

לשכת התכנון המחוזית
 מחוז דרום
 תכנית גושן 1/276/03/51
 2016-06
1965 - ת ק ב ל

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 1/276/03/51

שם תוכנית: הסדרת מושב יתד

מחוז: הדרום
 מרחב תכנון מקומי: נגב מערבי
 סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מנהל התכנון - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 1/276/03/51 אישור תכנית נוס' - לשינוי תוכנית ולבניה חדלית ביום 9.15.16 לאשר את התוכנית <input checked="" type="checkbox"/> תוכנית לא טענה בפניו אישור שר <input type="checkbox"/> תוכנית נוכחה ויאשר אישור שר מנהל מינהל התכנון יעקב ויעדל האמנות</p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

למושב יתד המצוי בחבל שלום בתחומי המועצה האזורית אשכול יש תב"ע ישנה מעת הקמתו בראשית שנות השמונים. בהתאם לתב"ע זו, גודל מגרש המגורים בנחלה ("הכתם הצהוב") הוא 1.7 דונם. היקף שטח זה אינו מאפשר יישום של כל הצרכים בחלקת המגורים. התכנית שלפנינו מגדילה את גודל חלקת המגורים ל- 2.5 דונם כמתבקש וכמקובל. בתכנית התקפה למושב יועדו מגרשים ל- 96 נחלות התכנית שלפנינו מוסיפה עוד 4 נחלות, השלמה ל 100 נחלות בהתאם למספר הנחלות המאושרות ע"י משרד החקלאות. בנוסף במסגרת תכנית 10/255/03/7 אושרו עוד 110 יחידות דיור מסוג מגורים א' (הרחבה קהילתית).

בהתאם לתמ"א/35 מותרות ביתד עד 500 יח"ד בצפיפות בינוי ממוצעת של 1.5 יח"ד לדונם נטו, היינו 666 מ"ר למגרש בממוצע, 4 הנחלות החדשות מתוכננות כך ששטח המגורים בנחלה יהיה 2 ד', התכנית שלפנינו מאפשרת בניית יחידת דיור להורים בשטח של עד 55 מ"ר בכל חלקת מגורים בנחלה.

סה"כ מספר יחידות הדיור במושב יתד: מאושרות $110 + (96 * 2) = 302$
מוצעות בתכנית זו: $12 = 4 * 3$
סה"כ: 314 יח"ד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

הסדרת מושב יתד	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1
1/276/03/51	מספר התוכנית		
1537.408 דונם		שטח התוכנית	1.2
• מתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
מאי 2016	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4
• כ	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לר	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		

מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון נגב מערבי
 מקומי
 קואורדינטה X 135500
 קואורדינטה Y 568900
 1.5.2 תיאור מקום מושב יתד, בחבל שלום

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית אשכול
 בתוכנית
 התייחסות לתחום הרשות: חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית
 כאר שבע יתד כל היישוב ל.ר. ל.ר.

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100303	מוסדר	חלק מהגוש	--	11, 1
100304	מוסדר	חלק מהגוש	--	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1-96	255/03/7
701-706, 201-310	10/255/02/7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29.10.1981	2759	תכנית זו מבטלת את תכנית 255/02/7 בגבול הקו הכחול של תכנית זו.	ביטול	255/02/7
30.3.2000	4867	תכנית זו משנה את תכנית 10/255/02/7 בגבול הקו הכחול של תכנית זו.	שינוי	10/255/02/7

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אבי חינקיס	18.1.15	ל.ר.	24	ל.ר.	מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	אבי חינקיס	18.1.15	1	ל.ר.	1: 2,500 1: 1250	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

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
ועד ההנהלה	שייחה חנניה מעודי שמעון	052144060 053494878	ל.ר.	יתד אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	57-002547-8.	יתד, ד.נ. הנגב 85482	08-9982555	050-6336114	08-9982253		
גזבר	ישראל כהן	051351302	ל.ר.	יתד אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	57-002547-8.	יתד, ד.נ. הנגב 85482	08-9982555	050-6336114	08-9982253		

