

6-4347

לשכת המחקר והפיתוח
 המרכז הלאומי למחקר ופיתוח תעשייתיים

31. 03. 2005

מקטל

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 5/232/03/7
שינוי לתכנית מפורטת מס' 232/03/7
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור
 אושרה לתוקף י"י ועדה

שם _____
 חתימה _____

ש ד ה צ ב י

הרחבה שלב ב'

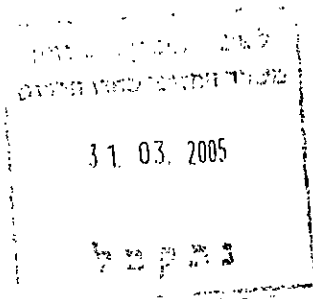
הוראות התכנית

מס' תכנית: 5/232/03/7
 מס' תיק: 7/232/03/5
 תאריך: 8/6/05

הודעה על אישור הכרזת מס.
 מרסמה בילקוט המסכומים מס.
 מיום: 8/6/05

- אוגוסט 2002
- מאי 2003
- אוגוסט 2003
- אוקטובר 2003
- ינואר 2004

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



מבוא ודברי הסבר לתכנית

כ ל ל י : שדה צבי הוא מושב/אגודה חקלאית שיתופית בע"מ, הנמצא בנוב המערבי, בתחום מ. א. מרחבים.
המושב מתוכנן ל - 94 חלקות חקלאיות ועוד מגרשים של בעלי מקצוע עפ"י ת"מ 232/03/7.

תכנון יחידות קהילתיות:
המושב בקש וקבל אישור מועדה הפרוגרמות לחוספת 94 יח'.
בשלב א' תוכננו 41 יח' בתחום המרכז הצבורי במקום מגרשים לא מנוצלים של בעלי מקצוע, עפ"י ת"מ מס' 4/232/03/7 שאושרה וקבלה תוקף.

בתכנית זו מוצע עוד 45 יחידות קהילתיות. התכנון יוצר המשכיות ורצף אורבני בין האזור הקיים והחדש.
לאחר אישור תכנית זו, סה"כ (יח"ד) מגרשים קהילתיים יהיה 86.

תכנון משקים חקלאיים: בתכנית זו תוכננו 10 משקים חקלאיים חדשים במקום זמין ומתאים, במקום 10 משקים אחרים (עפ"י ת"מ 232/03/7), אשר שימשו במשך כל השנים כאזור חקלאי ולא כחלקות א'.
סה"כ חלקות א' היה ונשאר 94 ללא שינוי.

דרך הגישה אל המושב: קטע מדרך הגישה הקיימת אל המושב מדרך 293, אינו כלול בתכנית מס' 232/03/7 (התכנית המקורית של המושב), ולכן קטע זה נכלל בתכנית זו בכדי להסדירו מבחינה סטטוטורית.

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

יערות קק"ל: צפונית למתחם A יש יער קיים ודרך יער. מצוין במפורש (עפ"י פניית קק"ל 7284 מ - 15.12.03) שגבול מתחם A נושק לדרך היער ואינו כולל אותה.

משרד המשפטים
התביעה הכללית

31.03.2005

בית דין

המקום:

הדרום	:	מחוז	1.1
באר-שבע	:	נפה	1.2
מושב שדה צבי, מ.א. מרחבים	:	מקום	1.3
גוש 100271 חלקה 3 (חלק)	:	גוש	1.4
גוש 100239/1 חלקה 2 (חלק)	:		
240.054 דונם	:	שטח התכנית	1.5
1:1250	:	קנה מידה	1.6
מושב שדה צבי ד.נ. הנוב 85340	:	מגיש התכנית	1.7
תאגיד מס' 570012625	:		
מורשה חתימה: תורג'מן יצחק מ. ז. 1078089	:		
מזכיר - ציון דאור מל' 08-9945344 051-277962	:		
אדריכל שלמה עמית (מ.ר. 05246)	:	המתכנן	1.8
מבצע חורב 42 באר שבע 84450	:		
מל' 08-6413073 נייד 051-676801 פקס 08-6416733	:		
מינהל מקרקעי ישראל	:	בעל הקרקע	1.9

שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 5/232/03/7. תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים שינוי לתכנית מפורטת מס' 232/03/7, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים - מושב שדה צבי.

