

שכת התכנון המחוזית  
 12-10-2000  
 נחזור הדרום

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

**תכנית מפורטת מס' 4/232/03/7**  
 שינוי לתכניות מפורטות 232/03/7 , 2/232/03/7  
 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

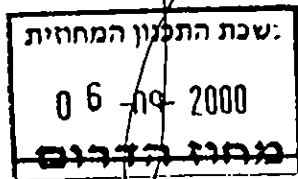
# שדה צבי

הוראות התכנית

- אוקטובר 1997
- פברואר 1998
- נובמבר 1999
- יוני 2000
- ספטמבר 2000
- אוקטובר 2000

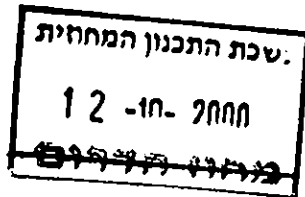
משרד הפנים נחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
 אישור תכנית מס' 4/232/03/7  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 28/3/00 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון יו"ר הו"ד המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 4/232/03/7  
 פורסמה בילקוט הנירסומים מס' 4244  
 מיום 17/4/00



2

מחוז : הדרום  
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"  
מושב עדה צבי



### 1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

שדה צבי הוא מושב עובדים הנמצא בנגב המערבי, בתחום מ. א. מרחבים. המושב מתוכנן ל - 94 חלקות חקלאיות, ועוד מנרשים של בעלי מקצוע (משקי עזר).

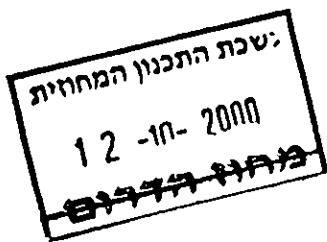
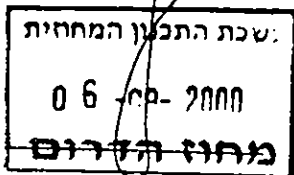
מטרת התכנית היתה הרחבת המושב ע"י תוספת 94 יחידות קהילתיות, לא חקלאיות, בשטח של כ - 0.5 דונם כ"א. זאת ע"י חלוקה מחדש של מגרשים לא מנוצלים של בעלי מקצוע (משקי עזר). שטחים עורפים במרכז, וכן שטח חקלאי בשולי החלקות החקלאיות.

לאחר ההחלטה על הפקדת התכנית נשלחה התכנית לוועדה לשמירה על קרקע חקלאית ושטחים פתוחים. הוולקחש"פ דנה בתכנית, והחליטה לא לאשר תכנון בשטח החקלאי, כפי שתוכנן במקור.

**לאור האמור הוכנה תכנית מתוקנת זו עם תוספת של 41 יחידות קהילתיות בלבד (וללא תכנון בשטח חקלאי).**

מערכות שרותי החינוך, התרבות, הספורט, הבריאות והמסחר הקיימות ביישוב מסוגלות לספק שרותים לכל המשפחות, ע"י תוספת של מבני צבור באזור המרכז בהתאם להתפתחותו של היישוב.

- 2. המקום:**
- 2.1 מחוז : הדרום
  - 2.2 נפה : באר-שבע
  - 2.3 מועצה : מועצה אזורית מרחבים
  - 2.4 גוש : 100271 חלקה 3 (חלק)
  - 2.5 שטח התכנית : כ - 93 דונם
  - 2.6 קנ"מ : 1:1250
  - 2.7 היוזם : מושב שדה צבי ד. נ. הונג 85340  
מוכיר - ציון דאוד טל' 07-9945344
  - 2.8 המתכנן : יו"ר הועד - יצחק תורנ'מן 07-9929478 , 050-768277  
ארדיכל שלמה עמית  
מבצע חורב 42 באר-שבע 84450  
טל' 07-6413073 פקס 07-6416733
  - 2.9 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- 3. שם התכנית:**
- תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 4/232/03/7  
שינוי לתכניות מפורטות 232/03/7 , 2/232/03/7  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
- 4. מסמכי התכנית:**
- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -
- 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
  - תשרים בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשרים).
- 5. מטרת התכנית:**
- יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב ע"י איחוד וחלוקה, שינויים בייעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
- 6. יחס לתכניות אחרות:**
- תכנית זו מבטלת הוראות תכניות 232/03/7 , 2/232/03/7, בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.
- 7. ציונים בתשרים:**
- כמסומן בתשרים ומתואר במקרא.
- 8. תנאים לסתן היתרי בנייה:**
- 8.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
  - 8.2 היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב, ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.  
התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו, כי פתרון הביוב יתבצע בר בכר עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