1.8.2 יזם במועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
שייחה חנניה מעודי שמעון	052144060 053494878	ל.ר.	יתד אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	57-002547-8.	יתד, ד.נ. הנגב 85482	08-9982555	050-6336114	08-9982253		
ישראל כהן	051351302	ל.ר.	יתד אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	57-002547-8.	יתד, ד.נ. הנגב 85482	08-9982555	050-6336114	08-9982253		

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
בעל הקרקע			רשות מקרקעי ישראל		רח התקווה 4 באר שבע	08-6264333			

1.8.4 עורך התוכנית 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 אבי חינוקיס	8268021	13342	ל.ל	ל.ל	רח' ההגנה 6 רעננה 43423	09-7414391		09-7421440	hinkis@netvision.net.il
מודד	ולרי גוטמן מוסמך	310746815	922	ל.ל	ל.ל	גיבורי ישראל 40 נתניה	09-8856614		09-8650086	Valer_nm@netvision.net.il

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

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 השטח המיועד למגורים ביישוב כפרי, ע"י שנויים בייעודי הקרקע וכן תוספת יחידת הורים בתחום ייעוד זה.
- ב. תוספת 4 נחלות.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינויים בייעודי קרקע:
שינוי יעוד מ"אזור מגורים, שטח לבניני משק" לייעוד "מגורים ביישוב כפרי".
שינוי יעוד מ"אזור חקלאי" ו"שטח שייעודו ייקבע בעתיד" ל"שטח ציבורי פתוח".
שינוי ייעוד מ"שטח ללא ייעוד" ל"דרך" ו"שטח ציבורי פתוח".
שינוי ייעוד מ"שטח שייעודו יקבע בעתיד" ל"קרקע חקלאית".
- ב. קביעת תכליות ושימושים בייעודי הקרקע השונים.
- ג. קביעת הוראות זכויות ומגבלות בניה.
- ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה. תוספת יחידת הורים בייעוד "מגורים ביישוב כפרי".

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 1537.408 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (-/+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		314	$12=4*3$	$302=110+(96*2)$	מס' יח"ד	מגורים
		70400	$+(530*4)$ $=(55*96)$ 7400	$(180*110)+(450*96)$ $63,000 =$	מ"ר	
		5000	5000	לפי החלטת ועדה מקומית	מ"ר	מבני ומוסדות ציבור
		96	96	--	מס' יח"ד	דירות קטנות בישובים כפריים
התישוב נעשה באופן הבא: $50,000=500*100$ $124,800=1300*96$ $2800=700*4$		177,600	177,600	--	מ"ר	תעסוקה

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

זיקת הנאה למעבר רכב	מבנים להריסה	תאי שטח	ייעוד
		1-100	מגורים ביישוב כפרי
	A44, A42, A40, A38, A36, A32, A30, A77, A79, A83 בכפוף לנאמר בסעיף 4.3.2 (ד).	A100-A1	קרקע חקלאית
		800	מבנים ומוסדות ציבור
810-812	בתא שטח 815 בתא שטח 811 בתא שטח 816 בתא שטח 812 בתא שטח 810	810-813, 815-817,	שטח ציבורי פתוח
		750-754	דרך מאושרת
		760, 761, 814	דרך מוצעת
	900	900	ייעוד על פי תכנית מאושרת אחרת

