

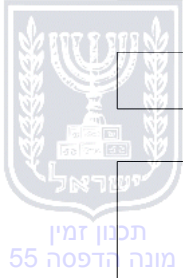
הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0401950

מושב אוהד - תוספת נחלות.

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מושב אוהד נמצא בגוש צוחר, מאחר וקיים ביקוש של מתיישבים חדשים לנחלות ולא למגורים א' מבקש המושב לבטל 86 יחידות מאושרות של מגורים א' ולהוסיף עוד 70 נחלות, הבקשה לתוספת נחלות אושרה ע"י מחלקת הפרוגרמות של משרד החקלאות.

מספר יח"ד הכולל יחידות מאושרות בנחלות ועוד 110 יחידות במגורים א' על פי התכנית המאושרת האחרונה 20/152/03/7 הוא 267.

תוספת 70 נחלות בכל אחת 3 יח"ד = 210 יח"ד.

ביטול 86 יחידות במגורים א' .

סה"כ יחידות במושב אוהד : $391 = 267 + 210 - 86$.

מספר היחידות עפ"י תמ"א 35 = 500 יחידות.

בהתאם להחלטת הוועדה המחוזית מיום 13.01.2020 תוקפו של הייעוד לנחלות החדשות יהיה לעשר שנים, למעט נחלות שהוצא בהן היתר בניה והתשתיות שמומשו בתוך המועד האמור. לגבי נחלות חדשות שלא הוצא בהן היתר בניה במועד האמור והתשתיות הנלוות אליהן, תוקפו של הייעוד יוארך בכפוף לאישור הוועדה המחוזית את הארכת התקופה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מושב אוהד -תוספת נחלות.
-----	------------------------	-----------	-------------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	651-0401950
-----	------------	-------------	-------------

1.2	שטח התכנית	703.311 דונם
-----	------------	--------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
-----	--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
------------------	---

סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
------------------	------------------

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
--	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	146000
קואורדינאטה Y	572000

1.5.2 תיאור מקום

כל תחום המושב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: אוהד

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מושב אוהד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100296	מוסדר	חלק	7, 44-59	2-4, 6, 9-10, 27, 29, 60
100331	מוסדר	חלק	3-14, 16-18, 20-25, 27-62, 64, 73-104, 107	105

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
400, 302 - 300, 77 - 3	20/152/03/51
63A - 77A, 200 - 225, 312 - 313, 353, 355 - 356, 401, 403, 410, 500, 707, 711 - 712, 713, 996, 997, 999	10 /152 /03 /7

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 55תכנון זמין
מונה הדפסה 55תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/09/2016	9635	7338	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 / 51 / 20 ממשיכות לחול.	שינוי	20 / 152 / 03 / 51
15/01/1970	1058	1593	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 152 / 03 / 7 ממשיכות לחול.	שינוי	152 / 03 / 7
23/07/1998	4585	4665	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 / 7 / 10 / 152. הוראות תכנית 7 / 03 / 10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10 / 152 / 03 / 7
30/03/2000	3089	4867	תכנית זו משנה את המפורט בתכנית 12/152/03/7	החלפה	12 / 152 / 03 / 7
30/11/1984	476	3128	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 / 7 / 176. הוראות תכנית 7 / 03 / 176 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	176 / 03 / 7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבי חינקיס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבי חינקיס		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה.	15: 28 12/11/2018	אבי חינקיס	16/08/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר
לא		11: 10 03/09/2020	אבי חינקיס	11/07/2018	3		מנחה	פרוגרמה לשטחי ציבור
לא		08: 59 14/11/2018	אבי חינקיס	13/11/2018	1	1: 2500	מנחה	טבלת שטחים
לא	נספח ניקוז פרשה טכנית	11: 30 14/03/2018	יהודה לוי	12/03/2018	7		מנחה	ניקוז
לא	נספח ניקוז תשריט	11: 32 14/03/2018	יהודה לוי	12/03/2018	1	1: 2500	מנחה	ניקוז
לא	טבלת סקר עצים.	10: 48 09/10/2018	שבתאי גונן	08/03/2018	3		מנחה	סביבה ונוף
לא	סקר עצים תשריט.	17: 52 09/03/2018	שבתאי גונן	08/03/2018	1	1: 1250	מחייב	סביבה ונוף
לא	נספח ביוב	11: 33 14/03/2018	יעקב תומא	14/03/2018	1	1: 1250	מנחה	ביוב
לא	נספח תנועה	16: 13 11/03/2018	אירית יוגב	11/03/2018	1	1: 1250	מנחה	תנועה

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זכות חתימה	אחר	רונן כהן			אוהד	(1)		08-9982284	08-9965348	
בעל זכות חתימה	אחר	אפרים מישוב			אוהד	(1)		08-9982284	08-9965348	
	אחר			אוהד אגודה שיתופית להתיישבות חקלאית	אוהד	(2)		08-9982284	08-9965348	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אוהד.

