

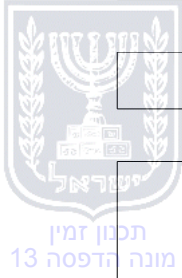
הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0565135

משק 44 במושב שדי אברהם

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

התכנית מציעה שינוי גבולות על ידי החלפת שטחים וקווי בנין לפי בנייה קיימת בשטח במשק מס' 44 במושב שדי אברהם כדי להסדיר מצב קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית משק 44 במושב שדי אברהם

ומספר התכנית

מספר התכנית 651-0565135

1.2 שטח התכנית 10.355 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 4

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	136790
קואורדינאטה Y	569685

1.5.2 תיאור מקום

משק 44 במושב שדי אברהם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: שדי אברהם

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדי אברהם			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100304	מוסדר	חלק		2

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/09/2017	23	7591	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /51 /277 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /277 /03 /51



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דני חננאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דני חננאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	06: 12 03/12/2018	דני חננאל	03/12/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
מגיש	פרטי	דוד בר			שדי אברהם	(1)		050-1239874	050-1239874	bardrav@gmail.com
מגיש	פרטי	מירם בר			שדי אברהם	(1)		050-1239874	050-1239874	bardrav@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 44 מושב שדי אברהם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד בר			שדי אברהם	(1)		050-1239874	050-1239874	bardrav@gmail.com
פרטי	מירם בר			שדי אברהם	(1)		050-1239874	050-1239874	bardrav@gmail.com

(1) כתובת: משק 44 מושב שדי אברהם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: נתון המתייחס למקרקעין בבעלות המדינה בלבד.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	עורך ראשי	דני חננאל		דני חננאל מנהל פרויקטים	מבועים	הגפן	56	052-4475336	052-4475336	hdani25@gmail.com



תכנון זמין
הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ארמונד אזוט	406	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	(1)		08-6499959	08-6499959	ilan@azut- map.co.il

(1) כתובת : מרכז הנגב 19 ב"ש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הסדרת מצב קיים ע"י שינוי גבולות וקווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גבול בין אזור מגורים לבין שטח חקלאי בהתאם לבניה קיימת בפועל לפי סעיף 62 א(א)(1)

2. שינוי בקו בנין אחורי בשטח חקלאי מ-4 מ' ל-1.4 מ' בהתאם לבניה קיימת בפועל לפי סעיף 62 א(א)(4)

3. שינוי נקודתי בקו בנין צדדי בשטח חקלאי מ-4 מ' ל-2.2 מ', ל-2.4 מ', ל-2.5 מ' ול-2.8 מ' בהתאם לבניה קיימת בפועל לפי סעיף 62 א(א)(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

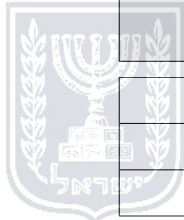


תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	44A
קרקע חקלאית	44B



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,500	24.14
קרקע חקלאית	7,855.41	75.86
סה"כ	10,355.41	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500	24.14
קרקע חקלאית	7,855.4	75.86
סה"כ	10,355.4	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים, תותר בניית מרתף ב. יותרו שטחי שירות לכל יחידת מגורים: ממ"ד, חניה מקורה לרכב ומחסן. ג. מבני משק חקלאיים כגון: בית אריזה ומיון, סככות אחסנה ומשרד של עד 20 מ"ר.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח מגורים</p> <p>תותר הקמה של 2 יח"ד למגורים ועוד יחידת הורים ששטחה הכולל עד 55 מ"ר (45 מ"ר שטח עיקרי ו 10 מ"ר שטח שירות). שטח הבניה המכסימלי ליח"ד אחת יהיה עד 279 מ"ר, מתוכו, עד 225 מ"ר עבור שטח עיקרי ועוד 54 מ"ר עבור שטח שירות" ממ"ד 12 מ"ר, מחסן 12 מ"ר, חניה מקורה 30 מ"ר. לא ניתן יהיה להעביר זכויות בניה מיחידת דיור אחת לשניה במידה ותתבטל יחידת דיור אחת. גגות מבני המגורים יהיו עם גג שטוח או משופע, יחידות הדיור תהינה במרחק מזערי של 5 מ' בין אחת לשנייה או צמודות בבית דו משפחתי. יחידת הדיור להורים תהיה צמודה לאחת משתי יחידות הדיור במגרש ובקומת הקרקע. תותר הקמת חניה מקורה לרכב עד גודל של 30 מ"ר ומחסן עד גודל 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 בניין צידי קדמי 0.0. תותר הקמת מחסן בקו בניין צידי אחורי 0.0. בכל מקרה של הקמת חניה מקורה ו/או מחסן בקו בנין 0.0 יהיה ניקוז המים מהגג לכיוון המגרש בו מוקמים המחסן ו/או החניה. בחזית המגרש תותר הקמת גדר בהתייעצות עם מהנדס הוועדה המקומית. תותר הקמת מצללות במפלס הכניסה וכן בקומה שניה שישתלבו מבחינה אדריכלית במבנה. מבנים ומתקנים הבנויים על הגג יוסתרו בחזית הפונה לרחוב. 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. מבני משק חקלאיים</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ניקוז גגות מבנים חקלאיים יופנה כלפי המגרש בו יבנו המבנים. 2. מבנים אלה יוקמו רק בחלק האחורי של תא השטח כאשר מבנים חקלאיים הקיימים כדין ימשיכו להתקיים במקומם הנוכחי. 3. תכנון המבנים החקלאיים יהיה עפ"י הנחיות מקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>א. תותר הקמה של מחסנים, סככות פתוחות, בית אריזה, בית קירור המשרתים במישרין את בעל הנחלה, חממות, בתי צמיחה, בתי רשת, מנהרות מיגוניות ומתקנים טכנים לשירות מבנים, כמו</p>