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
16.10	247,782	מגורים בישוב כפרי		10.99	168,674	אזור מגורים
				4.50	69,109	אזור מגורים א'
1.47	22,893	מבנים ומוסדות ציבור		1.49	22,893	שטח לבנייני ציבור
50.0	768,586	קרקע חקלאית		1.40	21,588	אזור חקלאי
				54.25	834,080	שטח לבניני משק
13.0	199,540	שטח ציבורי פתוח		4.04	62,129	שטח ציבורי פתוח
7.60	116,764	דרך מאושרת		10.27	157,969	דרך מאושרת
0.33	5,200	דרך מוצעת		0.27	4,204	דרך משולבת
11.50	176,643	ייעוד על פי תכנית מאושרת		11.42	175,694	שטח ללא ייעוד
				1.37	21,043	שטח שייעודו יקבע בעתיד
100%	1537,408	סה"כ		100%	1537,408	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד: מגורים ביישוב כפרי תאי שטח 100-1.	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, תותר בניית מרתף, תותר הקמת מצללות.	א.
יותרו שטחי שירות לכל יחידת מגורים: ממ"ד, חניה מקורה לרכב, ומחסן.	ב.
מבני משק חקלאיים כגון: בית אריזה ומיון, סככות אחסנה, בתי קרור, ומשרד עד שטח של 20 מ"ר.	ג.
הוראות	4.1.2
<p>א. מגורים</p> <p>בתאי שטח 96-1 תותר הקמה של 2 יחידות מגורים בתא שטח, 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 בתא שטח. בתאי שטח 100-97 תותר הקמת 3 יח"ד. יותרו גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם. תותר הקמת חניה מקורה לרכב בשטח של 30 מ"ר, ומחסן בשטח של 12 מ"ר. המחסן והחניה יותאמו מבחינה אדריכלית למבנה מגורים גם מבחינת חומרי הגמר. גובה המחסן כולל מעקה והחניה לא יעלה על 2.5 מ'. תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין צידי ו/או קדמי 0. תותר הקמת מחסן בקו בנין צידי ו/או אחורי 0. בכל מקרה של הקמת חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין 0, יהיה ניקוז המים מהגג אל תוך תא השטח בו מוקמים המחסן ו/או החניה.</p> <ul style="list-style-type: none"> • תותר הקמת מצללות על הקרקע וכן בקומה שניה שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה. המצללות יוקמו בהתאם לתקנות. • מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות הפונות אל הרחוב. • תותר בניית קומת מרתף בגובה מכסימלי של 2.4 מ', כאשר תקרתו אינה עולה על 80 ס"מ ממפלס פני הקרקע הסמוכים, הכניסה למרתף תותר הן מתוך המבנה והן מחוץ לו. • תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1 מ', בגמר טיח או חיפוי אבן. 	<p>חניה ומחסן</p> <p>מרתף, מצללות, גדר ומתקנים.</p>
<ul style="list-style-type: none"> • ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תא השטח בו יבנו המבנים. • המבנים יוקמו רק בחלק האחורי של תא השטח. • מבנים חקלאיים הקיימים כדין ימשיכו להתקיים במקומם הנוכחי. 	<p>מבני משק חקלאיים</p> <p>ב.</p>
05/01/2016	תבנית הוראות מעודכנת ליוני 2009 עמוד 12 מתוך 24

<ul style="list-style-type: none"> • המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. • תותר הקמת גדר בנויה סביב המגרש עד גובה של 1 מ', בגמר טיח או חיפוי אבן. • יאסר שימוש באמוניה. 		
--	--	--

4.2 שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור תא שטח : 800.	
4.2.1 שימושים	
א. משרדים מקומיים כגון: מוזכרות, הנהלת חשבונות, רכז בטחון וכיו"ב, שירותים מסחריים (צרכניה) עד שטח של 100 מ"ר, לשימוש תושבי המושב בלבד. תותר הקמת מבנים לצרכי ציבור בהתאם לסעיף 188 לחוק התכנון והבניה ובכללם מוסדות בריאות, דת תרבות וחינוך, מועדונים, חדרי בטחון, רחבות מרוצפות, יותרו הקמת מגרשי ספורט, שבילים להולכי רגל ולאופניים, מתקני תאורה, ספסלים, מצללות, עבודות גינון ונטיעות, העברת קווי תשתית על ותת קרקע, מתקנים לאצירת גז ואשפה.	
4.2.2 הוראות	
בינוי מבני ציבור שיבנו מכח תכנית זו יצופו בחומרי גמר עמידים כדוגמת ציפוי אבן וכד'.	
חלוקת השטח	תתאפשר חלוקת תא השטח, למגרשים בגודל מינימלי של 500 מ"ר, תוך שמירה על קווי בנין של 3 מ' מכל כוון.

4.3 שם ייעוד: קרקע חקלאית תאי שטח A1 - A100	
4.3.1 שימושים	
א. בתאי שטח אלה יותרו עיבודים חקלאיים וכן תותר הקמה של מחסנים, סככות, בתי אריזה, בתי קרור, חממות, בתי צמיחה, בתי רשת ומנהרות המשרתים במישרין את בעל הנחלה, ומתקנים טכנים לשירות המבנים.	
4.3.2 הוראות	
א. המבנים החקלאיים יבנו בצמידות דופן לחלקת המגורים שבנחלה.	
ב. בכל מקרה לא יותר שימוש בתחום התכנית באמוניה ובאחסנת דלק העולה על 100 מ"ק.	
ג. תכנון המבנים החקלאיים יהיה עפ"י הנחיות מקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.	
ד. מבנים חקלאיים שנבנו בהיתר הנמצאים על קו בנין 0 ימשיכו להתקיים בתנאי לקבלת הסכם בין השכנים.	