(2) כתובת: אוהד ד.ג. הנגב 4..

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבי חנקיס	13342	אבי חנקיס	רעננה	ההגנה	6	09-7414391		hinkis@netvision.net.il
אגרונום	סוקר עצים	שבתאי גונן			כוכב יאיר	(1)		09-7493123		
מודד	מודד	שמואל גרוסמן	362		אזור	המצודה	5	03-5599405	03-5599407	sarigmap@netvision.net.il
מהנדסת	יועץ תחבורה	אירית יוגב	74172		לוד	המלאכה	5	08-9188788	08-9188789	
יועץ ניקוז	יועץ	יהודה לוי	25840		עין העמק	(2)		04-9592278	04-9892139	
מהנדס	יועץ תשתיות	יעקב תומא	17170		באר שבע	יעקב אבינו	6	08-6498565	08-6498530	

(1) כתובת: ת.ד. 926.

(2) כתובת: ת.ד. 41 מגידו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

א. תוספת 70 נחלות במושב אוהד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד מ"מגורים א" ל: "מגורים ביישוב כפר".
- ב. הגדלת יחידות הדיור במושב מ-267 יח"ד ל-391 יח"ד.
- ג. התוויית דרך גישה נוספת למושב.
- ד. קביעת שימושים, הוראות ומגבלות בניה, בכל ייעודי הקרקע.
- ה. קביעת התנאים למתן היתרי בניה,
- ו. סימון מבנים המיועדים להריסה.
- ז. ייעוד קרקע למתקן הנדסי עבור תחנת שאיבה לביוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	869 - 800
מתקנים הנדסיים	870
מבני משק	700
קרקע חקלאית	871, 301, 300
שטח ציבורי פתוח	408, 404, 402, 401
דרך מאושרת	513, 101, 100
דרך מוצעת	205 - 200
שביל	512 - 500
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4 - 1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים בישוב כפרי	813, 808 - 806, 804, 802, 800
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	100
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	202
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבני משק	700
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	869, 867, 838, 819, 815, 812 - 810
בלוק עץ/עצים לעקירה	קרקע חקלאית	300
בלוק עץ/עצים לעקירה	שביל	502
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	401
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	101, 100
בלוק עץ/עצים לשימור	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מבני משק	700
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	300
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	408, 401
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	100
הנחיות מיוחדות	דרך מוצעת	203, 201, 200
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	869 - 800
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	300
הנחיות מיוחדות	שביל	508, 506, 503
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	408, 401
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבני משק	700
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	871, 300
זיקת הנאה למעבר ברכב	שטח ציבורי פתוח	402, 401
להריסה	דרך מאושרת	100
להריסה	דרך מוצעת	203, 202
להריסה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4, 3, 1
להריסה	מבני משק	700

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים בישוב כפרי	800 - 809, 812 - 814, 841 - 844, 856, 866 - 869
להריסה	קרקע חקלאית	300
להריסה	שביל	501, 500
להריסה	שטח ציבורי פתוח	401, 408
קו מים 4" ומעלה	דרך מאושרת	100
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	301
קו מים 4" ומעלה	שטח ציבורי פתוח	401

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
15.62	109,377	דרך מאושרת
4.55	31,827	מבנים ומוסדות ציבור
7.91	55,400	מגורים א'
30.47	213,413	מגורים ביישוב כפרי
0.11	800	מתקן הנדסי
2.38	16,695	ספורט ונופש
8.47	59,335	קרקע חקלאית
2.46	17,196	שביל
18.96	132,760	שטח ללא תכנון מפורט
9.07	63,508	שטח ציבורי פתוח
100	700,311	סה"כ

