

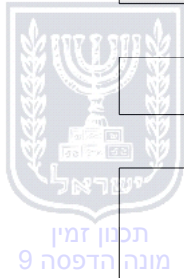
הוראות התכנית

תכנית מס' 625-0586099

מושב תדהר - שינוי קו בנין בחלקה חקלאית ב' מס' 57

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	בני שמעון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת לשנות קו בניין במגרש מס' 57 מדרך מס' 1, מושב תדהר, לצורך הסדרת המבנים הקיימים בשטח(בגלל טעות קידוח).



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מושב תדהר - שינוי קו בנין בחלקה חקלאית ב' מס' 57

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

625-0586099

מספר התכנית

23.358 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 4

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	163948
קואורדינאטה Y	587391

1.5.2 תיאור מקום

חלקה חקלאית ב' בסמוך לכביש 25, מושב תדהר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

בני שמעון - חלק מתחום הרשות: תדהר

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
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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/12/2014	2134	6951	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 56 / 305 . הוראות תכנית 7 / 02 / 305 / 56 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	56 / 305 / 02 / 7
24/07/2013	7004	6633	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 31 / 03 / 4 / 145 ממשיכות לחול.	שינוי	4 / 145 / 03 / 31
15/08/2016	9055	7320	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 625-0191213 ממשיכות לחול.	שינוי	625-0191213



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				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	31/01/2018	ישראל מסילטי	16/08/2018	תשריט מצב מאושר	לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		תדהר-מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	תדהר	(1)		08-9987544	08-9987544	
	פרטי	יצחק אבוטבול			תדהר	(1)		08-9987544	08-9987544	gidulim@ne tvision.net.i 1
	פרטי	סמי ביטון			תדהר	(1)		08-9987544	08-9987544	gidulim@ne tvision.net.i 1

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב תדהר, דואר נע נגב 53.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		taba@mesilat i.co.il
	מודד	לביב חלבי	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: דלית אל כרמל 2/66 מיקוד 30056.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

שינוי קו בניין במגרש מס' 57, מושב תדהר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין קדמי מדרך מס' 1, מ-45 מ' ל-35 מ' על פי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	57, 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	23,358.76	100
סה"כ	23,358.76	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	23,358.76	100
סה"כ	23,358.76	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. בתא שטח 57 המסומן כקרקע חקלאית יותר גידול חקלאי וכן תותר הקמת מבנים חקלאיים לצורך הקמת בית אריזה ובית קירור בלבד לרבות התשתיות המשרתות אותם.</p> <p>ב. לא תתאפשר עיבוד ושטיפת תוצרת חקלאית בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p> <p>ג. היקף כל שימוש (בית אריזה ובית קירור) לא יעלה על שטח של 1700 מ"ר כל אחד וכל שימוש מלבד הפעילות החקלאית יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ד. תא שטח 3 מהווה דרך חקלאית ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל.</p> <p>תותר העברת תשתיות תת קרקעיות ומערכת תיעול להעברת עודפי מי נגר עילי מהמגרשים למערכת תיעול ראשית המקבילה לדרך.</p> <p>תותר סלילת דרכי עפר ודרכי מצעים.</p> <p>ה. מבנים חקלאיים לרבות התשתיות המשרתות אותם.</p> <p>ו. דרכי גישה חקלאיות.</p> <p>ז. שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים.</p> <p>ח. מאגרי מים לרבות מאגרי קולחין ומים שפירים.</p> <p>ט. פינות ישיבה.</p> <p>י. כל שימוש אחר מלבד הפעילות החקלאית של בעל הנחלה תהווה סטייה ניכרת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מבנים חקלאיים וסככות בהתאם לצרכים התפעוליים. תותר בניה מחומרים קלים (איסכורית, פנלים מבודדים וכד'), בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p> <p>ב. חדר הקירור הוא חלק בלתי נפרד ממכלול הפעילות החקלאית של בית האריזה ולא יהיה יותר מ-50% מהיקף המבנים החקלאיים הנדרשים לפעילות החקלאית.</p> <p>ג. לא יותר עיבוד ושטיפת תוצרת חקלאית.</p> <p>ד. בניה תתבצע בתחומי קווי בנין כמסומן בתשריט.</p> <p>ה. הפיתוח של המגרש יבוצע ממצע חדיר מים שיאפשר למי הנגר העילי לחלול ברמה של 30%-20% בתחום המגרש. עודפים יוזרמו למערכת התיעול המקומית.</p> <p>ו. לא יותר שימוש באמוניה בתחום התכנית. כמו כן אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים, כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים, יעשה באופן אשר ימנע סיכון מוחץ לגדר העסק.</p> <p>ז. מתקנים ומערכות טכניות וביתן שומר יותרו לבניה בקו בנין.</p> <p>ח. כחלק מפיתוח השטח ינטעו מסביב לאתר עצים כגון: עצי זית, רימון, שקד וכד'.</p>
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. כל חיבור לכבישים בינעירוניים יחייב אישור מוקדם של החברה הלאומית לדרכים בע"מ וכל חיבור לרשת דרכים מקומית יחייב אישור מוקדם של רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>2. בכל שטחי חניה של למעלה מ-5 מקומות חניה ישולב גינון ונטיעות, תוך העדפה לפיתוח משמר נגר.</p> <p>3. שילוט על גבי המבנים או משולב בגדר יהיה חלק מפיתוח הבניה ויחייב את אישור הועדה המקומית. לא תותר הצבת שילוט בולט מעל לקו הגג.</p>



