

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0773697

מגורים בנחלה מס' 80 - מושב שדה צבי

דרום

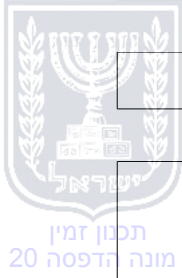
מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/06/2021

להפקיד את התכנית

27/12/2021

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוצעת בנחלה מס' 80 במושב שדה צבי, מ.א. מרחבים.
החלקה החקלאית של הנחלה סומנה לפי מפת הסוכנות של מושב שדה צבי.

התכנית המוצעת מאפשרת:

1. תוספת יחידת דיור שלישית.
2. קביעת זכויות בניה ליחידות המגורים ב"מגורים בישוב כפרי" ולמבנים חקלאיים ב"קרקע חקלאית".
3. שינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים בנחלה מס' 80 - מושב שדה צבי	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
651-0773697	מספר התכנית	
9.334 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	173150
קואורדינאטה Y	595150

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא בחלקו המזרחי של מושב שדה צבי, מ.א מרחבים.

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדה צבי		80	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100271	מוסדר	חלק		125

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/12/2011	977	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 521 /02 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	521 /02 /7
27/03/1955	630	406	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 232 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	232 /03 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ויקטור רבינוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ויקטור רבינוביץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13: 23 27/07/2020	ויקטור רבינוביץ	27/07/2020	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	השפעת תוספת יחידת דיור במושב	11: 47 30/11/2021	ויקטור רבינוביץ	30/11/2021	2		רקע	תסקיר השפעה על הסביבה

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
יו"ר וועד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יצחק תורג'מן		שדה צבי - אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	שדה צבי	שדה צבי) (1		08-9945849	08-9945849	sde.tzvi@gmail.com
חבר וועד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, יהודה בן לולו		שדה צבי - אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	שדה צבי	שדה צבי		08-9945849	08-9945849	sde.tzvi@gmail.com
חבר וועד	מייצג בא כח	מייצג בא כח, שאול ארגיואן		שדה צבי - אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	שדה צבי	שדה צבי		08-9945849	08-9945849	sde.tzvi@gmail.com
	פרטי	יוסף תורג'מן			שדה צבי	שדה צבי	80	054-4714362		yosi994@netvision.net.il
	פרטי	יפית תורג'מן			שדה צבי	שדה צבי	80	054-4714362		yosi994@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: חתימתם של יצחק תורג'מן ואחד מחברי הוועד בצרוף החותמת הרשמית של האגודה מחייבת את האגודה..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יוסף תורג'מן			שדה צבי	שדה צבי	80	054-4714362		yosi994@netvision.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	052-2765195	08-6433048	victorr.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מגה מדידות	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	mega@mega-surv.com



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 20



משרד תכנון ופיקוח
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 יחידה שלישית וקביעת זכויות, שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

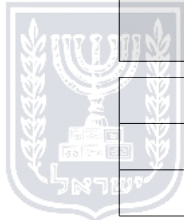
1. תוספת יחידת דיור שלישית בנחלה עם תוספת לסה"כ זכויות בנייה באזור המגורים
2. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה באזור המגורים ובאזור החקלאי.
3. קביעת תא שטח עבור החלקה החקלאית בנחלה.
4. שינוי וקביעת קווי בניין כמסומן בתשריט.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 20

יעוד

תאי שטח

80A

מגורים בישוב כפרי

80B

קרקע חקלאית

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
32.14	3,000	אזור חקלאי
67.86	6,334	שטח ללא תכנון מפורט (קרקע חקלאית לפי מפת הסוכנות)
100	9,334	סה"כ

תכנון זמין
מונה הדפסה 20**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
32.14	3,000.03	מגורים בישוב כפרי
67.86	6,333.99	קרקע חקלאית
100	9,334.03	סה"כ

תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים. 2. עיבודים חקלאיים. 3. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בניית 3 יחידות דיור ועוד יחידת הורים, שתהיה צמודה לאחת מיחידות הדיור בנחלה. 2. תותר הקמת מבנים למטרות שירות: ממ"ד, חניה מקורה לרכב, מחסן ביתי, מרתף, בתנאים שלהלן: א. ממ"ד - על פי דרישות ואישור פיקוד העורף, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. ב. מרתף - בניית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבניה (תוספת שניה תש"ל 1970) או לתקנות התקפות בעת מתן היתרי הבנייה. - גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.49 מטר. - שטח חלונותיו של המרתף לא יפחת מ-2% משטח רצפתו נטו ללא מקלט. גובה החלונות לא יעלה על 50 ס"מ נטו בלבד ממפלס פני הקרקע. - חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, ובכל מקרה 0.0 גובה רצפת קומת הכניסה, או מפלס הפיתוח הסופי לפי הנמוך מבניהם. - הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור עצמה. ג. מחסן - - תותר הקמת מחסן אחד לכל יח"ד, במבנה נפרד או בצמידות למבנה המרכזי. - קיר המחסן הנמצא בקו בנין צדדי אפס והפונה אל השכן יהיה אטום. - גג המחסן הבנוי הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיזוג אוויר וכדומה. - גובה פנימי ממוצע של המחסן יהיה עד 2.5 מ'. - ניקוז גג המחסן יהי לכיוון המגרש עצמו. 3. מבנים קיימים שהוקמו כדין ושאינם תואמים להגבלות תכנית זו, ימשיכו להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה של העברת זכויות. בניה חדשה ותוספת בניה למבנים קיימים יהיו על פי תכנית זו. 4. תותר הקמת בריכת שחייה פרטית- - הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. - בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. - מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. - המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימוע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. 5. הקמת מבנים חקלאיים מבני עזר לחקלאות תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>1. עיבוד חקלאי. 2. מבנים לגידול צמחי, לרבות חממות ובתי רשת.</p>