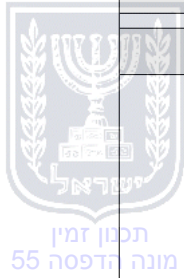
מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
11.39	79,783.79	דרך מאושרת
3.43	24,010.37	דרך מוצעת
44.90	314,445.94	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
5.26	36,809.36	מבני משק
25.07	175,587.28	מגורים בישוב כפרי
0.12	838.12	מתקנים הנדסיים
5.22	36,580.58	קרקע חקלאית
1.87	13,112.87	שביל
2.73	19,142.99	שטח ציבורי פתוח
100	700,311.31	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

מגורים
תותר הקמת בריכת שחיה.
יותר שטחי שירות לכל יחידת מגורים: מרתף, ממ"ד, חניה מקורה לרכב ומחסן.
מבנים חקלאיים כגון: בית אריזה ומיון, אחסנה סככות ומשרד לשימוש בעל הנחלה.
תותר הקמת מבני מגורים לעובדים זמניים בחקלאות.

4.1.2**הוראות****א****אדריכלות**

מחסן וחניה:
תותר הקמת חניה מקורה לרכב, ומחסן.
המחסן והחניה יותאמו מבחינה אדריכלית למבנה מגורים גם מבחינת חומרי הגמר, גובה המחסן והחניה לרבות המעקה לא יעלה על 2.5 מ'. גובהם הפנימי לא יקטן מ 2.2 מ'.
תותר הקמת חניה מקורה בקו בנין צידי ו/או קדמי 0. תותר הקמת מחסן בקו בנין צידי ו/או אחורי 0 בקיר הבנוי בקו בנין 0 לא יותרו פתחים..
בכל מקרה של הקמת חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין 0, יהיה ניקוז המים מהגג אל תוך המגרש מצללות:
תותר הקמת מצללות על הקרקע וכן בקומה שניה שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה.
מרתף גגות וגדרות:
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',
יותר גגות שטוחים או משופעים או שילוב של שניהם.
מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב, ובמגרש פינתי בשתי החזיתות לרחוב.
ממ"ד:
ממ"ד יבנה בהתאם ובאישור פיקוד העורף ויהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי.
תותר בניה של גגות רעפים משופעים ו/או של גגות שטוחים.
צינורות, כבלים ומתקנים כגון: מזגנים, אנטנות, מתקני כביסה וכיו"ב, למעט מרזבים, לא יותקנו בצד החיצוני של חזיתות המבנים.
מרזבים חיצוניים יהיו עשויים פלדה צבועה או מגולוונת.
בניית מצללות תותר על הקרקע וכן על גג של מבנה, או חלק מבנה, בעל גג שטוח.
קולטי שמש, דודי מים ותאים פוטוולטאים יותקנו תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף.
מערכות קולטי שמש ודודי מים ישולבו בגגות משופעים ו/או יוסתרו במסתורים בנויים באישור הוועדה המקומית.
מגורים לעובדים זמניים יתאפשרו במבנים יבילים אשר ימוקמו בחלק האחורי של מגרש המגורים. כל שימוש אחר במבנים לעובדים זרים יהווה שימוש חורג וסטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.

