

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0547562

נחלה מס' 31 במושב רנן

מחוז

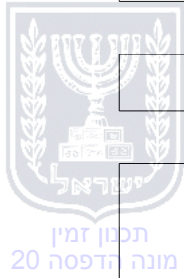
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת בנחלה מס' 31 במושב רנן, מ.א. מרחבים.
התכנית תאפשר שינוי גבולות בין אזור מגורים לבין אזור חקלאי, קביעת זכויות והוראות בניה והסדרת קווי בניין.

בשטח הנחלה קיים בית מלאכה לעבודות ברזל/מסגריה. בהתאם לתכנית זו, מגיש התכנית יוכל לפעול לקבלת היתר בניה והיתר לשימוש לחורג מהוועדה המקומית, ככל והשימוש יוצע בתחום חלקת המגורים. השימוש החורג יוגבל לתקופה של שלוש שנים, אותה במקרה חריג ביותר תוכל הוועדה המחוזית להאריך.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	651-0547562
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
	19.315 דונם

סיווג התכנית	סוג התכנית	1.4
	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

162175

קואורדינאטה Y

582605

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא במושב רנן 31, מ.א מרחבים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: רנן

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
רנן		31	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100851	מוסדר	חלק	18	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
122 /03 /7	31

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
102 /02 /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 102/02/1 ממשיכות לחול.	5815	3348		05/06/2008
521 /02 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 521/02/7 ממשיכות לחול.	6329	977		01/12/2011
122 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 122/03/7 ממשיכות לחול.	154	873		16/04/1951



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ויקטור רבינוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ויקטור רבינוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	06/03/2018	ויקטור רבינוביץ	12: 27 06/03/2018		לא

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
יו"ר ועד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, ארז שרון		רנן-מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	רנן	רנן (1)		08-9923065		ranen41@w alla.co.il
חבר ועד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מרדכי פרג		רנן-מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	רנן	רנן		08-9923065		ranen41@w alla.co.il
מזכיר	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יוסף רצון		רנן-מושב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ	רנן	רנן		08-9923065		ranen41@w alla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: חתימתם יחד של שני חברי ועד ההנהלה, ארז שרון ומרדכי פרג, או אחד משני חברי ועד ההנהלה יחד עם חתימת המזכיר, רצון יוסף, בצרף חותמת האגודה, מחייבת את האגודה..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרדכי נונה			רנן	רנן	31	052-2761889		yossinona@gmail.co m

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**הערה כללית לבעלי עניין בקרקע:** התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048	08-6433048	victorr.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גולן ארמונד	406		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 נחלה מס' 31 ע"י:

- א. שינוי יעוד מאזור מגורים ומשק חקלאי למגורים בישוב כפרי ומאזור מגורים ומשק חקלאי לקרקע חקלאית.
- ב. קביעת זכויות בניה עבור מבנים חקלאיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תאי שטח עבור חלקת המגורים והחלקה החקלאית בנחלה.
2. קביעת זכויות בנייה עבור מבנים חקלאיים.
3. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.
4. הריסת המבנים המסומנים להריסה.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	31A	בלוק עץ/עצים לשימור
קרקע חקלאית	31B	בלוק עץ/עצים לשימור
		מבנה להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	
מגורים בישוב כפרי	31A	
קרקע חקלאית	31B	
מגורים בישוב כפרי	31A	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ומשק חקלאי	19,315	100
סה"כ	19,315	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500	12.94
קרקע חקלאית	16,814.53	87.06
סה"כ	19,314.53	100

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

1. מגורים.
2. עיבודים חקלאיים.
3. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות.