קרקע חקלאית	4.1
<p>4. צבע המבנים יהיה בגווני אדמה</p> <p>5. גדר תהיה בנוי מאבן המשתלבת בסביבה מבחינה חזותית, מעץ, מתיל (גדר בקר) או מחומר בניה דקורטיבי אחר בגוון זהה לקרקע שעליה הגדר מוקמת. הגדר תהיה בגובה מכסימלי של 1.20 מ' מעל פני הקרקע. שינוי בגובה הגדר באישור מהנדס הועדה.</p> <p>הגדר תוקם סביב מבנה או מתקן במרחק סביר מקירות המבנה או מקירות המבנים במתחם מבונה הכולל מספר מבנים.</p> <p>לא תותר בניית גדר ניילון או בניה מבלוקים חשופים.</p> <p>בגדרות יוצבו פתחים או שערים בהתאם להנחיות הועדה המקומית.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות					
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת 1	14	65	סה"כ שטחי בניה 9500	עיקרי (1) 9300	שרות (2) 200	21728	57	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) בכפוף להוראות בסעיף 4.1.

(2) שטח שירות אשר מיועד עבור ממ"מים, מתקנים ומערכות טכניות כדוג' חדר שנאים.

מתקנים ומערכות טכניות יותרו לבניה בקו בנין 0.

(3) כמסומן בתשריט.



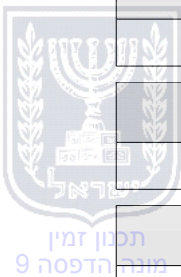
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החניה תהיה בתחומי המגרש ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.
6.2	חלוקה ו/ או רישום	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
6.3	חשמל	<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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 הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך: 2.25 מציר הקו</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי: 6.5 מ' מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח פתוח: 8.5 מ' מציר הקו</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: 20 מ' מציר הקו</p> <p>5. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו: 35 מ' מציר הקו</p> <p>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.</p>
6.4	ניקוז	<p>1. יש להבטיח כי 30% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. 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>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק קרקע וכו'.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל איזור החניה</p>
6.5	שמירה על עצים בוגרים	העתקה או כריתה של עצים בוגרים תבצע בתאום ובאישור פקיד היערות.
6.6	פיתוח תשתית	<p>א. התנאים בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי</p>



פיתוח תשתית	6.6
<p>המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום תכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>ג. בעל היתר הבניה יממן, במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה, את העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזורים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>ד. חיבור הבנין לרשת המים יהי באישור אגף המים במועצה האזורית בני שמעון.</p> <p>ה. אשפת האתר עקב הפעילות השותפת תפונה למיכלים סגורים ותופנה ע"י אגף שפ"ע של הרשות המקומית.</p> <p>ו. ביוב- מערכת הביוב של המגרשים תחובר למערכת הביוב של הישוב (מט"ש נתיבות). המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית, לא יתאפשר פתרון ביוב מקומי.</p>	



תנאים למתן היתרי בניה	6.7
<p>1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. בקשה להיתר בנייה תכלול תכנית בינוי של המגרש כולל מבנים קיימים בהתאם לדרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. בקשה להיתר תכלול נספח נופי שיציג את השתלבות המבנה בסביבה ויכלול אמצעים לטיפול נופי. היתר הבניה ילווה בחו"ד של אדריכל נוף לצורך הטמעת ההמלצות בהיתר הבניה, בתיאום היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>כמו כן יקבעו אמצעים למניעת מטרדים סביבתיים וזיהומים כדלקמן:</p> <p>א. יש לבצע גינון בצומח מקומי ולא זר ופולשני.</p> <p>ב. יש להשתמש בכלי אצירת פסולת נסגרים.</p> <p>ג. יש לכוון את התאורה לשטח התכנית ולא כלפי הסביבה.</p> <p>4. יובטח כי בית האריזה יוקם בד בבד עם מבנה בית הקירור ולא יתאפשר מתן היתר בניה להקמת מבנה הקירור בלבד.</p> <p>5. היתרי בניה יינתנו בתאום עם משרד החקלאות ומשרד הבריאות.</p> <p>6. פסולת:</p> <p>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 לפינוי הפסולת.</p> <p>ב. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה, באישור פינוי הפסולת והקמת תשתיות לטיפול בפסולת ו/או הפרדה במקור, כפי שנקבע בתנאים למתן היתר הבניה.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס הוועדה המקומית לתכנית לטיפול בפסולת, לרבות תשתיות נדרשות לטיפול בפסולת חקלאית, הפרדת פסולת במקור ויעדי הפינוי ו/או הטיפול בסוגי הפסולת השונים ותיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>7. היתרי בניה ינתנו בשלבים ע"פ המלצת משרד החקלאות ובהתאם לפעילות החקלאית.</p> <p>8. היתרי בניה ינתנו בהתייעצות עם משרד הבריאות והיחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>9. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת דו"ח אקוסטי ונקיטת אמצעים למניעת מפגעי רעש, בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובאישור יחידה סביבתית נגב מערבי.</p> <p>10. בקשה להיתרי בניה תכלול תכנית בינוי של המגרש הכוללת תשריט בקנה מידה 1:1250 או מפורט יותר בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית, על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה</p>	



6.7	תנאים למתן היתרי בניה
	בידי מודד מוסמך.

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

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה
--	-------------------------------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9