**תכליות ושימושים:**

.9

**9.1 אזור מגורים א'**

- 9.11 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות. מותר להקים למטרות שרות ממ"ד, קומת עמודים מפולשת, מרתף, חנייה מקורה לרכב, מחסן.
- ממ"ד עפ"י דרישות ואישור הג"א שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
  - קומת עמודים מפולשת בגובה 2.20 מ'.
  - חנייה מקורה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה לרכב עשויה מחומרים קלים. קוי בנין קדמי וצדדי - אפס (ובלבד שלא תהייה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים).
  - מחסן - המחסן יוקם בגבול אחורי וצדדי אפס, בתנאי שהגבול האחורי או הצדדי של המגרש אינו גובל בדרך או ב - ש.צ.פ. שטח המחסן עד 10.0 מ"ר, גובה פנימי ממוצע 2.50 מ'.
- 9.12 גובה המבנה העקרי למגורים, עם גג שטוח - עד 7.5 מ' ועם גג רעפים עד - 8.5 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמוך מביניהם.

**9.2 שטח לבניני צבור:**

מיועד למבני חינוך, דת ותרבות.

**9.3 אזור מסחרי:**

מיועד למבני מסחר, כמו צרכניה ושרותים אחרים.

**9.4 שטח צבורי פתוח:**

מיועד להקמת מתקני משחקים, גנים ושטחי נוי, מערכות תשתית, ניקוז, שבילים. לא תותר כל בנייה ב - ש.צ.פ., למעט מקלטים צבוריים לפי דרישות הג"א, ולמעט חדרי שנאים לפי דרישות חברת החשמל.

**9.5 שטח ספורט:**

מיועד למתקני ספורט למיניהם. תותר הקמת מבנים כמו אולם ספורט, ברכה מקורה, מלתחות, שרותים ואחרים המשרתים את הספורט.

**9.6 דרך משולבת:**

דרך משולבת (רחוב הולנדי) היא דרך בה מותרת תנועה של כלי רכב והולכי רגל. הדרך תרוצף בריצוף גנני משולב בצמחיה.

**10 תנייה:**

החנייה תהייה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי בהתאם לחוק התכנון והבניה.

11. טבלת זכויות בנייה - מצב מואץ - מושב שדה צבי

הייעוד	מגזר מס'	שטח מגרש	מיקום	זכויות בנייה מירביות למגרש			תכנית מירבית	מס' יח"ד במגרש	מס' קומות מירביות	קנין בנין	אחורי
				למטרות עקרוניות	למטרות שרות	סה"כ					
מגורים א'	מס' 201-241	לפי טבלה	מעל הקרקע מתחת לקרקע	מ"ר 180	מ"ר 80*	מ"ר 260	מ"ר 260	1	+ 2	3	4
בניני צבור	מס' 503-501	לפי טבלה	מעל הקרקע מתחת לקרקע	30%	10%*	40%	40%	---	+ 2	---	---
מסחר	מס' 901-902	לפי טבלה	מעל הקרקע מתחת לקרקע	50%	20%*	70%	70%	---	+ 2	---	---
ספורט	מס' 701	לפי טבלה	מעל הקרקע מתחת לקרקע	20%	10%*	30%	30%	---	+ 2	---	---

שטחים למטרות שרות יכולים להיות מעל הקרקע או מתחת לקרקע. קנין בנין קדמיים לפי תשריט. במגרשים פינתיים יהיו שני קנין צדדיים (50%) 201, 225, 226, 232, 233) שטחים למטרות שרות יכולים להיות מעל הקרקע או מתחת לקרקע. קנין בנין קדמיים לפי תשריט. במגרשים פינתיים יהיו שני קנין צדדיים (50%) 201, 225, 226, 232, 233)