מסמכי התכנית:

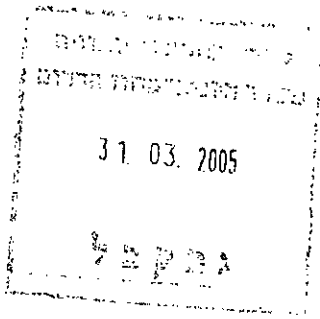
- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
 - תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן: התשריט)
 - נספח תנועה וחנייה מנחה בקנ"מ 1:1250, 1:1000.

מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב המונה נכון למועד הפקדת התכנית 94 נחלות ועוד 41 יח"ד קהילתיות קיימות.
זאת ע"י תוספת 45 יח"ד באופן שסה"כ יח"ד הקיימות והמתוכננות לאחר אישור תכנית זו יהיה 274 יח"ד. וזאת ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, שינויים ביעודי קרקע, קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות הבנייה.

יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה תכנית מפורטת מס' 232/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.



6. צינונים בתשריט:
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. תנאים למתן היתרי בנייה:

- 7.1 היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 7.2 היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב, ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה עלכי ביצוע שיכתיחו כי פתרון הביוב יבוצע כד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- 7.3 טרם פיתוח השטח תוגש למשרד לאיכות הסביבה, באחריות הרשות המקומית, תכנית לפינוי פסולת קיימת בתחום גבולות התכנית. תנאי להיתרי בנייה לפיתוח השטח הינו ביצוע פינוי הפסולת בהתאם לתכנית.
- 7.4 בתנאים להיתר בנייה לבית/מבנה הבודד יקבע כי פינוי הפסולת יבוצע על פי ההנחיות של הרשות המקומית בשיתוף היחידה הסביבתית נגב מערבי לעניין קביעת האתר המאושר, על פי כל דין, למועד הגשת ההיתר.
- 7.5 הריסת מבנים ומתקנים מאסבסט (באם ישנם), תבוצע עפ"י הנהלים ובהתאם לתקנה 29 (ה) לתקנות הבטיחות בעבודה התשמ"ד - 1984.
- 7.6 עקירת עצים קיימים (באם נדרש) תבוצע עפ"י הנחיות פקיד היערות.
- 7.7 תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכניות מפורטות להסדרי תנועה ואישורן ע"י רשויות התימרוך.
- 7.8 תנאי להיתר בנייה למגורים בחזית דרך מס' 293 יהיה אישור-אקוסטיקאי מוסמך לכך שבמבני המגורים המתוכננים לא צפויה חריגה ממפלס הרעש המירבי מתחבורה, המומלץ ע"י המשרד לאיכות הסביבה. במידה ויהיה צורך במיגון אקוסטי, המיגון יבוצע ע"י מגיש התכנית.

8. תכליות ושימושים:

8.1 אזור מגורים א' -

- 8.11 באזור זה תותר הקמת יחידות מגורים צמודות קרקע בבתיים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות. גובה המבנה העקרי למגורים, עם נג שטוח - עד 8.0 מ' ועם נג רעפים עד 9 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמוך מביניהם.
- א. מותר להקים למטרות שרות: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מחסן, מרתף. ממ"ד: עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
- ב. חנייה מקורה לרכב: מומלץ מיקום החניות במגרשים, כך שיהיו בצמידות בכל שני מגרשים סמוכים. תותר חנייה בקו בנין קדמי אפס, בתנאי שתבוצע מחומרים קלים וללא קירות. תותר חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואיסטטית, ובתנאי שתוקם בתחום קווי הבניין, למעט קו בנין צדדי שם יותר קו בנין אפס.
- ג. מחסן: תותר הקמת מחסן בחזית צדדית אפס. מומלץ להקים את המחסן בצמוד למבנה העקרי, לתכנן ולעצב אותו כך שמבחינה ארכיטקטונית ואסטטית ישתלב עם המבנה עצמו.
- קיר המחסן/החנייה הבנויה: הקיר הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בנימור של טיח או בנימור של חומר קשיח ע"י ועל חשבון בעל המחסן/החנייה.

- גג המחסן/החנייה הבנויה: גג המחסן/החנייה הבנויה הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיוזג אויר וכו'.
- ניקוז הגג של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש המבוקש.
- ד. מרתף: תותר הקמת מרתף עפ"י קווי הבניין, כמסומן בתשריט.