4.4 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח תאי שטח: 810-813,815-817.	
4.4.1 שימושים	
א. גינון, מתקני משחקים וספורט, תשתיות על ותת קרקעיות, מרתבים מוגנים, שבילים ודרכי בטחון, ספסלים וסככות צל, מתקני מיחזור, וחדרי שנאים.	
ב. מקלטים קיימים.	
ג. תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב.	
4.4.2 הוראות	
עמוד 13 מתוך 24	תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009
	05/01/2016

א.	תותר הקמת חדרי שנאים לפי דרישות חברת חשמל, עד 2 מבנים נפרדים, בשטח מירבי כולל שלא יעלה על 50 מ"ר, מרחק מינימלי ממבני מגורים ומוסדות ציבור יהיה 10 מ'. קווי הבניין יהיו 5 מ' מכל צד. תותר חלוקת תא השטח לשטח מכסימלי של 500 מ"ר לחדר שנאים.
ב.	זיקת הנאה למעבר כלי רכב תעוגן בפנקס רישום המקרקעין.

4.5	שם ייעוד: דרך מאושרת, תאי שטח: 750-754, דרך מוצעת, תאי שטח: 760,761,814
4.5.1	שימושים
א.	תשמש למעבר כלי רכב והולכי רגל, תותר הקמת תחנות לרכב ציבורי, שבילים, דרכי בטחון, ספסלים וסככות צל, מתקני מחזור, העברת קווי תשתיות תת ועל קרקעיים.
4.5.2	הוראות
א.	לא תותר כל בניה פרט למפורט לעיל.
ב.	רוחב הדרך וקווי הבניין כמסומן בתשריט.

4.6	שם ייעוד: ייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת, תא שטח: 900
4.6.1	שימושים
א.	ייעודי הקרקע, גבולות המגרשים, תכליות, שימושים, זכויות הוראות ומגבלות בניה יהיו בהתאם לקבוע בתוכנית מאושרת 10/255/02/7.

05/01/2016	תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009	עמוד 14 מתוך 24
------------	---------------------------------	-----------------

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים עפ"י תכניות: 255/02/7, 10/255/02/7.

יעוד	מס' מגרש	גודל מגרש מירבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (משטח תא השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (*)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת							קדמי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
אזור מגורים	כמסומן בתשריט	1700	450 מגורים 100 מוחסנים לכל מגרש	--	--	--	לר	2 יח"ד	1.17		2	1	6	4	4	4
שטח לבניני ציבור	כמסומן בתשריט	--	עפ"י החלטת ועדה מקומית ובאישור ועדה מחוזית													
שטח ציבורי פתוח	701-706		תותר הקמת מקלטים ציבוריים לפי דרישות הג"א, שטח הבניה הכולל שלהם בתחום התכנית לא יעלה על 200 מ"ר, תותר הקמת חדרי שנאים לפי דרישת חברת חשמל, עד 2 מבנים נפרדים, שטח הבניה הכולל שלהם לא יעלה על 60 מ"ר.													
מגורים א'	201-310	500	180	80 (1)	--	260	260	1 למגרש			7.5 לגג שטוח 8.5 לגג רעפים.	2	1	3	3	3

הערה : 1. שטחים למטרות שירות יכולים להיות מעל או מתחת לקרקע.

