

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0899260

קרקע חקלאית בחלקה ג' מס' 29 - מושב אוהד



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

30/10/2022

להפקיד את התכנית

25/01/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית מתאר מקומית מפורטת לחלקה מס' 29 בתחום חלקות ג' של מושב אוהד במ.א. אשכול. התכנית מבקשת לייצר מסגרת תכנונית להסדרת מבנים חקלאיים קיימים ולהקמת מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות, חדשים.

שטח התכנית הינו כ- 18 דונם, התכנית ממוקמת במרחק של כ-600 מ' מהמושב ומתחברת לדרך מאושרת במושב.

בסמוך לשטח התכנית קיימים עוד מס' מתחמים של מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות.

התכנית אינה משנה את ייעודי הקרקע בתחומה. התכנית קובעת שימושים של עיבוד חקלאי, הקמת מבנים לגידול צמחי, מחסנים, בית אריזה ומבני עזר.

בנוסף התכנית קובעת הוראות ומגבלות בניה, קובעת תנאים למתן היתר ומעניקה זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
קרקע חקלאית בחלקה ג' מס' 29 - מושב אוהד		
מספר התכנית	651-0899260	
שטח התכנית	18.222 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
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	146050
קואורדינאטה Y	573050

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא באזור חלקות חקלאיות ג' בחלק הצפוני מזרחי של מושב אוהד, מ.א. אשכול.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	29	אוהד	אוהד

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100296	מוסדר	חלק		2, 4, 6, 27

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
תממ/ 4 / 14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 תחולנה על תכנית זו.	4845			23/01/2000
514 / 02 / 7	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 514 / 02 / 7. הוראות תכנית 514 / 02 / 7 תחולנה על תכנית זו.	6105	3846		08/07/2010
651-0401950	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0401950. הוראות תכנית 651-0401950 תחולנה על תכנית זו.	9101	8852		16/09/2020



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דן תורגמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		דן תורגמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		דן תורגמן		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 52 16/05/2023	דן תורגמן	16/05/2023	1	1: 500	רקע	בינוי
לא		15: 00 18/10/2022	דן תורגמן	18/10/2022	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
	אחר	רונון כהן		אוהד - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ	אוהד	אוהד	1	08-9982284	08-9982284	info@ehud. co.il
	אחר	יעקב סויסה		אוהד - מושב עובדים להתיישבות חקלאית שתופית בע"מ	אוהד	אוהד	1	08-9982284	08-9982284	info@ehud. co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רועי לסרי			אוהד	אוהד	29	054-3190001		sarhayerek@gmail.c om

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דן תורגמן	51545		תאשור	תאשור	32	077-3484803		dntrgmn@gm ail.com
	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל	66	04-8395202	04-8396098	halabi@halab i.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

קביעת זכויות ומגבלות בנייה בחלקה חקלאית מס' 29 במושב אוהד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות בנייה, הוראות ושימושים למבנים חקלאיים.
2. קביעת קווי בניין.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	29,100
דרך מאושרת	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מוצעת	1,283	7.04
קרקע חקלאית	16,938	92.96
סה"כ	18,221	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,283.43	7.04
קרקע חקלאית	16,938.4	92.96
סה"כ	18,221.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	א. עיבוד חקלאי. ב. מבנים לגידול צמחי לרבות חממות, בתי רשת, מנהרות וכדומה. ג. מבני עזר לחקלאות לרבות מחסן חקלאי, סככות חקלאיות ובית אריזה ומיון.
4.1.2	הוראות
א	בינוי הוראות לתא שטח מס' 29 : א. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועית של משרד החקלאות ופתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת, לרבות מרחקי ההצבה בין המבנים. ב. מבנים חקלאיים קשיחים יבנו מחומרים קלים בלבד. ג. גדרות - ייבנו מחומרים קלים. ד. סככות חקלאיות לא תשמשנה לאחסון חומרים מסוכנים, למעט חומרי הדברה ודשנים לפעילות החקלאית של בעל המשק. ה. לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים בכמות הנדרשת להיתר רעלים ע"פ תקנות החומרים המסוכנים (סיווג ופתור) למעט חומרי הדברה ודשנים לפעילות החקלאית של בעל המשק. וכן דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	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.
4.2.2	הוראות
א	דרכים תיאסר כל בניה פרט למפורט לעיל. רוחב ותוואי הדרכים כקבוע בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
					שרות					עיקרי
קדמי										
(4)	(4)	(4)	(1) 90	7200		10368	גידול צמחי	29	קרקע חקלאית	
(4)	(4)	(4)	(1) 90	2130	(5) 2130	10368	מבנים קשיחים	29	קרקע חקלאית	
(4)	(4)	(4)	(1) 90	9330	9330	10368		29	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) סה"כ תכסית של כל המבנים (מבנים קשיחים וגידול צמחי) - 90%.
- (2) גובה המבנים יהיו לפי הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (3) יותרו בניית גלריות.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) עבור בית אריזה, מחסנים חקלאיים וסככות חקלאיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. המבנים ייבנו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>3. היתרי הבניה יתואמו עם רשות הניקוז.</p> <p>4. במחסן לאחסון ציוד חקלאי לא יותרו אחסון חומרים מסוכנים, למעט חומרי הדברה ודשנים לפעילות החקלאית של בעל המשק.</p>
6.2	זיקת הנאה
	<p>בתא שטח מס' 100 תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב ברוחב, בתוואי ובמקום המסומן ע"ג התשריט לצורך מעבר לחלקה החקלאית.</p>
6.3	תשתיות
	<p>א. שירותים הנדסיים</p> <p>ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. מבנים יחוברו למערכת הביוב האזורית ולמט"ש חולית.</p> <p>ג. חשמל</p> <p>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 :</p> <p>סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'</p> <p>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 מתברת החשמל - מחוז דרום.</p>
6.4	איכות הסביבה
	<p>היתרי הבניה יינתנו בתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה ויעמדו בתנאים הסביבתיים כדלקמן:</p> <p>1. פסולת - היתר בניה למבנה חקלאי יותנה בקבלת אישור מהנדס הוועדה המקומית בדבר קיומו של פתרון לאיסוף וסילוק פסולת כהגדרתה בחוק שמירת הניקיון התשמ"ד 1984, לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין.</p> <p>2. כל בקשה להיתר בניה תכלול הוראות בדבר טיפול נופי, לרבות נטיעות להפרדה ומזעור נצפות המבנה מדרכים ראשיות, הכל לפי שיקול הוועדה המקומית.</p>
6.5	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ח-1965.</p>
6.6	ניקוז
	<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה</p>

6.6

ניקוז

- בחומר חדיר אחר.
2. הפיכת המגרש ל" אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה החומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למים.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

