושאים המפורטים להלן:
- א. פסולת: טיפול בפסולת לסוגייה השונים לרבות פסולת ירוקה, ניילונים, חומרי הדברה, אריזות ריקות ופסולת חקלאית לרבות לעניין פינויים לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
 - ב. דלקים: היתר בניה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למוזמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה, כן תובטח בהיתר מניעת זיהום קרקע משימוש במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה אשר יצופה בחומר אטום מפני פחמימיני דלק ושמנים.
 - ג. גנרטור: בהיתר להצבת גנרטור יותנה ויובטח כי הצבתו תהיה ע"ג משטח כאמור לעיל.
 - ד. תשטיפים מבתי צמיחה חממות ובתי רשת: בהיתר הבניה לבתי הצמיחה ייקבע כי לא תותר גלישת תשטיפים אל מחוץ לבית הצמיחה וכן אל מחוץ למערכות ההשקיה והמיחזור וכי מערכות אלו יהיו סגורות, הטיפול בעודפי התשטיפים ייקבע בעת מתן היתרי הבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע בתוך 15 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
תאגיד/שם רשות מקומית: מושב אוהד		מספר תאגיד: 5702086	
ליאור קטרי כהן רונן		* "אוהד" מושב עובדים להתישבות הקלונת שיתופית בע"מ	
שם: אדריכל אבי חנקיס	חתימה: 	תאריך: 2016	עורך התוכנית
תאגיד:	מספר תאגיד:		
שם:	חתימה:	תאריך:	יזם בפועל
תאגיד: מושב אוהד		מספר תאגיד: 5702086	
ליאור קטרי כהן רונן		* "אוהד" מושב עובדים להתישבות הקלונת שיתופית בע"מ	
שם: רשות מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד:		מספר תאגיד:	