05/01/2016	תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009	עמוד 15 מתוך 24
------------	---------------------------------	-----------------

5א. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מירבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				תכנית (%) משטח תא (השטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר) (*)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ביישוב כפרי	1-96	(6)	505 מגורים 500 מבני משק (1)	108 למגורים	(7)	(7)	44.5%	2 יח"ד + יח"ד הורים	8.5 (5)(3)	2	1	5	5	5	כמסומן בתשריט	
מגורים ביישוב כפרי	97-100	(6)	530 מגורים 280 מבני משק (2)	108 למגורים	(7)	(7)	45.9%	3 יח"ד	8.5 (5)(3)	2	1	5	5	5	כמסומן בתשריט	
מבנים ומוסדות ציבור	800	(6)	שטח מינימלי למגרש במידה ותבוצע חלוקה: 500 מ"ר.	22%	2%	--	24%	ל.ר.	10	2	1	5	5	5	כמסומן בתשריט	
קרקע חקלאית	A96-A1	(6)	6500 מתוכם: 1300 למבנים קשיחים 5200 לחממות ובתי צמיחה	--	--	--	83%	ל.ר.	(5)	1	1	5	5	5	כמסומן בתשריט (8)	
	-A97 A100	(6)	3400 מתוכם: 700 למבנים קשיחים 2700 לחממות ובתי צמיחה	--	--	--	91%	ל.ר.	(5)	1	1	5	5	5	כמסומן בתשריט (8)	
שטח ציבורי פתוח	810-813 815-817	(6)	50 בכל תא שטח (9)	--	--	--	ל.ר.	ל.ר.	4	1	--	5	5	5	כמסומן בתשריט	

(1) שטח הבניה ליח"ד אחת יהיה עד 279 מ"ר, מתוכן, עד 225 מ"ר עיקרי ועוד עד 54 מ"ר שירות. (12 ממ"ד, 12 מחסן, 30 חניה), בנוסף שטח יח"ד להורים יהיה עד 55 מ"ר שטח עיקרי.

(2) בתאי שטח 97-100 שטח הבניה ליחידת דיור אחת יהיה עד 279 מ"ר, מתוכן עד 225 מ"ר שטח עיקרי ועד 54 מ"ר שטח שירות (12 ממ"ד, 12 מחסן 300 מ"ר חניה), + 80 מ"ר ליח' שלישית.

(3) גובה הבניה בגג שטוח עד 7.5 מ' ובגג משופע עד 8.5 מ'.

05/01/2016	תבנית הוראות מעודכנת ליו"ל	עמוד 16 מתוך 24
	2009	

- (4) מבנים קיימים בהיתר, החורגים מקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו, ימשיכו להתקיים. בניה חדשה לרבות תוספת בניה לבתים קיימים לאחר אישור תכנית זו, תהיה כפופה להוראות בדבר קווי הבניה בתכנית זו.
- (5) תכנון המבנים החקלאיים לרבות גודלם וגובהם יהיה בהתאם למסמך המדיניות של משרד החקלאות למבנים חקלאיים המתעדכנים מעת לעת.
- (6) בהתאם לקבוע בטבלת תאי השטח שבתשריט.
- (7) תותר בניית קומת מרתף כאשר השטחים בקומה זו יחשבו במניין זכויות הבניה הכוללות לשטח עיקרי ושטח שירות בהתאמה, ניוד הזכויות ניתן רק בשטח המיועד למגורים ולממ"ד.
- (8) תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בנין 0 בהסכמת השכנים.
- (9) גודל המגרש המכסימלי שיחולק לצורך הקמת תחנת שנאים הוא 500 מ"ר, בתחום התכנית יותרו שתי תחנות שנאים של 50 מ"ר כ"א.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר מלוי התנאים שלהלן:

6.1.1 תנאי למתן היתרי בניה במגרשים ל"מבנים ומוסדות ציבור", "ספורט ונופש" ו"מבני משק" יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש ע"י הוועדה המקומית. התכנית לבינוי ופיתוח תכלול את הפרטים להלן:

- תכנית בינוי ופיתוח תהיה בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת.
- התכנית תהיה למגרש, תוך התייחסות והתאמה למגרשים גובלים.
- התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).
- התכנית תקבע ותציג את רום מפלס הכניסה הקובעת לבינוי. המפלס ייקבע לכל מגרש בנפרד (± 000) בהתאמה לגובה הדרך בחזית המגרש.

6.1.2 חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה:

א. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.1.3 תנאי למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים - התייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והיחידה הסביבתית נגב מערבי.

6.1.4 היתרי בניה למבנים חקלאיים ינתנו לאחר אישור תכנית בינוי כוללת או לכל תא שטח בסמכות ועדה מקומית, תכנית זו תקבע את מיקום בתי האריזה והקירור מתוך כוונה לרכזם באזור אחד.

