

600 3587

שכת התכנון המחוזית  
נ 4-06-2007  
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מתאר מס' 28/305/02/7

שינוי לתכנית מתאר 305/02/7

ולתכנית מפורטת 145/03/7

# מושב תדהר

הוראות התכנית

משרד התכנון והבניה  
הת. המ.מ. תל אביב-יפו - 1965

מס' התכנית: 28/305/02/7

מס' המפרט: 145/03/7

שם התכנית: שינוי לתכנית מתאר מס' 28/305/02/7 ולתכנית מפורטת מס' 145/03/7

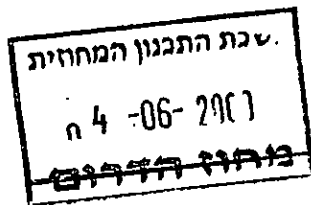
תאריך: 15/5/2000

שם המעביר: [חתימה]

שם המעביר: [חתימה]

מס' התכנית: 28/305/02/7

- אוקטובר 1997
- מרץ 1998
- דצמבר 1998
- אוקטובר 1999
- נובמבר 1999
- מאי 2000



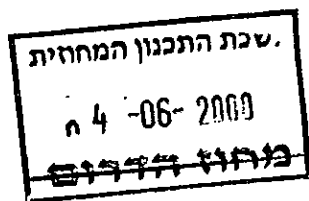
מחוז : הדרום  
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"  
מושב תדהר

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

תדהר הוא מושב עובדים בנגב המערבי בתחום מ.א. בני שמעון.  
במושב קיימים 60 חלקות חקלאיות, ועד 7 מגרשים לבעלי מקצוע.

מטרת התכנית היא הרחבת המושב ע"י תוספת 100 יחידות קהילתיות,  
בשטח של כ - 0.5 דונם כ"א. זאת ע"י ניצול שטח חקלאי לא מעובד בצד  
המערבי של המושב.

מערכות שרותי החינוך, התרבות, הספורט, הבריאות והמסחר הקיימות  
ביישוב, מסוגלות לספק שרותים לכל המשפחות, ע"י תוספת של מבנים באזור  
המרכז וגם באזור החדש, הכל כנדרש בהתאם להתפתחותו של היישוב.



2. המקום:
- 2.1 מחוז : הדרום  
2.2 נפה : באר-שבע  
2.3 מועצה : מ.א. בני שמעון  
2.4 המקום : מושב תרהר  
2.5 גוש : 100237  
2.6 שטח התכנית : כ - 106 דונם  
2.7 קנה מידה : 1:1250  
2.8 היוזם : מושב תרהר ד.ג. הונג 85394  
מלפון 07-9961961  
2.9 המתכנן : אדריכל שלמה עמית  
מבצע חורב 42 באר-שבע 84450  
מלפון 07-6413073 פקס 07-6416733  
2.10 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
3. שם התכנית:  
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 28/305/02/7.  
שינוי לתכנית מתאר 305/02/7 ולתכנית מפורטת 145/03/7.
4. מסמכי התכנית:  
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -  
\* 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).  
\* תשרים בקנ"מ 1:1250, (להלן: התשרים).
5. מטרת התכנית:  
יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקה, וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
6. יחס לתכניות אחרות:  
תכנית זו משנה הוראות תכנית מתאר מס' 305/02/7 ותכנית מפורטת 145/03/7 בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.
7. ציונים בתשרים:  
כמסומן בתשרים ומתואר במקרא.
8. הנחיות להוצאת היתרי בנייה:
- 8.1 היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.  
8.2 היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית, לאחר השלמת תכניות מפורטות ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבמיחו כי פתרון הכיוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.  
8.3 הפתרון לניקח הוארי המרכזי של השכונה הזורם ליער יהיה בתאום עם קק"ל.

- 8.4 תנאי להיתר בנייה יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה, כי מפלטי הרעש הצפויים בתחום התכנית, צפויים להיות מתחת למפלסים המידריים המומלצים על ידו מכבישים.
- אישור המשרד לאיכות הסביבה יינתן לאחר הסדרת קטע כביש 25 מול המושב. לחילופין האישור יינתן לאחר הקמת מחסום אקוסטי ע"י מניש התכנית.
- אישור המשרד לאיכות הסביבה יינתן לאחר ביצוע מדידות מפלטי רעש בנקודות מייצגות בגבול המערבי של התכנית והעברתם לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 8.5 היתרי בנייה יוצאו בתנאי אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרוז.