4.1.2**הוראות**

א

הוראות בינוי

1. תותר הקמת שתי יחידות דיור.
2. תותר הקמת יחידת הורים אשר תהיה צמודה לאחת מיחידות הדיור.
3. תותר הקמת מבנים למטרות שירות: ממ"ד, חניה מקורה לרכב, מחסן ביתי, מרתף, בתנאים שלהלן:
 - א. ממ"ד - על פי דרישות ואישור פיקוד העורף, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.
 - ב. מרתף - בניית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבניה (תוספת שניה תש"ל 1970) או לתקנות התקפות בעת מתן היתרי הבנייה.
 - ג. גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.49 מטר.
 - ד. שטח חלונותיו של המרתף לא יפחת מ-2% משטח רצפתו נטו ללא מקלט. גובה החלונות לא יעלה על 60 ס"מ נטו בלבד ממפלס פני הקרקע.
 - ה. חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו.
 - ו. הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור עצמה.
 - ז. מחסן -
 1. תותר הקמת מחסן אחד לכל יחיד, במבנה נפרד או בצמידות למבנה המרכזי.
 2. קיר המחסן הנמצא בקו בנין צדדי אפס והפונה אל השכן יהיה אטום.
 3. גג המחסן הבנוי הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכדומה.
 4. גובה פנימי ממוצע של המחסן יהיה עד 2.5 מ'.
 5. ניקוז גג המחסן יהי לכיוון המגרש עצמו.
 - ח. חנייה מקורה לרכב -
 1. החנייה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בנייה.
 2. יותר מיקום החניות בצמידות לגבולות המגרש בקו בנין אפס ו/או בכל מקום בתחום קווי הבניין החנייה תיבנה מחומרים קלים עם קירוי בשיפוע מינימלי. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.
 3. תותר חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית, ובתנאי שתוקם בתחום קווי הבניין.
 4. גג החניה הבנויה הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכדומה.
 5. גובה פנימי ממוצע של החנייה הבנויה יהיה עד 2.50 מ'.
4. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות העדכניות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
5. ייאסר שימוש או אחסון חומרים מסוכנים למעט חומרי הדברה ודישון לצרכי הפעילות החקלאית של בעל הנחלה.
6. ייאסר אחסון דלק בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.
7. לא יותר שימוש באמוניה.

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	1. עיבוד חקלאי. 2. מבנים לגידול צמחי, לרבות חממות ובתי רשת. 3. מבנים חקלאיים ומבנה עזר לחקלאות, לרבות סככות חקלאיות, מחסן חקלאי, בתי קירור, מיון ישראל ואריזה וכ"ו.
4.2.2	הוראות
א	פעילות חקלאית 1. מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. 2. ייאסר שימוש או אחסון חומרים מסוכנים למעט חומרי הדברה ודישון לצרכי הפעילות חקלאית של בעל המשק. 3. ייאסר אחסון דלק בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק. 4. לא יותר שימוש באמוניה. 5. חומרי בנייה יהיו כמפורט: מבנים קשיחים: בטון, בלוקים, מתכת. חממות ובתי רשת: יבוצעו מחומרים המקובלים בחקלאות ובהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 6. מתקנים לאצירת חשמל מאנרגית השמש, לרבות חיבורם לרשת החשמל, ניתן להקים על גגות המבנים בלבד, תהיה עפ"י הוראות תמ"א 1. 7. פסולת חקלאית- יוקם מערך נפרד לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה השונים: פסולת ירוקה, פסולת ניילונים, פסולת שמקורה באריזות. כמו כן, מערך איסוף הפסולת החקלאית יהיה במתקנים ייעודיים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה					
עיקרי	שרות	עיקרי	שרות													
מגורים בישוב כפרי	31A	מגורים	2500	(1) 485	(2) 119	(3) 60	655	24	(4) 2	8.5 (5)	2	1	(6)	(6)	(6)	(6)
מגורים בישוב כפרי	31A	מבנים חקלאיים		500			500	20		8	1		(6)	(6)	(6)	(6)
קרקע חקלאית	31B	מבנים חקלאיים קשיחים	16819	50%			50%	(7)		(8)	1		(6)	(6)	(6)	(6)
קרקע חקלאית	31B	מבנים לגידול צמחי		70%			70%	(7)		(8)	1		(6)	(6)	(6)	(6)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 220מ"ר לכל אחת מיחידות המגורים + 45מ"ר ליחידת הורים.
- (2) 109מ"ר (סככת חניה- 30 מ"ר, ממ"ד- 12מ"ר, מחסן- 12.5מ"ר) לכל אחת מיחידות הדוור + 10מ"ר ליחידת הורים.
- (3) 30מ"ר מרתף לכל יחידת דוור.
- (4) שתי יחידות דוור + יחידת הורים (יחידת ההורים תהיה צמודה לאחת מיחידות הדוור).
- (5) 8.5 מ' עבור גג רעפים, 7.5 מ' עבור גג שטוח.
- (6) כמסומן בתשריט.
- (7) סך השטח המבונה לא יעלה על 90% מהתכסית.
- (8) בתאום עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ג. תנאי למתן היתרי בניה יהיה: הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.
- ד. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים ומבנה עזר לחקלאות יהיו באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- ה. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ו. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול סימון מיקום המבנים, חומרי הבניה, פיתוח השטח והתשתיות (מים, חשמל, ביוב וכדו'), מפלסים סופיים, גינון ושבילים וכיו"ב, הכל בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית.
- ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת אישור תכנית זו.

6.3**חשמל**

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

קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל קיצוני- 3.0 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל קיצוני- 5.0 מ', מרחק מציר הקו- 6.0 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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.4**ביוב וניקוז**

ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה/הרשות המוסמכת. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.5**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

חלוקה ו/ או רישום

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

6.7

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

