

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 71/305/02/7

שם תוכנית: מושב תדהר

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: מתאר

אישורים

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 26.02.2012  
**נתקבל**

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965          משרד הפנים - מחוז הדרום          הוועדה המחוזית החליטה ביום:  <u>26/2/12</u>          לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>26/2/12</u>          תאריך          יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

--	--

## דברי הסבר לתוכנית

התכנית מאחדת ומחלקת מגרשי מגורים, על מנת להסדיר ולהתאים גדלי מגרשים לשיווקם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

מושב תדהר

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית**

71/305/02/7

מספר התוכנית

8.848 דונם

**1.2 שטח התוכנית**

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

**1.3 מהדורות**

1 מספר מהדורה בשלב

נובמבר 2011

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מתאר מקומית

סוג התוכנית

**1.4 סיווג התוכנית**

יפורסם  
ברשומות

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• וועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 62

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	164,000
		קואורדינטה Y	587,600

1.5.2 תיאור מקום מושב תדהר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית בני שמעון בתוכנית

התייחסות לתחום הרשות

• חלק מתחום הרשות באר שבע מושב תדהר

נפה

יישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

לי"ר

לי"ר

לי"ר

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100394	• מוסדר	• חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לי"ר

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות לי"ר

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15/05/2000		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 28/305/02/7 ממשיכות לחול.	• שינוי	28/305/02/7
29/02/2004	527	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 50/305/02/7 ממשיכות לחול.	• שינוי	50/305/02/7

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	זאב גור אדריכל ובונה ערים	יוני 2011	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	זאב גור אדריכל ובונה ערים	יוני 2011	1	ל"ר	1:500	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המסמכים המגבירה ההוראות על 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

### 1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(ים)	זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		077-4177708		08-9923433	מושב תדהר ד.ג.הנגב 85394	לי"ר	מושב תדהר	לי"ר	71840235	דאור ציון	

### 1.8.2 יזם בפועל לי"ר

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

זוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 ת.ד. 233. באר שבע 84101	לי"ר	מנהל מקרקעי ישראל	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
				מגרש 148 מושב תדהר ד.ג.הנגב 85394	לי"ר	לי"ר	068873645	יוסי בטון	לי"ר	חוכר
				מגרש 149 מושב תדהר ד.ג.הנגב 85394	לי"ר	לי"ר	057484503	רפי דידי	לי"ר	חוכר
				מגרש 158 מושב תדהר ד.ג.הנגב 85394	לי"ר	לי"ר	68308220	יצחק איטח	לי"ר	חוכר
				מגרש 159 מושב תדהר ד.ג.הנגב 85394	לי"ר	לי"ר	58221466	עמית גורפינקל	לי"ר	חוכר
				מגרש 160 מושב תדהר ד.ג.הנגב 85394	לי"ר	לי"ר	036468445	גיל כלפה	לי"ר	חוכר
				מגרש 161 מושב תדהר ד.ג.הנגב 85394	לי"ר	לי"ר	054245063	בנימין בן שושן	לי"ר	חוכר
				מגרש 162 מושב תדהר ד.ג.הנגב 85394	לי"ר	לי"ר	040099400	מיטל אטיאס	לי"ר	חוכר

									מגרש 163 מושב תדהר ד.ג.הנגב 85394	לי"ר	לי"ר	027734128	דורית יאיר	לי"ר	חוכר
								מגרש 164 מושב תדהר ד.ג.הנגב 85394	לי"ר	לי"ר	024940058	דורון בנאמו	לי"ר	חוכר	

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
gurzeev@bezeqint.net	077-4177708	054-7829622	08-6496810	מ. הנגב 1/5 ב"ש 84548		זאב גור – אדריכלות, בינוי ערים ופיקוח	33648	065039562	זאב גור	אדריכל	עורך ראשי
azufar@netvision.net.il	08-6497574		08-6499959	מרכז הנגב 19 בי"ש		א.א.ג.אזוט בע"מ	406	067728584	אזוט ארמונד		מו"ד



**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת והתאמת גדלי מגרשים למטרת שיווק.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- א. התאמת 9 מגרשי מגורים אי ע"י איחוד וחלוקת מגרשים.
- ב. קביעת שימושים, הנחיות, מגבלות וזכויות בניה למגורים אי.
- ג. קביעת הוראות לפיתוח השטח ותנאים למתן היתרי בניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 8.848

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
	1620		0	1620	מ"ר	מגורים
			0	9	מס' יחיד	
					מ"ר	דזור מיוחד
					מס' יחיד	
					מ"ר	מסחר
					מ"ר	תעסוקה
					מ"ר	מבני ציבור
					חדרים	תיירות /
					מ"ר	מלונאות



## 4 יעודי קרקע ושימושים

	4.1	שם ייעוד: מגורים א'
	4.1.1	שימושים
תותר הקמת יחידת דיור חד משפחתית, צמודת קרקע, חד או דו קומתית, כולל מרחב מוגן, מחסן וחניה.	א.	
	4.1.2	הוראות
דודי שמש, קולטים, מזגנים ואנטנות ישולבו בעיצוב הבית והגגות ויוסדרו.	א.	
גובה הבנין	ב.	הגובה בנקודה הגבוהה ביותר במדרכה שבחזית לא יעלה על : גג שטוח – 8 מ' גג משופע – 9 מ'
מחסן	ג.	המחסן יהיה בגודל עד 10 מ"ר, גובה פנימי ממוצע 2.50 מ' ויבנה כחלק מהמבנה או בקווי בנין צדדי – 0, אחורי – 3. ניקוז גג המחסן יהיה לכוון המגרש המבקש.
סככת חניה	ד.	סככת או מבנה חניה כחלק מהבנין או בקו בנין קדמי וצדדי 0.
חצר שירות	ה.	תותר חצר שירות בלתי מקורה עם מסתור בגובה 2.10 מ', על קו בנין צדדי או אחורי 0.
גדרות ושערים	ו.	תותר הקמת גדר עד גובה 1.80 מ' מעל קרקע טבעית או מדרכה. שערים יותקנו באופן שפתיחתם תהיה לתוך המגרשים.