בניו ו/או פיתוח**ב**

4.1	מגורים בישוב כפרי
	<p>תותר הקמה של 3 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 ליחידת בעל הנחלה.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>הבריקה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריקה, בחיבור מערכת המים אל הבריקה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר, מי הבריקה יסולקו אל מערכת הביוב האזורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב, המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריקה.</p>
ד	<p>חניה</p> <p>לכל יחידת דיור יוקצו 2 מקומות חניה.למעט יחידת הורים ששטחה עד 55 מ"ר לה תוקצה חניה אחת.</p>
ה	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתאי שטח 800-869 יחולו ההראות הבאות :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בשטח המסומן בסימון "הנחיות מיוחדות" ניתן לפצל מגרשים למגורים משטח הנחלה בהיקף של עד 500 מ"ר, כולל דרך הגישה אל המגרש המפוצל. מגרש אחד יישאר עם כל מגוון השימושים המותרים בייעוד "מגורים ביישוב כפרי", המגרש המפוצל יישאר אף הוא בייעוד "מגורים ביישוב כפרי" ויהיה בגודל מקסימלי 500 מ"ר ויותר בו שימוש למגורים בלבד. 2. דרך הגישה אל המגרש המפוצל יכולה להיות באמצעות זכות מעבר לכלי רכב, הולכי רגל ותשתיות תת קרקעיות או כחלק ממגרש המגורים המפוצל. דרך הגישה או זכות המעבר יהיו ברוחב של 4 מ' ובמקרים מיוחדים 3 מ', באישור הועדה המקומית. זכות המעבר להולכי רגל ורכב להמגרש המפוצל תירשם בלשכת רישום המקרקעין. תיאסר כל בנייה בתחום דרך הגישה ו/או זכות המעבר למגרש המפוצל. תנאי לאישור תשריט החלוקה יהיה הבטחת זכות המעבר לטובת המגרש המפוצל ועיגון זכות זו ברישום המקרקעין . 3. במגרש המגורים המפוצל תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד וכל שימוש אחר שאינו למגורים יהווה סטייה ניכרת. 4. זכויות הבנייה במגרש המגורים המפוצל יגרעו מסך זכויות הבנייה המותרות בחלקת המגורים הכוללת, כמפורט בטבלה 5 לתכנית זו. לפיכך, יחידת הדיור בתא השטח המפוצל תיכלל במניין יחידות הדיור המותרות בחלקת המגורים בנחלה. 5. לא יותר פיצול מגרש מבונה מחלקת המגורים בנחלה, אם אין בתחום חלקת המגורים בית נוסף עם זכויות בנייה של לפחות 160 מ"ר לבעל הנחלה. 6. הוראות הבינוי (גובה, תכסית, מס' קומות) יהיו בהתאם לקבוע בייעוד "מגורים ביישוב כפרי". 7. קווי הבניין בחלקת המגורים ובתא השטח המפוצל יהיו כמפורט בטבלה 5 לתכנית זו, עבור "ייעוד מגורים ביישוב כפרי" בשימוש למגורים. 8. תשריט החלוקה יוגש לאישור כדין בוועדה המקומית. בתשריט החלוקה ייקבע מיקומו המדויק של המגרש המפוצל. לתשריט יצורף תשריט בינוי על רקע מפת מדידה עדכנית אשר תכלול את כל תחום חלקת המגורים בנחלה ותציג את שימושי הקרקע הקיימים והמוצעים, פריסת הבינוי, קווי בניין, דרכי גישה, פתרונות התנועה והחנייה ופתרונות הניקוז. בנספח הבינוי יינתן צבע שונה לחלקה המגורים בנחלה וצבע שונה למגרש המגורים המפוצל.
ו	<p>פעילות חקלאית</p>

מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>הוראות למבנים חקלאיים : ניקוז גגות המבנים יופנה כלפי תאי השטח בו יבנו המבנים, המבנים יוקמו רק בחלק האחורי של תאי השטח. וישמשו לעיבוד התוצרת החקלאית של בעל הנחלה. המבנים החקלאיים יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p>	
מתקנים הנדסיים	4.2
שימושים	4.2.1
ישמש לתחנת שאיבה לביוב.	
הוראות	4.2.2
הוראות בינוי	א
תחנת השאיבה לשפכים תיבנה בכפוף להנחיות משרד הבריאות.	
מבני משק	4.3
שימושים	4.3.1
<p>תותר הקמת מבני משק חקלאיים כגון: , מרכז מזון, מחסנים לשימוש חקלאי, משרדים, בתי קירור, בתי מיון, בתי אריזה, מחסנים, מוסך לכלי רכב חקלאיים, שבילים, מבני עזר, גנרטורים. תותר הקמת מתקנים פוטו וולטאים על גבי גגות מבנים בלבד, (בהתאם להוראות תמ"א 10/ד 10), לא תותר התקנתם על גבי הקרקע.</p>	
הוראות	4.3.2
איכות הסביבה	א
<p>מיכלי דלק, שמנים, ימוקמו בתוך מאצרות מצופות בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח המיכל הגדול אשר יאוחסן בהם. כל זאת בהתאם להנחיות הנספח ההידרולוגי הסביבתי לתכנית זו. שימושים בעלי פוטנציאל למטרדים ומפגעים כמו מוסכים, אחסון כלים חקלאיים, יתוכננו בחלק הרחוק מהמגורים.</p>	
בינוי ו/או פיתוח	ב
<p>מבני המשק יוקמו בהתאם להנחיות וקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. שימושים בעלי פוטנציאל למטרדים ומפגעים כגון: מוסכים וכלים חקלאיים, יתוכננו בחלק הרחוק מהמגורים.</p>	
הוראות בינוי	ג
כל עוד לא נבנו במקום מבני משק, ניתן יהיה להמשיך לעבד את האדמה עיבוד חקלאי.	
חלוקה לתאי שטח	ד
תותר חלוקה לתאי שטח בגודל מינימלי של 2 דונם. כאשר קווי הבניין לאחר החלוקה יהיו 3 מ' מכל צד.	