שכת התכנון המחוזית  
12-10-2000  
~~מחוז הדרום~~

שכת התכנון המחוזית  
06-09-2000  
~~מחוז הדרום~~

12.1. טבלת זכויות בנייה מצב קיים - עפ"י תכנית מפורטת 232/03/7 - מושב שדה צבי

שם האזור	מגרת מס'	מס' המגרשים	שטח מינימלי של המגרש	שטח מקסימלי לבנייה במגרש מ"ר	גובה מקסימלי לבנין מס' קומות	בחזית	קו בנייה במטרים	חזית מינימלית של המגרש	חזית מינימלית של המגרש
תקלאי	1-94	94	3000	א. לבנין מגורים 150 ב. לבניני עזר פרט לבניני משק 25	2	כפי שסומן בתשריט	בצדדים	8 מ'	30 מ'
משקי עזר	95-122	28	1500	"	"	"	"	"	"
בנינים									
מגרשים פתוחים									
צנוריים וכו'									
צנוריים סגורים									

לפי אישור חוערה המקומית, ובהסכמת חוערה המחוזית

שכת התכנון המחוזית  
06-09-2000  
~~מחוז הדרום~~

שכת התכנון המחוזית  
12-10-2000  
~~מחוז הדרום~~

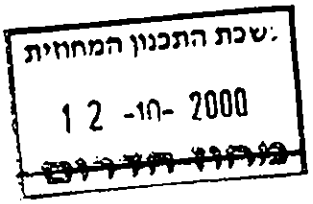
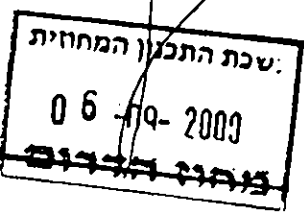
זכויות בנייה מצב קיים - עפ"י תכניות מפורטות 2/232/03/7 מרכז שדה צבי 12.2

בנייה צבוי - השטח מיועד לבנייה צבוי, תרבות, דת, בריאות, חברה ומינהל.  
 מוסדות חינוך - אזור זה מעיועד למוסדות חינוך ונוער בלבד, ולא תותר בו כל בנייה שלא למטרות אלו.  
 מבני משק - באזור זה תותר הקמת מפעלי מלאכה, מחסנים ומבני משק, הדרושים למושב.  
 צבוי פתוח - באזור זה לא תותר כל בנייה פרט למקלטים, השטח מיועד לנטיעות ולגינון בלבד.  
 אזור ספורט - אזור זה מיועד למתקני ספורט למיניהם בלבד, הן תחת כיפת השמיים והן תחת גג, ולכל מתקני העזר כמו מלתחות, שרותים, מזנונים וכו'.

דרכים - לא תותר שום בנייה פרט לשרותים ומתקני ניקוז, בויג, חשמל טלפון וכו'.

מגבלות בנייה - קווי בנין

כמסומן בתשריט	בחזית -
4	צדדי -
4	אחורי -
כמו כן לועדה המקומית הזכות לאשר קווי בנין חריגים לפי ראות עיניה.	
מספר קומות - 2	
בקומה אחת	% אחוזי בנייה -
בשתי קומות	%
שטח המבנים המוקמים יהיה בהתאם לסוג המבנה והתקן או הסטנדרטים המקובלים המתאימים לאותו מבנה.	



13. הנחיות כלליות לתשתית:

- 13.1... תגבשנה דרכים נבטחו הסידורים לביצוע יישוך... מילני וניהול. הקרבע סליח דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת. בתחום התכנית, כל מערכות החשמל של ח"ח: מתח גבוה ומתח נמוך, וכן כל קווי בוק: צירים ראשיים וצירים משניים, יהיו תת קרקעיים.
- 13.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 13.3 קיימת הוכח לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול, והרשות תספל בג"ל בכל עת לפי הצורך.

13.4 תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח -

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מחיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

14. הפקעות לצרכי צבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, ויידשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון הבנייה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א' - ב'.

15. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

16. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

**שדה עבי**  
 אגודה הקלצית שוקפית בע"מ  
 היחם  
 בעל הקרקע

ברוך ויסמו  
 מנהל המבנה

ע"מ רשמי פנימי  
 אגודת המנוח  
 3.12.00

המתכנן  
 אדריכל ולמה עמיח  
 תבצע חורג/42 באר-שכט 84450  
 טל 07-6413073 פקס 07-6416733