	4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
	4.2.1	שימושים
מיועד לנטיעת גנים ולהקמת מתקני משחק ונופש.	א.	
יותר מעבר תשתיות וניקוז, לא תותר בניה למעט מבנה שנאים בשטח של עד 26 מ"ר.	ב.	
השצי"פ הגובל בין השכונה הקהילתית ובין נחלה מסי' 1 ישמש כדרך גישה ומעבר חופשי לציבור ואין לחסום שטח זה בגידור כלשהו.	ג.	
	4.2.2	הוראות

	4.3	שם ייעוד: דרכים
	3.2.1	שימושים
לא תותר בניה, יותרו מעברי קווי תשתיות.	א.	
	4.2.2	הוראות
תוואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.	א.	



**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

6.1.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זאת, לאחר אישורה ובכפוף לדרישות הוועדה המקומית.

6.1.2 הגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול גבהים של מבנים ושטח, גדרות, שבילים, ניקוז המגרש, כל התשתיות והתקשורת לתשתיות הציבוריות.

**6.2 הוראות בנושא חשמל**

6.2.1 תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.

6.2.2 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.

6.2.3 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של המבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית

6.2.4 איסור בניה מתחת לקוי בניה עיליים.

לא ינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו (הכל כמפורט להלן), לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

מציר הקו (מ')	מהתיל הקיצוני (מ')	
2.25	2.00	א. קו חשמל מתח נמוך
6.50	5.00	ב. קו חשמת מתח גבוה עד 33 ק"ו
8.50	-	בשטח בנוי
		בשטח פתוח
13.00	9.50	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו
20.00	-	בשטח בנוי
		בשטח פתוח
35.00		ד. קו חשמל מתח על : מעל 160 עד 400 ק"ו

6.2.5 בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור לעיל.

**6.3 הנחיות כלליות לתשתית**

6.3.1 כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות.

תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב הטל"כ, התאורה, סילוק האשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים – הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

**6.4 חניה**

6.4.1 החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

**6.5 הפקעות לצרכי ציבור**

6.5.1 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.6 אחוד וחלוקה**

6.6.1 חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' בחוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התוכנית**

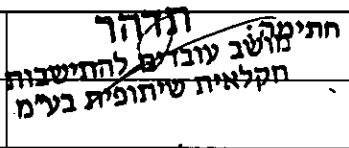
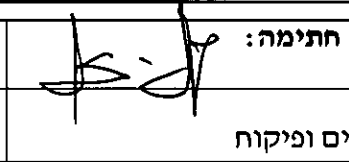
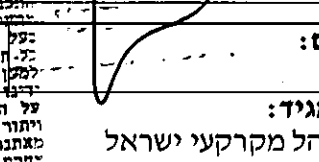
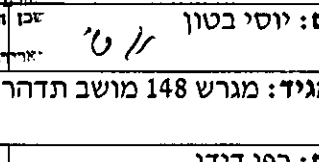
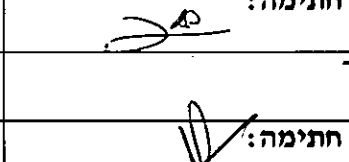

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	התכנית תבוצע בשלבים לפי שקולי שיווק	

**7.2 מימוש התוכנית**

מיד עם אישורה

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: דאור ציון תאגיד/שם רשות מקומית: מושב תדהר	חתימה: 	תאריך: 14/1/2012 מספר תאגיד: ל"ר
עורך התוכנית	שם: זאב גור תאגיד: זאב גור - אדריכלות, בנייה ערים ופיקוח	חתימה: 	תאריך: 28/11/2012 מספר תאגיד:
יזם בפועל	שם: ל"ר תאגיד:	חתימה:	תאריך: מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה: 	תאריך: 8/1/12 מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: יוסי בטון תאגיד: מגרש 148 מושב תדהר	חתימה: 	תאריך: 17-1-12 מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: רפי דידי תאגיד: מגרש 149 מושב תדהר	חתימה: 	תאריך: 10/2/12 מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: יצחק איטה תאגיד: מגרש 158 מושב תדהר	חתימה: 	תאריך: 17/1/12 מספר תאגיד:

תאריך: 16/1/12	חתימה:	שם: עמית גורפינקל	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מגרש 159 מושב תדהר	
תאריך: 16/1/12	חתימה:	שם: גיל כלפה	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מגרש 160 מושב תדהר	
תאריך:	חתימה:	שם: בנימין בן שושן	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מגרש 161 מושב תדהר	
תאריך: 16.1.2012	חתימה:	שם: מיטל אטיאס	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מגרש 162 מושב תדהר	
תאריך: 14/1/12	חתימה:	שם: דורית יאיר	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מגרש 163 מושב תדהר	
תאריך: 14/1/12	חתימה:	שם: דורון בנאמו	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		תאגיד: מגרש 164 מושב תדהר	