	4.4		קרקע חקלאית
	4.4.1		שימושים
	4.4.2		הוראות
	4.4		קרקע חקלאית
	4.4.1		שימושים
	4.4.2		הוראות
	4.5		שטח ציבורי פתוח
	4.5.1		שימושים
	4.5.2		הוראות
	4.6		דרך מאושרת
	4.6.1		שימושים
	4.6.2		הוראות



4.7	דרך מוצעת
4.7.1	שימושים
	דרכים, מדרכות, חניות, תעלות ניקוז, תשתיות על ותת קרקעיות. תותר הקמת תחנות לרכב ציבורי, שבילים, ספסלים וסככות צל, מתקני מיחזור, העברת קווי תשתיות על ותת קרקעיים.
4.7.2	הוראות
א	הוראות בינוי תיאסר כל בניה פרט למפורט לעיל. רוחב ותוואי הדרכים כקבוע בתשריט.
4.8	שביל
4.8.1	שימושים
	מדרכות, תשתית לניקוז, תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות, מתקני תאורה, ספסלים, סככות צל, מתקני שתיה, עבודות גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, השחיית מי נגר וחלחולם.
4.8.2	הוראות
א	הוראות בינוי תיאסר כל בניה .
4.9	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.9.1	שימושים
	כל השימושים, התכליות, יעודי הקרקע, גבולות המגרשים, מספריהם, הוראות, זכויות ומגבלות בניה, יהיו בהתאם לקבוע בתכניות 20/152/03/51, 10/152/03/51.
4.9.2	הוראות
א	אדריכלות הוראות, זכויות ומגבלות בניה, יהיו בהתאם לקבוע בתכניות 20/152/03/51, 10/152/03/51.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	
														מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי		שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	10 (2)		50	52%			2%	50%	25550 (1)	700		מבני משק
(3)	(3)	(3)	(3)		1	(2)		50	50%				50%	2500	- 800 869	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
(8)	(8)	(8)	(8)	1	2	7.5 (7)	3 (6)	33	826			171 (5)	655 (4)	2500	- 800 869	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(11) 5	3	3	3		1	4			102			12 (10)	90 (9)	2500	- 800 869	מגורים ודיור מיוחד	מגורים בישוב כפרי
5	5	5	5		1	5			150				150	800	870		מתקנים הנדסיים
3	3	3	3	1	1	5			50			(13)	(12) 50	(8)	402, 401 408, 404		שטח ציבורי פתוח

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

מגורים ודיור מיוחד: הכוונה למגורים לעובדים זרים בחקלאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ניתן לחלק את תא השטח לתאי שטח בגודל מינימלי של 2000 מ"ר..

(2) גובה המבנים החקלאיים ושטחם יקבע בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר..

(3) כמסומן בתשריט.

(4) שטח עיקרי לכל יחידה: 200 מ"ר וליחידת הורים 55 מ"ר, סה"כ 655 מ"ר.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

ניתן להעביר שטח עיקרי מיחידה ליחידה למעט יחידת ההורים.

לא תותר העברת זכויות בין יחידות הדיור באופן שיסכל את הקמת יחידות הדיור האחרות. עבור יחידת הדיור בתא השטח המפוצל, זכויות הבנייה המקסימליות (לשטח עיקרי) לא יהיו מעל 200 מ"ר אלא אם הוכח שעבור היחידות הנותרות בנחלה קיימות זכויות בנייה מאושרות של 160 מ"ר לפחות, כל אחת ..

(5) שטחים למטרות שרות יכולים להיות מעל או מתחת למפלס הכניסה הקובעת למעט 30 מ"ר לחניה ו-15 מ"ר למחסן, שיותרו רק מעל מפלס הכניסה הקובעת.

שטחי שירות כוללים: ממ"ד 12 מ"ר, חניה מקורה 30 מ"ר ומחסן 15 מ"ר סה"כ: 57 מ"ר,

עבור 3 יח"ד: 171 מ"ר ..

