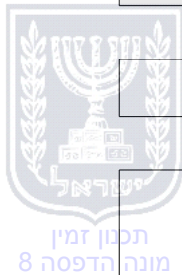


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0650655

הסדרת מבנים חקלאיים בחלקות ב'-מושב תלמי אליהו(מס ישן 51/03/548)



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
	תכנית מפורטת

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/11/2017

להפקיד את התכנית

26/08/2018

תאריך יו"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 מסדירה מפעל קיים לשטיפה, קיצוץ עלים ואריזת ירקות בתחום חלקות ב' במושב תלמי אליהו, וזאת ע"י קביעת תאי שטח, הנחיות, הוראות ומגבלות בנייה.

דרך הגישה אל המפעל מתבססת על דרך עם זיקת הנאה למעבר ברכב המובילה למתקן פוטו וולטאי, המאושרת בתכנית מס' 7/מפ/1011.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת מבנים חקלאיים בחלקות ב'-מושב תלמי אליהו(מס ישן 548/03/51)	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
651-0650655	מספר התכנית	
23.952 דונם		שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
ל"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	146642
קואורדינאטה Y	570705

### 1.5.2 תיאור מקום

שטח חקלאי בתחום משבצת המושב דרומית מזרחית לשטח המבונה של מושב תלמי אליהו

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות : תלמי אליהו

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100296	מוסדר	חלק		17-18, 20, 31-32

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



## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/01/2000		4845	ייעוד משטח חקלאי לקרקע חקלאית וקרקע חקלאית עם הוראות מיוחדות.	כפיפות	תממ/ 4 / 14
11/01/2012	1946	6358	זיקת הנאה למעבר ברכב	כפיפות	1011 / מפ/ 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

**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				שלמה עמית			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שלמה עמית		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	10/07/2018	שלמה עמית	10/07/2018	תשריט מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	28/06/2018	לודמילה פרדמן	10/07/2018	נספח תנועה וחניה מנחה	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



**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	מושב תלמי אליהו		תלמי אליהו מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע	תלמי אליהו	תלמי אליהו		08-9982292	08-9987465	Talmey- elyaou@012 .net.il
יו"ר	מייצג בא כח	מייצג בא כח, אליהו פרג'		תלמי אליהו	תלמי אליהו	תלמי אליהו		08-9982292	08-9987465	
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, מאור אוביץ'		תלמי אליהו	תלמי אליהו	תלמי אליהו		08-9982292	08-9987465	
מורשה חתימה	מייצג בא כח	מייצג בא כח, עמית אבוטבול		תלמי אליהו	תלמי אליהו	תלמי אליהו		08-9965311	08-9965311	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עמית אבוטבול			תלמי אליהו	תלמי אליהו	48	08-9965311	08-9965311	amita13@zahav.net.i

**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	hagais@land.gov.il

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	שלמה עמית	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo. ad@gmail.co m
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטו-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל	66	04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il
מהנדס	יועץ תחבורה	לודמילה פרדמן	43556	נגב תים (1997) בע"מ	באר שבע	ביאליק	149	08-6276578	08-6280351	negevlud@01 7.net.il
מים וביוב	מהנדס	משה רביד	36126		איל	אייל		09-7903449	09-7903440	design@iww a.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 תא שטח לצורך הסדרת מפעל חקלאי קיים בתחום חלקות ב' של מושב תלמי אליהו.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדרת תא שטח למפעל לשיטה ואריזת ירקות ביעוד "קרקע חקלאית" עם הוראות מיוחדות.
- הגדרת תא שטח לסככה פתוחה לטיפול בכלים חקלאיים, ובתי צמיחה וחממות.
- קביעת הנחיות, הוראות, ומגבלות בנייה.
- תכנון דרך גישה אל המפעל ביעוד "קרקע חקלאית" עם זיקת הנאה למעבר ברכב.



## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
קרקע חקלאית	202, 235B, 235A	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	202, 235B
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	235A
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	202
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	235B

### 3.2 טבלת שטחים

#### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ללא תכנון מפורט	23,952	100
סה"כ	23,952	100

#### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	23,952.52	100

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	23,952.52	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



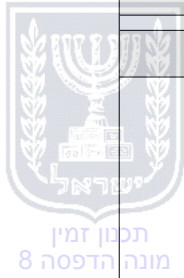
תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	<p>בתא שטח A235 המסומן ברסטר הנחיות מיוחדות:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- יותר מפעל לשטיפה, קיצוץ עלים ללא חרקים ואריזות ירקות.</li> <li>- כחלק משטחי השרות יותרו סככות צל הקיימות בפועל בצמידות למבנה.</li> <li>- מרחב מוגן.</li> </ul> <p>בתא שטח B235</p> <p>ותור סככה פתוחה לצורך טיפול בכלים חקלאיים.</p> <p>בתי צמיחה, רשת וחממות.</p> <p>בתא שטח 202:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ותור זיקת הנאה למעבר ברכב.</li> <li>- ותור העברת קווי תשתית תת קרקעיים כגון מים, חשמל, תקשורת וגז.</li> </ul>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- לא יותרו תוספות בנייה למבנה המפעל הקיים בפועל למעט מרחב מוגן.</li> <li>- לא ותור תוספת לסככה לטיפול בכלים הקיימת בפועל, או הקמת סככה נוספת.</li> <li>- יותרו מקומות חנייה לרכב פרטי ולרכב תפעולי כנדרש בתקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.</li> <li>- יאסר שימוש באמוניה.</li> <li>- יאסר שימוש בחומרים מסוכנים.</li> <li>- לא ותור אחסנה ו/או שימוש בכמות דלק העולה על 100 מ"ק בצריכה שנתית.</li> <li>- כל שינוי בתכנית יהווה סטיה ניכרת.</li> <li>- המבנים החקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</li> <li>- תובטח זיקת הנאה למעבר ברכב, כמסומן בתשריט.</li> <li>- זיקת ההנאה כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בפנקסי רישום המקרקעין.</li> </ul>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(4)	(4)	(4)	(4)	1	1232			(2) 12	(1) 1220	2924		235A	קרקע חקלאית
(4)	(4)	(4)	(4)	1	1160				1160	20138		235B	קרקע חקלאית
(4)	(4)	(4)	(4)	1	16110				16110			235B	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

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 1220מ"ר, מזה 1159מ"ר שטח המפעל הבנוי בפועל, ועוד 61מ"ר סככות צל קיימות בצמידות למבנה מעל פתחים.
- (2) מיועד למרחב מוגן.
- (3) גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם לקרטיונים של משרד החקלאות המתעדכנות מעת לעת.
- (4) כמסומן בתשריט.



**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p>	<p><b>6.1</b></p>
<p>היתר בנייה יינתן ע"י הועדה המקומית בהסתמך על הוראות תכנית זו.</p> <p>א. עצים בוגרים: תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בהתאם לסעיף 83 לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה ראשון יהיה בהריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה.</p> <p>ג. חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה: היתר לתוספות בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בנייה יהיה בהתייעצות עם היחידה הסביבתית המוסמכת.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בנייה יהיה בהתייעצות עם משרד החקלאות.</p> <p>ו. תנאי להיתר בנייה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>ז. כל בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבנייה. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p> <p>ח. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הקמת מתקן קדם לטיפול בשפכים.</p>	
<p><b>6.2 תשתיות</b></p>	<p><b>6.2</b></p>
<p>א. בהיתר בנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. המבנה שבתחום המגרש יחובר למערכת המים והביוב האזורית.</p> <p>ה. המבנה יחובר למתקן טיפול קדם בשפכים בטרם הזרמת השפכים למערכת הביוב המרכזית.</p> <p>ו. בשלב היתרי הבנייה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	
<p><b>6.3 חשמל</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	



ניקוז	6.4
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. 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.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.</p>	



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית יהיה שנה אחת מיום אישורה.

