

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 651-0297184

מגרש 105 - מושב שדה צבי



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
מחוז דרום  
הוועדה המחוזית החליטה ביום :  
12/07/2020  
להפקיד את התכנית  
22/09/2020

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה בתחום מושב שדה צבי שבמוא"ז מרחבים. התכנית משנה את יעוד מגרש מס' 105 במושב מבעלי מקצוע, ליעוד מגורים א' ולשביל ומחלקת אותו לשלושה תאי שטח למגורים ותא שטח המיועד לשביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב, לצורך גישה למגרש הפנימי. התכנית מקצה בהתאם זכויות בניה לשלושת תאי השטח החדשים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 105 - מושב שדה צבי

651-0297184

מספר התכנית

1.520 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

172514 קואורדינאטה X

595661 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב שדה צבי, מגרש 105.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: שדה צבי

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
100271	מוסדר	חלק		73

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
232 /03 /7	105

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/03/1955	630	406	תכנית זו משנה את תכנית 232/03/7 בתחום הקו הכחול.	שינוי	232 /03 /7



תכנין זמין  
מונה הדפסה 26



תכנין זמין  
מונה הדפסה 26



תכנין זמין  
מונה הדפסה 26

## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו עמיחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו עמיחי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת תאי שטח	05:50 04/02/2020	אליהו עמיחי	04/02/2020	1		רקע	טבלת שטחים
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	11:34 07/08/2018	אליהו עמיחי	11/06/2018	1	1:250	רקע	מצב מאושר
לא	השפעת תוספת יחידות הדיור על התשתיות	10:34 27/08/2020	אליהו עמיחי	20/08/2020	1	1:1	מנחה	אדריכלות

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
מורשה חתימה	אחר	יצחק טורג'מן		שדה צבי אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	שדה צבי	(1)		08-9943016	08-9943016	
מורשה חתימה	אחר	שאול ארגיואן		שדה צבי אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	שדה צבי	(1)		08-9943016	08-9943016	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב שדה צבי.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאול ארגיואן		שדה צבי אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	שדה צבי	(1)		08-9943016	08-9943016	
פרטי	יצחק טורג'מן		שדה צבי אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	שדה צבי	(1)		08-9943016	08-9943016	

(1) כתובת: מושב שדה צבי.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264221	

(1) כתובת: רח' התקווה 4 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אליהו עמיחי	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6235902	08-6235903	eliami@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	ארמונד אזוט	406	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	(1)		08-6299959	08-6497574	

(1) כתובת: מרכז הנגב 19 באר שבע.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

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 יעוד מגרש 105 מבעלי מקצוע ליעוד מגורים א' ולשביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב. התכנית מגדילה את מספר יחידות הדיור מאחת ל-3 ומגדילה את זכויות הבניה בהתאם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי יעוד מבעלי מקצוע ליעוד מגורים א' ולשביל עם זיקת הנאה למעבר ברכב.

ב. חלוקת המגרש לארבעה תאי שטח.

ג. תוספת של שתי יחידת דיור.

ג. קביעת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	105A, 105B, 105C
שביל	105D

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	105A
זיקת הנאה למעבר ברכב	שביל	105D