(6) בנוסף תותר יחידת הורים בגודל של עד 55 מ"ר ..

(7) 7.5 לגג שטוח, 9.0 לגג רעפים.

(8) כמסומן בתשריט ..

(9) ישמש למגורים לעובדים זמניים בחקלאות, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת ..

(10) ישמש לממ"ד ..

(11) הכוונה לגבול עד למבנה המגורים הקרוב ..

(12) עבור חדר שנאים ..

(13) תותר הקמת חדר שנאים תת קרקעי ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 55



תכנון זמין
מונה הדפסה 55

6. הוראות נוספות

6.1




תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה יינתנו לתכנית זו עפ"י התנאים הבאים:
1. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים ל"מבני משק", יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח או לחלק ממנו ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבינוי והפיתוח תוגש בק"מ 250: 1 על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת ותכלול את הפרטים להלן:
 - א. מיקום המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים, דרכי גישה, פיתוח השטח ופתרונות תשתית (ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל, דרכים וחניות).
 - ב. רום מפלס הכניסה הקובעת לבניין אשר ייקבע לכל מגרש בנפרד (000) בהתאמה לגובה הדרך בחזית המגרש.
 - ג. סככה לחניה תאושר ע"י הוועדה המקומית כחלק מתכנית בינוי ופיתוח ובקשה להיתר.
 2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 3. תנאי למתן היתרי בניה בשטחים אשר מסומנים בהם מבנים להריסה יהיה הריסתם בפועל.
 4. תנאי למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים ומבני משק יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר והיחידה הסביבתית נגב מערבי.
 5. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועבודות העפר הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור התקשרות בדבר פינוי פסולת לאתר מוסדר ומאושר עפ"י כל דין.
 6. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה רק לאחר שיובטח מקום למתקני אצירת האשפה בתחום תא השטח ויסומן בהיתר הבניה.
 7. תנאי למתן היתר בניה לפיתוח הדרכים יהיה אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י רשות התמרון המקומית.
 8. תנאי למתן היתר לכריתה ו/או להעתקת עצים לפי סעיף 89 לחוק, יהיה מתן רשיון לכך על ידי פקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
 9. תנאי למתן היתר בניה לתחנת השאיבה לביוב יהיה התחייעות עם משרד הבריאות.
 10. תנאי למתן היתר בניה בקרבת קו מקורות (10 מ' מהקו), יהיה תאום ואישור חברת מקורות.
 11. תנאי למתן היתרי בניה למגורים ביישוב כפרי (תאי שטח 869-800), ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציגי משרד הבריאות והגנת הסביבה, התכניות תכללנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
 12. תנאי למתן היתר בניה למגורים לעבדים זרים יהיה אישור משרד החקלאות.
 13. תנאי להוצא היתרי בניה בנחלות חדשות בכפוף לנאמר בסעיף 7 -ביצוע התכנית.
 14. תנאי למתן היתר בניה למבנים חדשים הינו אישור פיקוד העורף בשלב היתר הבניה לשם הקמת מרכיבי הבטחון הבאים: דרך היקפי וגדר, תאורת בטחון היקפית וכל דרישה אחרת של מערכת הבטחון לפי הצורך.

6.2

סביבה ונוף

1. "עצים לשימור" לא תותר העתקתם או כריתתם ויש לשלבם בתכנון בהיתרי בנייה, יש לקבוע בבקשות להיתר את התחום הדרוש לשימור העץ בו לא תותר בנייה.
2. "עצים להעתקה" יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי העתקה.
3. "עצים לכריתה" יש לקבל רישיון מפקיד היערות בו יקבעו תנאי הכריתה. יש לטעת עצים בערך החילופי שיקבע ע"י פקיד היערות.
4. שינוי של "עץ לשימור" להעתקה או כריתה יש לקבל את חוות דעתו של פקיד היערות.