אזור מגורים ביישוב חקלאי:

8.2

מגורים - המגרש בחלקו הקדמי מיועד ליחידות מגורים צמודות קרקע ולמבני עזר.

- תותר הקמת 3 יחידות (שני מבני מגורים ועוד יחידה להורים) שהמרחק ביניהם 5 מ' לפחות, או צמודות זו לזו.
- גובה בנינים עקריים עם גג שטוח - עד 8.0 מ' ועם גג רעפים - 9.0 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית, הנמוך מביניהם.
- מותר להקים למטרות שרות: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מחסן ביתי מרתף.
- א. ממ"ד: עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העקרי.
- ב. חנייה מקורה לרכב: מומלץ מיקום החניות במגרשים, כך שיהיו בצמידות בכל שני מגרשים סמוכים - תותר חנייה בקו-בנין קדמי אפס; בתנאי שתבוצע מחומרים קלים וללא קירות.
- ג. תותר חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסתטית, ובתנאי שתוקם בתחום קווי הבנין, למעט קו בנין צדדי שם יותר קו בנין אפס. מחסן: תותר הקמת מחסן בחזית צדדית אפס. מומלץ להקים את המחסן בצמוד למבנה העקרי, לתכנן ולעצב אותו כך שמבחינה ארכיטקטונית ואסתטית ישתלב עם המבנה עצמו.
- קיר המחסן/החנייה הבנויה: הקיר הנמצא בקו בנין צדדי אפס יהיה אטום. מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בנימור של טיח או בנימור של חומר קשיח ע"י ועל חשבון בעל המחסן/החנייה.
- המלצות אקוסטיות - מומלץ שמבני מגורים אשר יוקמו במגרשים 12, 94, 57, 56 ובמיוחד אם יוקמו במרחק קטן מ - 200 מ' מציד דרך 293, מומלץ שיתוכננו תוך נקיטת אמצעים מתאימים כגון: בינוי והעמדת המבנה בצורה מתאימה, הפנייה נכונה של פתחים וחלונות, טיפול בפתחים ע"י איטום, זינוג כפול וכו'.
- גג המחסן/החנייה הבנויה: גג המחסן/החנייה הבנויה הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ו/או מתקני מיוזג אויר וכו'.
- ניקוז הגג של המחסן או של החנייה המקורה/הבנויה יהיה לכיוון המגרש המבוקש.
- ד. מרתף: תותר הקמת מרתף עפ"י קווי הבניין, כמסומן בתשריט.

חקלאי חלקות א' - באזור זה יותרו מבנים חקלאיים, בתי צמיחה, בתי אריזה, מפעלים חקלאיים, רפתות, לולים, אורוות ומכלאות לבעלי חיים, סככות חקלאיות וכל שימוש חקלאי אחר.

8.3 שטח צבורי פתוח:

מיועד לשטחי גינון, חורשות ויערות, שבילים להולכי רגל, מתקני ספורט ומשחק, מיקום ומעבר למערכות תשתית.
לא תותר כל בנייה ב - שצ"פ, למעט חדרי שנאים לפי דרישת חברת החשמל.
יתר מעבר רכב שרות של המועצה, לאיסוף אשפה, תחזוקה וכו'.

8.4 ד ר כ י ס:

* מיועד לכבישים, חנייה, שבילים, מסלול אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
* רוחב וקווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.

8.5 אורך חקלאי: (מגרשים 801, 802, 803)
מיועד לעיבודים חקלאיים בלבד.9. חנייה:

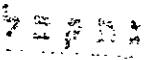
החנייה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי, התקף בעת מחן היתר הבנייה.

9. א. עתיקות:

חלק ממתחם B וחלק ממתחם C מצוי בתחום אתר העתיקות שמוכרז כחוק:
חר' עמודיה, מספר האתר 697, הכרזה מיום 18.05.1964 (כמסומן בתשריט).

