

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0282707

תוצרת המושב משק 33 מושב תדהר

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
16-03-2016
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי בני שמעון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 625-0282707
הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 14/3/16 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון
יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

חברת "תוצרת המושב בע"מ" עוסקת בגידול מיון וקילוף תוצרת חקלאית (תפוז, בצל, גזר וכדומה). מטרת תכנית זו, להסדיר את הפעילות החקלאית של המשק החקלאי תוך שמירה על התנאים הסביבתיים בנחלה. הגדלת זכויות בנייה ל-1000 מ"ר כמענה לצרכי אחסון כלים וציוד חקלאי, הסדרת מערכת פוטולטאית ע"ג גג המבנים בהתאם להוראות תמ"א 10/ ד/ 10.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוצרת המושב משק 33 מושב תדהר

מספר התכנית 625-0282707

1.2 שטח התכנית 12.565 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"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	בני שמעון
	קואורדינאטה X	165222
	קואורדינאטה Y	587609

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תדהר		33	

שכונה משק 33 מושב תדהר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3 / 145 / 03 / 31	1 - 2, 1000
145 / 03 / 7	33

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
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/10 ד/10. הוראות תכנית תמא/10/10 ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	10 / ד / 10 / תמא ✓
25/12/2014	2134	6951	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 56 / 305. הוראות תכנית 7 / 02 / 56 / 305 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	56 / 305 / 02 / 7 ✓
22/08/2012	6060	6463	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 31 / 03 / 3. הוראות תכנית 31 / 03 / 3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	3 / 145 / 03 / 31 ✓
11/11/1954		0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 / 03 / 145 ממשיכות לחול.	שינוי	145 / 03 / 7 ✓

1.7 מסמכי התכנית									
סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ברוניסלב פרידלדר				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			ברוניסלב פרידלדר			תשריט מצב מוצע גליון 1:	לא
בינוי	מנחה	1: 200		03/05/2015	ברוניסלב פרידלדר		17/11/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		24/12/2014	ברוניסלב פרידלדר		17/11/2015		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	יצחק אבוטבול		מושב תדהר	תדהר	תדהר (1)	1	08-9923433	08-9923433	
	אחר	מאיר סיידה		תדהר	תדהר	תדהר	16	08-9961965	08-9925916	

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשה חתימה מושב תדהר, כתובת: תדהר, ד.ג. הנגב 85394.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עופר פחימה		משק 33 תוצרת המושב בע"מ	תדהר	תדהר	33	08-9925917	08-9925915	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264220	
אחר	עופר פחימה		משק 33 תוצרת המושב בע"מ	תדהר	תדהר	33	08-9925917	08-9925915	

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	ברוניסלב פרידליר	88133		אשדוד	קרן היסוד) (1	47	054-7518101	08-6655503	slavaarcitect1@gmail.com
אדריכל	אדריכל	אלקסנדר גוליקוב	00111058		אשדוד	החלוצים	1			aleksandergolikov88@gmail.com
מהנדס גאודט ומודד מוסמך	מודד	אבי ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי	108	08-6239834	08-6282860	

(1) כתובת: קרן העסוד 747 אשדוד.

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

תוספת זכויות בניה בתחום האיזור החקלאי בחלקה א' נחלה 33 מושב תדהר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת זכויות בניה 1000 מ"ר למבנה חקלאי.

קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

קביעת זכויות בניה, הנחיות והוראות בינוי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		12.565	
סוג נתון כמותי	ערך	סה"כ מוצע בתוכנית	
		מפורט	מתארי
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	390	
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	4,750	+1,000
מצב מאושר*	מצב מאושר*	1	3,750

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	501
מגורים בישוב כפרי	1A
קרקע חקלאית	1B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מתחם	קרקע חקלאית	1B
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	1B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	1A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	1B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	371	2.95
מגורים בישוב כפרי	2,954	23.45
קרקע חקלאית	9,272.73	73.61
סה"כ	12,597.73	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	377.92	3
מגורים בישוב כפרי	2,971.31	23.59
קרקע חקלאית	9,248.49	73.41
סה"כ	12,597.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים לפי תכנית מספר 3/145/03/31
4.1.2	הוראות
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים א) לפי תכנית מספר 3/145/03/31. ב) תוספת השטחים לבניה תהיה לצרכי אחסנה חקלאית בלבד.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים לפי תכנית מספר 3/145/03/31
4.3.2	הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי	1A	2970	390	(1)	(1)	1	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)			
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	1B	9240	4750	0	0	0	52	0	10.5	2	0	0	3	3	0

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי (1)	1A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(2) 0	1B	קרקע חקלאית	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) בהתאם ובכפוף לתכנית תקפה 31/ 03/ 145/ 3.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

התרי בניה יוצאו לפי תכנית זו לאחר אישורה ע"י הועדה המקומית.
הכל כפוף להוראות תכנית 31/03/145/3.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מייד עם אישור התכנית.	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 3 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התכנית שם ומספר תאגיד: יצחק אבוטבול מושב תדהר	שם: יצחק אבוטבול שם ומספר תאגיד: מושב תדהר	סוג: אחר	תאריך: חתימה: מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ תדהר
מגיש התכנית שם ומספר תאגיד: מאיר סיידה	שם: מאיר סיידה שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר	תאריך: חתימה: מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית בע"מ תדהר
יזם שם ומספר תאגיד: עופר פחימה משק 33 תוצרת המושב בע"מ 513570226	שם: עופר פחימה שם ומספר תאגיד: משק 33 תוצרת המושב בע"מ 513570226	סוג:	תאריך: חתימה: תוצרת המושב בע"מ ח.פ. 513570226
בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 520018391	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 520018391	סוג: בעלים	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע שם ומספר תאגיד: עופר פחימה משק 33 תוצרת המושב בע"מ 513570226	שם: עופר פחימה שם ומספר תאגיד: משק 33 תוצרת המושב בע"מ 513570226	סוג: אחר	תאריך: חתימה: תוצרת המושב בע"מ ח.פ. 513570226
עורך התכנית שם ומספר תאגיד: ברוניסלב פרידלידר	שם: ברוניסלב פרידלידר שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך	תאריך: חתימה: 15.03.2016 פרדריק ברוניסלב אדוועט מס' רשיון 5085186