קרקע חקלאית	4.2
<p>כן, יותרו עיבודים חקלאיים. ב.תותר העברת קווי תשתית תת ועל קרקעיים, כדוגמת קווי ביוב, חשמל, גז, תקשורת וכיוב'.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>בינוי ו/או פיתוח א.המבנים החקלאיים יבנו בחלק הצמוד לחלקת המגורים. ב.תכנון המבנים החקלאיים יהיה עפ"י הנחיות מקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המשתנות מעת לעת.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות		גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת שרות	סה"כ שטחי בניה				עיקרי	שרות
		1	2	(6)				(5) 2	43.72	(4) 1093		
	1	(8)			6500					7855	44B	קרקע חקלאית

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

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 505 מ"ר מגורים + 480 מ"ר מבני משק.
- (2) 54 מ"ר שטחי שירות עבור כל יח"ד : 12 מ"ר ממ"ד + 12 מ"ר מחסן + 30 מ"ר חניה מקורה.
- (3) ניתן להעביר 60 מ"ר שטחים עיקריים ו 12 מ"ר (ממ"ד) שטח שירות אל מתחת למפלס הכניסה בתנאי שסכומם המצטבר אינו עולה על הרשום בטבלה.
- (4) 613 מ"ר מגורים + 480 מ"ר מבני משק.
- (5) 2 יח"ד הורים + יחד הורים 55 מ"ר (45 מ"ר עיקרי + 10 מ"ר שירות).
- (6) 8 מ' לגג שטוח 9.5 מ' לגג רעפים.
- (7) 5500 מ"ר לחממות ובתי צמיחה + 1000 מ"ר למיבנים.
- (8) גובה המיבנים החקלאיים יתואם עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה למבנים חקלאיים יינתנו בהתייעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר והיחידה הסביבתית נגב מערבי.
- ד. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ה. תנאי למתן היתר בניה ראשון יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.



6.2

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

6.3

תשתיות

- כללי - כל מערכות התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות .
- א. חשמל - הוראות בינוי ופיתוח
- 1) תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו / או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- 2) תחנות השנאה- מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
- 3) איסור בניה- בקרבת מתקני חשמל - לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן.

מהתיל הקיצוני מציר הקו

- א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ'
- ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד (תאם על עמוד) 2 מ'
- תיל מבודד צמוד למבנה 0.3 מ'
- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ'
- ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אווירי מבודד (כא"מ) 2 מ'
- ה. קו חשמל מתח על- עליון 110-161 ק"ו - 20 מ'
- ו. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו - 35 מ'
- ז. כבלי חשמל מתח נמוך 0.5 מ'
- ח. כבלי חשמל מתח גבוה 3 מ'
- ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל
- י. ארון רשת 1 מ'
- יא. שנאי על עמוד 3 מ'



תשתיות	6.3
<p>על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ו / או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה מעבר קווי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.</p> <p>ב. תקשורת- מתקני התקשורת יותקנו בהתאם להוראות חלק י' השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p> <p>ג. ביוב- כל מתקן הנבנה בגבולות תוכנית זו יטופל בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>ד. מים- אספקת מים תהיה מהרשת המרכזית לפי תנאים של מהנדס המועצה ובתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ה. ניקוז - מגרשי מגורים ינוקזו לדרכים סמוכות ולשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בתוך החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, במניעה של הידוק קרקע וכד'. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצף חדירים למשל באזור החניה.</p>	



היטל השבחה	6.4
	הועדה המקומית תטיל השבחה ותגבה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

הפקעות לצרכי ציבור	6.5
	הועדה המקומית רשאית להפקיע מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965 אשר יירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית	
-----------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
----------------	--

7.2 מימוש התכנית	
------------------	--



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13