1. השטח המסומן בתשריט הינו אתר עתיקות מוכרז ויחולו עליו הוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
2. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
3. במידה ויידרש על-ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח; חיתוכי בדיקה; חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית; חפירת הצלה), יבצען היום על-פי חנאי רשות העתיקות.
4. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט - 1989, ייעשו על-ידי היום ועל חשבוננו כל הפעולות המתקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
5. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהיה הוערה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבנייה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.
6. אין רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה / חפירה, ואת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא ייראו את התכניות במקנות זכויות בנייה כשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

31.03.2005



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

חזית מינימלית של המגרש	קווי בנין במטרים			גובה מכסימלי מס' קומות	שטח מכסימלי לבנייה במגרש מ"ר	שטח מילימלי של המגרש	מס' המגורים	מגדש מס'	האזור
	האחוריים	צדדיים	בחוץ						
30 מ'	8 מ'	5 מ'	כפי שסומן בתשרים	2 1	א. לבנין מגורים .150 ב. לבנין עזר פרט לבנין משק 25	3000	94	1-94	* הקלאי
"	"	"	"	"	"	1500	28	95-122	משקי עזר
לפי אישור הועדה המקומית, ובהסכמת הועדה המחוזית									
לפי אישור הועדה המקומית, ובהסכמת הועדה המחוזית									
מגורים מחוזיים צבוריים									

* אזור זה נקרא במצב מוצע: "אזור מגורים כיישוב תקלאי"

31.03.2005
ג.ת.ק.מ.ל.

11. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה – מצב מוצע – מושב שדה צבי

אזור	שימושים	מגורש מס' (יחידות)	שטח מגורש מועדי מ"ר	מס' יח"ד במגורש	מטרות עקביות				מטרות שירות		מס' יח"ד	אזור	
					מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	מעל לנכיסה הקובעת	מעל לנכיסה הקובעת			
מגורים א'	מגורים מוגרשים	301 - 345 (יח' 45)	450 מ"ר	1	מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	260 מ"ר	260 מ"ר	2 + מרחף	מס' קומות מירבי	מס' בנין (מ')
					מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	260 מ"ר	260 מ"ר	2 + מרחף	מטחח לנכיסה הקובעת	
מגורים מוגרשים ביישוב חקלאי	מגורים מוגרשים חקלאי	לפי טבלה (יח' 14)	1400 מ"ר	2 + יח' הורים	מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	600 מ"ר	600 מ"ר	2 + מרחף	מס' קומות מירבי	מס' בנין (מ')
					מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	600 מ"ר	600 מ"ר	2 + מרחף	מטחח לנכיסה הקובעת	
שטח צבורי פתוח	שטח צבורי פתוח	614 - 612 (יח' 3)	3000 מ"ר	--	מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	100 מ"ר	100 מ"ר	1	מס' קומות מירבי	מס' בנין (מ')
					מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	מטחח לנכיסה הקובעת	100 מ"ר	100 מ"ר	1	מטחח לנכיסה הקובעת	

- שטחים למטרות שרות יכולים להיות מעל או מתחת לנכיסה הקובעת.
- בנייה למטרות שרות: לכל יח"ד – 80 מ"ר, גודל מבסימלי לכל שימוש יהיה כמפורט: - מחסן – 12 מ"ר, ממ"ד – 7.5 מ"ר, תנייה מקורה לרכב – 30 מ"ר, מרחף – 30 מ"ר
- 260 מ"ר (עקרי ושרות) לכל יחידה למגורים, ועוד 80 מ"ר ליחידת הורים, סה"כ 600 מ"ר.
- קו בנין קדמי 3.0 מ' או לפי המסומן ברושמה של הזדך.
- בכל שטח המתכניח חומר הקמת חררי שנואים לפי דרישת חברת החשמל, עד 2 מבנים נפרדים בשטח מירבי כולל של 100 מ"ר.
-

31.03.2005

מס' ת.ד. 1000
מס' ת.ד. 1000
31.03.2005
ג' תשס"ה

12. הנחיות כלליות לתשתית:

- 12.1 חקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קווי 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.
- 12.2 יחול איסור בנייה מעל קווי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.
- 12.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין אפס), והרשות מטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.
- 12.4 תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח -

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

סוג קו החשמל	מרחק מתיל 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.

13. הפקעות לצרכי צבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית חפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

14. חלוקה ורישום:

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

15. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן התוקף לתכנית.

ח ת י מ ו ת

המתכנן

אדריכל שלמה עמית
מבצע חורב 42 ב"ש 84450
טל' 08-6413073 פקס 08-6416733

מניש התכנית

שדה צבי
אגודת חקלאית עמק בית שאן

מנהל מקרקעי ישראל
כאני ששפורטת
מנהלת לתחום הדרום

28.3.05
[Signature]