

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
26.06.2013

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 4/145/03/31

מבנים חקלאיים, מושב תדהר

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: בני שמעון  
סוג תוכנית: תוכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>17/6/13</u> לאשר את התכנית</p> <p>התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/></p> <p><u>18/6/13</u> תאריך</p> <p>יחיד הוועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**

היזום, מבקש לקדם בנייה של בית אריזה ובית קירור בחלקה ב של המושב וזאת בשל צורך קיים שהולך וגדל וללא מענה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מבנים חקלאיים, מושב תדהר

שם התוכנית



4/145/03/31

מספר התוכנית

25 דונם



מילוי תנאים למתן תוקף

שלב



1

מספר מהדורה בשלב

17.06.2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית



• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית.

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• 62

לפי סעיף בחוק

• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי

**1.5- מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי בני שמעון

164000 קואורדינאטה X  
587400 קואורדינאטה Y

**1.5.2 תיאור מקום** חלקה חקלאית בצמוד לדרך מס' 25 למושב תזהר

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית מועצה אזורית בני שמעון

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה באר שבע

תדהר יישוב  
לי"ר שכונה  
לי"ר רחוב  
לי"ר מספר בית

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

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

הסל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
	לי"ר

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
	לי"ר

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

**1.6 ליחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
5/11/1992	י.פ. 4053	תכנית זו משנה רק את הקבוע במפורש בתוכנית. כל יתר הוראות תכנית 305/02/07 ממשיכות לחול	שינוי	305/02/7
15/02/2012	י.פ. 6377	תכנית זו כפופה לסימון דרך גישה מתכנית הני"ל.	כפיפות	80/305/02/7
24/10/2011		תכנית שאושרה להפקדה.	מופקדת	56/305/02/7

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	ישראל מסילטי	01/08/2011		14		מחייב	הוראות התכנית
	ועדה מחוזית	ישראל מסילטי	01/08/2011	1		1:500	מנחה	נספח בינוי תנועה וחניה
	ועדה מחוזית	ישראל מסילטי	01/08/2011	1		1:1250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקת (*)
	מושב דהר איציק אטטבל סמי ביטון	057123390 058895780		מושב דהר	570013698	מושב דהר	08-9987544	050-7277962			לי"ר

## 1.8.2 יזם בפועל

לי"ר

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ.מ.י	לי"ר	התקווה 4, ב"ש	08-6264228	לי"ר	08-6263797	לי"ר

## 1.8.4 עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סולארי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	022166508	104401	מסילטי אדריכלים ומחפני ערים	לי"ר	המלך חסן 1, ת.ד. 211, קריית עקרון	08-9493300	054-2070590	08-9494400	Mesi_arc@012.net.il
מודד	חלבי לבז	058910548	808	טוטו מאפ בע"מ	לי"ר	דלית אל כרמל 2/66 ת.ד. 21 מיקוד 30056	04-8395202	לי"ר	04-8396098	halabi@halabil.co.il
תנועה	מהנדס תענה	303656227	73642	דרך הדסה בע"מ	לי"ר	רח' הרקפת 7, ת.ד. 30511, תל-מונד	077-2121104	052-8212139	077-2121105	t@alexrabin.com

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוספת זו יחא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד התגודה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות העתונה לו בחוק התכנון והבניה ותשס"ה – 1965 (להלן "החוק") או פקנות שהותקנו מכות, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנים חקלאיים במושב תזהר.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- קביעת קווי בניין.
- קביעת שימושים מותרים בקרקע חקלאית.
- קביעת הנחיות והוראות בניה בדבר:
  - קביעת זכויות ומגבלות בניה.
  - קביעת הנחיות בינוי ועיצוב.
  - קביעת תנאים לקבלת היתר.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	25
-------------------------	----

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	

הערות: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים הנחיות מיוחדות	תאי שטח	יעוד
57	57,3	קרקע חקלאית
	2	דרך מוצעת
	1	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההודאות בטבלה זו.

מצב מוצע			מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	23354	93.42%	אזור חקלאי (*)	21728	86.91%
דרך מאושרת	1603	6.41%	קרקע חקלאית	1669	6.68%
דרך מוצעת	43	0.17%	דרך מוצעת(*)	1385	5.54%
סה"כ	25000	100%	דרך מאושרת	218	0.87%
			סה"כ	25000	100%

(\*) יעוד שלא עפ"י מבא"ת

**4 יעודי קרקע ושימושים****4.1 קרקע חקלאית****4.1.1 שימושים**

- א. בתא שטח 57 המסומן כקרקע חקלאית יותר גידול חקלאי בלבד ובשטח המסומן עם הנחיות מיוחדות תותר הקמת מבנים חקלאיים לצורך הקמת בית אריזה ובית קירור בלבד לרבות התשתיות המשרתות אותם לא יותר עיבוד תוצרת חקלאית בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.
- ב. תא שטח 3 מהווה דרך חקלאית ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ומערכת תיעול להעברת עודפי מי נגר עילי מהמגרשים למערכת תיעול ראשית המקבילה לדרך. תותר סלילת דרכי עפר ודרכי מצעים.