6.1.4 כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של פסולת הבניין ועבודות העפר הצפויה, עקב עבודות הבניה, ואישור התקשרות בדבר פינוי פסולת לאתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין, היתר איכלוס מותנה בהצגת אשורי פינוי פסולת כאמור התואם לכמות שהוערכה.

6.1.5 תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תוכנית תנועה ותמרור מפורטת על ידי רשות התמרור.

6.1.6 תנאי למתן היתרי בניה בתאי שטח אשר בהם מסומנים מבנים להריסה יהיה הריסתם בפועל.

6.1.7 תנאי למתן היתר לכריתה ואו להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

- 6.1.8 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.
- 6.1.9 תנאי למתן היתר בניה ראשון בתחום תא שטח 900, יהיה בהתאם ובכפוף להוראות ולתנאים למתן היתרי בניה שבתכנית 10/255/02/7 ולהריסתם של המבנים המסומנים להריסה בתכנית זו.

6.2 חלוקה ורישום

- 6.2.1 החלוקה והרישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965.

6.3 פיתוח תשתיות

- 6.3.1 כל המבנים יחוברו למערכת הביוב והמים המרכזים,
- 6.3.2 בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות ככל הניתן תת-קרקעיות.
- 6.3.3 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.
- 6.3.4 תנאי למתן היתר בניה להעתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין אשר יקבע על דעת הרשות המקומית ובתאום עם בעל התשתיות.

6.4 ניקוז

- 6.4.1 מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
- 6.4.2 מגרשי מגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים ציבוריים פתוחים.

- 6.4.3 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין.
- 6.4.4 ניקוז אזורים ציבוריים לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים פתוחים גובלים.
- 6.4.5 יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר,
- 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,
- 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',
- 6.4.8 יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה,
- 6.4.9 בשצ"פ תובטח קליטה, השהייה והחדרת מי נגר עילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.5 סידורי תברואה

- 6.5.1 אשפה ופסולת ביתית ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפוננו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר.
- 6.5.2 סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית.
- 6.5.3 כל תכנית בינוי ופיתוח אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת אשפה ו/או פסולת, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה.
- 6.5.4 לא יינתן היתר בניה בשטח התכנית אלא לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבניה.
- 6.5.5 מתקני אצירת אשפה יבוצעו בשילוב קירות או משוכות שיחים לפי הנחיות הבינוי והפיתוח והנחיות העיצוב שבתכנית.

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 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 על קרקעית.

6.7 הוראות בנושא קווי תקשורת

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

6.8 הפקעות לצורכי ציבור

6.8.1 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה 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 באזורי מגורים ביישוב כפרי ואזורי מבנים ומוסדות ציבור, יחולו הכללים שלהלן:
- א. תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים.
 - ב. גגות רעפים משופעים ייבנו מרעפי חרס או רעפי בטון בלבד.
 - ג. צינורות, כבלים ומתקנים כגון: 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 מבנה, בעל גג שטוח.
 - ו. קולטי שמש, דודי מים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית.
 - ז. מבנה סככה לחניה יאושר ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ובקשה להיתר.

6.10 היטל השבחה

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

6.11 חניה

החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.12 מרכיבי ביטחון

היתרי בניה להקמת מרכיבי ביטחון לרבות: גידור, תאורה, דרכי בטחון וכד', יינתנו מכוח תכנית זו בייעודי הקרקע: שטח ציבורי פתוח וייעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע - ל"ר**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תבוצע בתוך 15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד: 57-002547-8 יתד יובדים להתישבות אשר לתוכנית בע"מ וזקלויות		תאגיד/שם רשות מקומית: יתד, אגודה חקלאית שיתופית בע"מ מורשי חתימה: שייחה חנניה מעודי שמעון ישראל כהן	מגיש התוכנית
תאריך: 2016	חתימה:	שם: אבי חנקיס	עורך התוכנית
מספר תאגיד:		תאגיד:	
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרע
מספר תאגיד:		תאגיד: רשות מקרקעי ישראל	

24/07/2016	תבנית הוראות מעודכנת ליוולי 2009	עמוד 24 מתוך 24
------------	-------------------------------------	-----------------