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
בעלי מקצוע	1,520	100
סה"כ	1,520	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,380.71	90.87
שביל	138.79	9.13
סה"כ	1,519.5	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. תותר הקמת יחידות דיור צמודת קרקע בבית חד משפחתי בן קומה אחת או 2 קומות, וכן ממ"ד, חניה מקורה, מרתף, מחסן ובריכת שחיה.</p> <p>2. יותר גם סטודיו או משרד לבעלי מקצועות חופשיים.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>אדריכלות</b></p> <p>א</p> <p>1. ממ"ד- יבנה עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ויהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>2. שטח הסטודיו או המשרד לבעלי מקצועות חופשיים. לא יעלה על 40 מ"ר. הקמתו תותר בכל מפלסי הבית למעט במרתף, והוא יהיה חלק אינטגרלי ממבנה המגורים.</p> <p>3. חניה מקורה-</p> <p>א. תותר חניה בקו קדמי וצידי 0.0 בתנאי שתבוצע מחומרים קלים וללא קירות.</p> <p>ב. תותר חניה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית, ובתנאי שתוקם בתחום קוי הבנין, למעט קו בנין צדדי, שם יותר קו בנין 0.0.</p> <p>ג. גובהה הפנימי של החניה המקורה לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>3. מחסן-</p> <p>תותר הקמת מחסן בקו בנין צידי 0.0 או בצמוד למבנה העיקרי ואז הוא יתוכנן כך שישתלב עם המבנה עצמו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית.</p> <p>4. קיר המחסן/החניה שבקו בנין צדדי 0.0 יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח.</p> <p>5. גג המחסן/החניה הבנויה הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכו'.</p> <p>6. ניקוז הגג של המחסן ושל החניה המקורה/בנויה יהיה לכוון שטח תא השטח.</p> <p>7. מרתף-</p> <p>א. תותר הקמת מרתף עפ"י קוי הבנין, כמסומן בתשריט.</p> <p>ב. יותר גובה תקרת מרתף עד 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופית הצמודה אליו.</p> <p>ג. תותר הקמת חצר אנגלית, ובתנאי שהכניסה למרתף תהיה מתוך הבית. בכל מקרה לא תותר כניסה נפרדת למרתף.</p> <p>8. בריכת שחיה-</p> <p>א. המיקום במגרש יהיה בתחום קווי בנין. בבריכות השחיה ייאסר שימוש מכל סוג שהוא בחומרים מסוכנים או רעילים כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג, 1993.</p> <p>ב. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או בריכה ציבורית.</p> <p>ג. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.</p> <p>ד. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>9. דוד שמש וקולטים על גג שטוח יוסתרו מן הרחוב. בגג רעפים יותקן דוד השמש בתוך הגג וקולטי השמש יהיו מונחים עליו.</p> <p>10. חומרי הגמר יהיו טיח או חיפוי בחומרים קשיחים (אבן, קרמיקה וכד') או בשילוב ביניהם.</p> <p>10. גידור- לחזית הרחוב יותר גידור בבניה קשיחה (אבן או בטון מחופה אבן) עד גובה 1.20 מ' מעל פני המדרכה. מעל קיר הגדר תותר סבכה מלוחות עץ, לוחות פלסטיק או ברזל או מחומרים</p>

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
	<p>נוספים באישור מהנדס הועדה המקומית. בתוך הגדר תשולב גומחה עבור אשפה וחיבור לתשתיות. גידור בין מגרשים גובלים יותר מגדר רשת על בסיס הגבהת בטון.                      11. קירות תמך- יבנו מאבן או בטון מחופה באבן.</p>
<b>4.2</b>	<b>שביל</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	יותר מעבר להולכי רגל וכלי רכב, וכן מעבר תשתיות כשהן תת קרקעיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>אדריכלות</b>
	לא תותר בניה כלשהי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(4) 2	(3) 9	(2) 1	40	300	30		(1) 50	220	440	105A, 105B, 105C	מגורים א'	מגורים א'

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לסככת חניה של 30 מ"ר, ממ"ד ומחסן..
- (2) 3 יח"ד בסה"כ..
- (3) 9.0 מ' לגג רעפים, 8.0 מ' לגג שטוח.
- (4) בתוספת עלית גג..
- (5) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:</p> <p>א. אישור תכנית פיתוח ותשתיות ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ב. בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות בניה ואישור על פינוי לאתר פסולת מוסדר ומאושר עפ"י דין.</p> <p>ג. היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	<p><b>6.1</b></p>															
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	<p><b>6.2</b></p>															
<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table border="1" data-bbox="507 958 1262 1182"> <tr> <td>מרחק מציר הקו</td> <td>מרחק מתיל חיצוני</td> <td>סוג קו החשמל</td> </tr> <tr> <td>3.5 מ' / 3 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> <td></td> </tr> <tr> <td>6 מ' / 5 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td></td> </tr> <tr> <td>20 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>35 מ'</td> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td></td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל	3.5 מ' / 3 מ'	קו חשמל מתח נמוך		6 מ' / 5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו		20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		<p><b>6.3</b></p>
מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל														
3.5 מ' / 3 מ'	קו חשמל מתח נמוך															
6 מ' / 5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו															
20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)															
35 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)															
<p><b>6.4 ניקוז</b></p> <p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. יש לתכנן את תא השטח כך שיהפוך 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 יבוצע 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 הקרקע וכו'.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים - למשל באזור החניה.</p>	<p><b>6.4</b></p>															
<p><b>6.5 תשתיות</b></p> <p>1. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הני"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית), המצויות בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, יהיו תת קרקעיים.</p>	<p><b>6.5</b></p>															



<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
	3. המבנים יחוברו למערכות המים והביוב האזוריות. 4. פתרון הקצה לביוב הינו במט"ש נתיבות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26

<b>.7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
-----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

	התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקפה.
--	---



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



תכנון זמין  
מונה הדפסה 26



דוח תאי שטח לתכנית - 651-0297184		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
105A	מגורים א'	500
105B	מגורים א'	440
105C	מגורים א'	440
105D	שביל	139
סה"כ תאי שטח - 4	סה"כ שטח מחושב במ"ר - 1519.5	