**4.1.2 הוראות**

- א. תותר הקמת מבנים חקלאיים וסככות בהתאם לצרכים התפעוליים. תותר בניה מחומרים קלים (איסכורית, פנלים מבודדים וכד'), בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.
- ב. חדר הקירור הוא חלק בלתי נפרד ממכלול הפעילות החקלאית של בית האריזה ולא יהיה יותר ממחצית (50%) מהיקף המבנים החקלאים הנדרשים לפעילות החקלאית.
- ג. בניה תתבצע בתחומי קווי בנין כמסומן בתשריט.
- ד. תותר הקמת גדרות רשת בגובה עד 2 מ' מסביב למתחם.
- ה. הפיתוח של המגרש יבוצע ממצע חדירי מים שיאפשר למי הנגר העילי לחלוח ברמה של 20%-30% בתחום המגרש. עודפים יוזרמו למערכת התיעול המקומית.
- ו. היקף כל שימוש (בית אריזה ובית קירור) לא יעלו על שטח של 1700 מ"ר כל אחד וכל שימוש מלבד הפעילות החקלאית יהווה סטיה ניכרת.
- ז. לא יותר שימוש באמוניה בתחום התכנית.

**4.2 דרך מאושרת****4.2.1 שימושים**

דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום הדרך תותר העברת קווי תשתית.

**4.2.2 הוראות**

רוחב זכות הדרך וקווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט.

### 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית קרקע (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
									שדות	עיקרי	שדות				עיקרי
כמסומן בתשריט				-	1	14	16%	3476	-	-	276	3400 <sup>(1)</sup>	21728	57	קרקע חקלאית

הערה:

- (1) כפוף להוראות בסעיף 4.1.  
 (2) שטח שירות אשר מיועד לממ"מים, מתקנים ומערכות טכניות.

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

- 6.1.1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2. בקשה להיתר בניה תכלול תוכניות בנייה של המגרש/ חלקה בהתאם לדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.1.3. יובטח כי בית האריזה יוקם בד בבד עם מבנה בית הקירור ולא יתאפשר מתן היתר בניה להקמת מבנה הקירור בלבד.
- 6.1.4. היתרי בניה יינתנו בתאום עם משרד החקלאות ומשרד הבריאות.
- 6.1.5. פסולת: א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנית פסולת שתכלול את כמויות פסולת בניין הצפויות להיווצר במהלך עבודות הבניה, לרבות פירוט יעדים מאושרים ומוסדרים על פי כל דין לפינוח הפסולת.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנית לטיפול בפסולת, לרבות תשתיות נדרשות להפרדת פסולת במקור, מעדי הפינוי /או הטיפול בסוגי הפסולת השונים.
- ג. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפומה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי כל דין. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה, באישור פינוי הפסולת והקמת תשתיות לטיפול בפסולת /או ההפרדה במקור, כפי שנקבע בתנאים למתן היתר הבניה.
- 6.1.6. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.

**6.2. חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

**6.3. הוראות בנושא חשמל**

- א. לא תותר הקמת שטחי על עמוד בשטח התכנית.
- ב. שטחי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן 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 הכולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

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

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 לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

**6.4. פיתוח תשתית**

- א. התנאים בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב מאו קו ניקוז, מאו תא ביוב, מאו דרך, מאו עמוד תאורה, מאו קו תאורה, מאו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות במיצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י ד"ן, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.
- ד. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים במועצה האזורית בני שמעון.
- ה. אשפת האתר עקב הפעילות השותפת תפונה למיכלים סגורים ותופנה ע"י אגף שפ"ע של הרשות המקומית.
- ו. ביוב – מערכת הביוב של המגרשים תחובר למערכת הביוב של הישוב (מכ"ש נתיבות).

**6.5. הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י 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 לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.6. היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**6.7. חלוקה ורישום**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1. שלבי ביצוע**

מספר שלבי	תאור שלב	התנייה
ל"ך	ל"ך	ל"ך

**7.2. מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.

<b>8. חתימות</b>			
תאריך:	 <p style="text-align: center;"><b>תזר</b> מושב נכדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ</p>	שם: מושב תזר איציק אבוטבול ת.ז. 057123390 סמי ביטון ת.ז. 058895780	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
570013698			
תאריך:	 <p style="text-align: center;">מ. תזר</p>	שם: ישראל מסילטי	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	תאגיד:		
18.6.13 22166508	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ		
תאריך:	חתימה:	שם:	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:		מינהל מקרקעי ישראל	