	<p>6.3 דרכים וחניות</p> <p>א. שבילי אופניים במפלס הולכי הרגל חייבים צבע וטקסטורה המבדילים אותם באופן ברור מרצועת הולכי הרגל. ב. עלייה לחניות הניצבות למדרכה תתבצע ב"אבן עליה לרכב".</p>	<p>6.3</p>
	<p>6.4 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחומי המגרשים על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה .</p>	<p>6.4</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>  <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p>6.5 חשמל</p> <p>מערכת החשמל במתח גבוה ונמוך תהיה תת-קרקעית . תנאי למתן היתר בניה להקמת שנאים יהיה תיאום עם חברת החשמל. 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 : מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל 3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך 6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>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. המרחקים האנכים המינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל. 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. 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 עיליים. אין להתיר הקמת מתקני ייצור חשמל על הקרקע.</p>	<p>6.5</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 55</p>	<p>6.6 ניקוז</p> <p>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. 2. מגרשי מגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים ציבוריים פתוחים. 3 לפי הצורך, ניתן יהיה להעביר מערכות ניקוז בגבולות תאי השטח, בתחום שבין גבולות תאי השטח לבין קווי הבניין. 4. ניקוז אזורים ציבוריים לא יופנה לאזורים אחרים פרט לדרכים ולשטחים פתוחים גובלים. 5. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר, 6. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחום, באמצעות</p>	<p>6.6</p>

6.6	ניקוז
	<p>תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר, 7. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בתוך החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכד', 8. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה, 9. בשצ"פים תובטח קליטה, השהייה והחדרת מי נגר עילי, שטחי החלחול ישירים או מתקני החדר, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם, כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושם של שטחים אלה כשטחים פרטיים פתוחים.</p>



6.7	תשתיות
	<p>1. היתרי בניה יוצאו בתאום עם נספח הביוב. 2 כל המבנים יחוברו למערכת הביוב והמים המרכזית, 3. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקום בהתאם להנחיות הרשות המקומית. 4 בתחומי כל האזורים תהיינה כל התשתיות תת-קרקעיות. 5 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. בתחום התכנית ינטעו עצי צל רחבי נוף ליצירת צל רציף. 7. פסולת תפונה לאתר מורשה על פי כל דין.</p>



6.8	זיקת הנאה
	<p>בתאי השטח בהם מסומנת זיקת הנאה תותר מעבר לכלי רכב והולכי רגל, ותיאסר כל בניה.</p>

6.9	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

6.10	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>

6.11	בטחון ובטיחות
	<p>א. מרכיבי בטחון יכללו: גידור, שער, תאורת בטחון היקפית, דרכי בטחון, וכל מרכיב או מתקן להבטחת הבטחון בהתאם לדרישות פיקוד העורף, בייעודי הקרקע הנושקים לגבול התכנית כדלקמן: "קרקע חקלאית", "שטח ציבורי פתוח", ו"דרכים". ב. מרכיבי הבטחון לרבות הגדר ההיקפית יבוצעו על פי מפרט פיקוד העורף ובתאום עם ראש מדור בטחון בפיקוד העורף מרחב דרום. ג. תאורת הבטחון תופנה אל תוך היישוב למניעת זיהום אויר. ד. יובטח כי מרכיבי הבטחון יבוצעו בד בד עם פיתוח הנחלות החדשות. ה. כל שינוי במרכיבי הבטחון יהיה באישור כתוב מאת פיקוד העורף. ו. גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מבני עזר טכניים על המבנה ומתקני בניה לרבות מנופים ועגורנים. ז. במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר, לטובת הקמת עגורן או מנוף לצורך הקמת התכנית, יש</p>



6.11	בטחון ובטיחות
	<p>להגיש בקשה נפרדת. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139 ואין ודאות כי בקשה זו תאושר. ח. שבועיים לפני הקמת התכנית שלח הודעת הקמה לכתובת: air21@idf.gov.il ויש לךדא קבלתה בטלפון: 03-6063866. ט. כל שינוי בבקשה הנ"ל יובא לאישור משהב"ט.</p>
6.12	איכות הסביבה
	<p>תחנת המעבר לפסולת חקלאית במושב אוהד תקודם בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה בד בבד עם מימוש התכנית.</p>
6.13	תנאים למתן היתרי איכלוס
	אישור פיקוד העורף.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	<p>תוקפו של הייעוד לנחלות החדשות יהיה לעשר שנים, למעט נחלות שהוצא בהן היתר בניה והתשתיות שמומשו בתוך המועד האמור. לגבי נחלות חדשות שלא הוצא בהן היתר בניה במועד האמור והתשתיות הנלוות אליהן, תוקפו של הייעוד יוארך בכפוף לאישור הועדה המחוזית את הארכת התקופה.</p>