קרקע חקלאית	4.2
<p>3. מבנים לגידול בעלי חיים לרבות לול, מפטמה וכ"ו.</p> <p>4. מבנים חקלאיים ומבנה עזר לחקלאות, לרבות סככות חקלאיות, מחסן חקלאי, בתי קירור, מיון ואריזה וכ"ו.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>1. המבנים החקלאיים ומבנה עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות העדכניות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. יאסר שימוש או אחסון חומרים מסוכנים לרבות חומרי הדברה ודישון.</p> <p>3. ייאסר אחסון דלק בכמות העולה על הצריכה השנתית של 100 מ"ק.</p> <p>4. לא יותר שימוש באמוניה</p> <p>5. חומרי הבניה יהיו כמפורט:</p> <p>מבנים קשיחים בטון, בלוקים, מתכת</p> <p>חממות ובתי רשת חומרים המקובלים בחקלאות.</p>	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד					
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	8.5	3	(4)	970	90	(3)	175	(2)	705	(1)	3000	מגורים	80A	מגורים בישוב כפרי
(5)	(5)	(5)	(5)		1	(7)		(6)						70%		6334	גידול צמחי	80B	קרקע חקלאית
(5)	(5)	(5)	(5)		1	(7)		(6)						50%			מבנים חקלאיים קשיחים	80B	קרקע חקלאית

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.

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

הערה ברמת הטבלה:

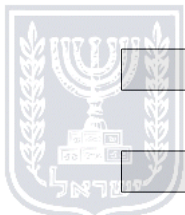
שטח המרחב המוגן יקבע בהתאם לדרישות פיקוד העורף ויכלל בשטחי שרות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי לכל יחידות הדיור 660מ"ר (220*3) + 45מ"ר יחידת הורים, סה"כ שטח עיקרי 705 מ"ר.
- (2) שטחי השירות כוללים: (סככת חניה עבור שני רכבים- 30 מ"ר, ממ"ד- 12מ"ר, מחסן- 13מ"ר) + 3* 10מ"ר ליחידת הורים, סה"כ שטחי שרות 175 מ"ר.
- (3) 30 מ"ר עבור מרתף לכל בית מגורים.
- (4) שלוש יחידות דיור + יחידת הורים.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) כל המבנים החקלאיים לא יעלו על 90% מהתכסית.
- (7) גובה המבנים יהיה לפי הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים ומבנה עזר לחקלאות יהיו באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>4. אישור תכנית בנייה ופיתוח אשר תהייה ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך וכוללת פרטים כדלקמן: איתור גבולותיהן של חלקות מאושרות, חתכי אורך ורוחב אופייניים ופרטניים, מיקום מבנים, גובהם ותיאורם לרבות פרטים בדבר עיצוב חזיתותיהם, ציון השימוש בכל מבנה, דרכי גישה, פתרון ניקוז, גידור, קווי מים וחשמל, ציון השימוש בשטחים פתוחים בין המבנים וסביבתם, פירוט האמצעים לרבות הסדרת השטח, גינון ועיצוב שתכליתם מזעור הפגיעה בסביבה ובנוף.</p> <p>5. פסולת: היתר בניה למבנה חקלאי יותנה בקבלת אישור מהנדס הועדה המקומית בדבר קיומו של פתרון לאיסוף וסילוק של פסולת כהגדרתה בתכנית זו, לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.</p> <p>6. זיהום אויר פליטת מזהמי אויר בתפעול שוטף לא תגרום לעילה בריכוז המזהמים בגבולות המבנה מעבר לריכוז המרבי המותר על פי כל דין.</p> <p>7. מפגע נופי עקב עבודות עפר כל עבודות עפר וחציבה (חציבה ומילוי) שיבוצעו בעת הקמת המבנים ויגרמו למפגע נופי, יחויבו בו בטיפול נופי לשיקום המפגע, כפי שתקבע הועדה המקומית.</p> <p>8. תנאים בדבר עיצוב ארכיטקטוני ונופי כל בקשה להיתר בניה תכלול הוראות בדבר עיצוב ארכיטקטוני אשר יבטיחו חזות נאותה ומשתלבת בסביבה לרבות הוראות בדבר עיצוב הגמר של חזיתות וגג המבנה וגווניהם, עיצוב גדרות, גינות, תאורה ושילוט, הכל כפי שתקבע הועדה המקומית ובלבד שלא יהיו מנוגדות להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p> <p>9. כל בקשה להיתר תכלול הוראות בדבר טיפול נופי, לרבות נטיעות להפרדה ומזעור נצפות המבנה מדרכים ראשיות ואזוריות סמוכות או אזור מגורים, הכל לפי שיקול דעתה של הועדה המקומית.</p> <p>10. שימוש חורג במבנה חקלאי יהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית זו.</p> <p>11. פסולת ועודפי עפר: יובטחו הסידורים לאיסוף, טיפול ופינוי פסולת לסוגיה ועודפי עפר בהתאם להוראות הרשויות המוסמכות, לרבות התחייבות המבקש לפינויים לאתרים מאושרים ומוסדרים על פי דין.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש בצמוד למבנים הרלוונטיים על פי התקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>
6.3	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.4	תשתיות
	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>1. ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p>

תשתיות	6.4
<p>2. פתרון קצה עבור מערכת הביוב הינו מטי"ש נתיבות. ב. חשמל</p> <p>1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו</p> <p>קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35 מ'</p> <p>2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה.</p> <p>3. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	
	6.5
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>	



ביצוע התכנית	.7
שלבי ביצוע	7.1
מימוש התכנית	7.2
<p>תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה</p>	