**תכליות ושימושים:**

9

**9.1 אזור מגורים א'**

- באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד משפתיים בני קומה אחת או שתי קומות.
- תותר להקים למטרות שדות ממ"ד, קומת עמודים מפולשת, מרתף, חנייה מקורה לרכב, מחסן.
- ממ"ד - עפ"י דרישות ואישור הג"א שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
  - קומת עמודים מפולשת - בגובה 2.20 מ'.
  - חנייה מקורה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קוי בנין קדמי וצדדי - אפס (ובלבד שלא תהייה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).
  - מחסן - המחסן יוקם בגבול אחורי וצדדי של המגרש בקוי בנין אפס. למעט חזיתות הגובלות ב - ש.צ.פ. גובה פנימי ממוצע - 2.50 מ'. שטחו עד 10.0 מ"ר .
  - גובה המבנה העקרי למגורים, עם נג שמוח - עד 8.0 מ' ועם נג רעפים עד - 9.0 מ' מדוד מפני קרקע מבעית או סופית - הנמוך מביניהם.

**9.2 שטח לבניני צבור:**

מיועד למבני חינוך, דת ותרבות.

**9.3 שטח צבורי פתוח:**

- מיועד להקמת מתקני משחקים, גנים ושטחי נוי, מערכות תשתית, ניקוח, שבילים. לא תותר כל בנייה ב - ש.צ.פ., למעט מקלמים ציבוריים לפי דרישות הג"א.
- ב - ש.צ.פ. אשר בתחום התכנית תותר הקמת חדרי שגאים לפי דרישות חברת החשמל, עד 3 מבנים נפרדים. שטח הבנייה הכולל שלהם לא יעלה על 80 מ"ר. במגרש מס' 706 (כמסומן בתשריפ), תותר דרך יצרנית בלבד.

**9.4 דרך משולבת:**

דרך משולבת (רוחב הולנדי) היא דרך בה מותרת תנועה של כלי רכב והולכי רגל, הדרך תרוצף בריצוף גוני משולב בצמחייה.

10. טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע - מושב תדרה

הייעוד	מג' מס'	שטח מג'רש	שטח מג'רש לפי	שטח זמני של מג'רש	מיקום			זכויות בנייה מירביים למג'רש		מס' יח' במג'רש	מס' קומות מירבי	** קווי בנין	
					מג'רש	מחלף	מנוף	מס' קומות מירבי	מס' יח' במג'רש			קדמי	אחורי
מגורים א'	101-200	מבלה	לפי	500	מנוף	מחלף	מנוף	80°	260 מ"ר	1	2 + מדרג	..	3
					מחלף	מנוף	מנוף						
בנין צבור	501	מבלה	לפי	מחלף	מחלף	מחלף	40%	50%	50%	2 + מדרג	2 + מדרג	..	3
				מחלף	מחלף	מחלף							

\* שטחים למסרות שרות יכולים להיות מעל הקרקע או מחלף לקרקע.  
 קווי בנין:

- קווי בנין קדמיים לפי חשדים.
- במג'רשים פיתויים מס' 114, 123, 131, 141 יהיו שני קווי בנין קדמיים ושניים צדדיים.
- במקבוצת המג'רשים 101-123 כל קווי הבנין יהיו 3 מ', למעט בחזיתות הפונות לכביש מס' 2 ולכביש מס' 3 (לא כולל המפרצים).

שכת התכנון המחוזית  
 2007-06-04 ח  
~~במג'רשים~~

11. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי, בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

12. הנחיות כלליות לתשתית:

- 12.1 תקבענה דרכים ויובסחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוח הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, מלפון, מלווייה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת. בתחום התכנית, כל מערכות החשמל של ח"ח: מתח גבוה ומתח נמוך, וכן כל קווי בזק צירים ראשיים וצירים משניים יהיו תת קרקעיים.
- 12.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תחוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 12.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול והרשות תמפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.
- 12.4 תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח -

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים המפורטים במבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציד קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציד הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה 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 קמ"מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

13. הפקעות לצרכי צבור:

השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א'- ב'.

14. חלוקה ורישום:

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

15. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קמ"מ - 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

**בעל הקרקע**

מחוז הדרום

היחם  
**תדהר**  
מושב עובדים לחתישבות  
חקלאית שיתופית בע"מ

המחכנו  
**עמית יזרעלה - אדריכל**  
רחוב סג"ל 41  
באר שבע 84255