

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 9/232/03/7

שם תוכנית: מגרש מס' 41 - מושב שדה צבא

שירות התכנון המחוזי  
משרד הפנים-מחוז הדרום  
17.02.2013  
נתקבל

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: שמעונים

סוג תוכנית: ותכנית מפורטת

תוכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

### אישורים

#### הפקדה מתן תוקף

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20/2/13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>20/2/13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
--	--

--	--

--	--

**דברי הסבר לתוכנית**  
**מגרש מס' 41 – מושב שדה צבי**

תכנית זו מתייחסת למגרש מס' 41 (משק חקלאי) במושב שדה צבי.  
למושב שדה צבי יש תביעה בתוקף שאושרה בשנת 1955 שמספרה 232/03/7.  
תכנית זו הוגשה במטרה לאפשר שימוש אירוח כפרי בתחום הנחלה, וקביעת זכויות והנחיות  
בנייה בהתאם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגרש 41 – מושב שדה צבי	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
9/232/03/7	מספר התוכנית		
3.314 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
ינואר 2013	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
תוכנית והמהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות ללא איחוד וחלוקה.	היתרים או הרשאות		
	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

שמעונים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
172350	קואורדינטה X		
595570	קואורדינטה Y		
מגרש 41 במושב שדה צבי		1.5.2 תיאור מקום	
מועצה אזורית מרחבים	רשות מקומית	1.5.3 הרשות מקומית בתוכנית	
חלקי מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר-שבע	נפה		
מושב שדה צבי, ד.נ. הנגב 85340	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
41	מספר משק		
לי"ר	רחוב		
לי"ר	מס'		

1:5:5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100271	מוסדר	חלק מהגוש	=	73

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1:5:6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1:5:7 מגהשים/תאי שטח/מתוכניות קהמות שלא נהשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
232/03/7	41

1:5:8 מהחבית כנון גובלים בתוכנית	
לי"ר	

**1.6 ליחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג ליחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
232/03/7	שינוי	התכנית מהווה שינוי לתכנית מס' 232/03/7 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.	406	24.3.1955
521/02/7	כפופה	תכנית זו כפופה לעניין מספר יחידות הדיור וזכויות הבנייה.	--	--

**7.1. מסמכי התוכנית**

שם המסמך	תחולה	קביע	מספר עמודים	מספר גליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	--	14	--	ינואר 2013	שלמה עמית	ועדה מתווית	
תשריטת התוכנית	מחייב	1:500	--	1	ינואר 2013	שלמה עמית	ועדה מתווית	
*נספח: בניין תיקוח מחייב גם לעניין עצים בגנים	מחייב	1:250	--	1	יולי 2012	שלמה עמית	ועדה מתווית	

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלילים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המהיבנים לבין המנותים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המהיבנים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשיטים.

\* כל שינוי בנספח יותנה באישור משרד התכנית.

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מגיש התוכנית													
נש/תלקה (י)	דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/תואר	
	דוא"ל	08-9929476	טלולרי 6933288	טלפון 9929478	ד. ג. הנגב שדה צבי	570012625	שדה צבי אגודה חקלאית שותפות בע"מ				10780898 78775939 57721797	יעקב טורג'מן ארימאן שאול רות ניסל	

יזם/בועל												
דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/תואר	
talgil.kapaz@gmail.com	08-9944835	טלולרי 6657774 054-6884447	טלפון 6179077	מס' 41 מנשב שדה צבי ד. ג. הנגב שדה צבי	--					03229869 38267662	גל לפז טל לפז	

בעלי עניין בקרקע											
דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/תואר
hagais@muni.gov.il	08-6264250	טלולרי	טלפון 6264333	התקופה 4 קרית הממשלה באר-שבע	--	מינהל מקרקעי ישראל					

יזם/בועל התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
דוא"ל	פקס	טלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/תואר
arnie_shlomo@yahoo.com	08-6416733	טלולרי 7676801	טלפון 6413073	מבצע תורב 42 באר-שבע 84450	--			5246	043278589	שלמה עמית	אדריכל
ns-mega@bezeqint.net	08-6236255	טלולרי 4920607	טלפון 6286074	בנין בלסט ת.ר. 1456 באר-שבע	--			826	307164806	לאונרד צורניאק	מורה מסמך

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

- קביעת שימוש זכויות ומגבלות בנייה להקמת 5 יחידות אירוח כפרי.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- קביעת שימוש זכויות בנייה להקמת 5 יחידות אירוח כפרי בשטח כולל של 200 מ"ר.  
 - שינויים בקווי בניין:  
 בחזית קדמית ל- 5 מ' במקום 8 מ'  
 בחזית צדדית מצד מגהש 42 ל- 3 מ' במקום 5 מ', ושינוי נקודתי עד- 2.20 מ'.  
 בחזית לצד שצ"פ ל- 3 מ' במקום 5 מ'.  
 ובחזית אחורית ל- 0.0 מ' במקום 8 מ'.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית = 3.314 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	עמדה	סוג נתון כמותי
	מתאר	מפורט				
		440	--	440	מ"ר	מגורים
ועוד ית' הורים בשטח עד 45 מ"ר		2	--	2	מס' יח"ד	
		5	5	--	חדרי אירוח	תזירות / מלונאות
		200	200	--	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאלי שטחי שטחים בתוכנית**

**3.1. טבלת שטחים**

תאלי שטח כפופים		תאלי שטח		יעוד	
קט"מ	מ"ר	קט"מ	מ"ר	מגורים ביישוב כפרי	דרך מאושרת
		41			
		6			

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או השימוש של תאלי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2. טבלת שטחים**

מצב מיוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
93.6	3,102	מגורים ביישוב כפרי	93.6%	3,102	אזור תקילא
6.4%	212	דרך מאושרת	6.4%	212	דרך מאושרת
100.0	3,314	סה"כ שטח התכנית	100.0	3,314	סה"כ שטח התכנית



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4:1 מגורים ביישוב כפרי	4:1:1
<p><b>שימושים</b></p> <p>מגורים, אירוח, כפרי, בריכת שחייה פרטית, חנייה מקורה לרכב, מבני עזר לשימושים ביתיים או חקלאיים.</p>	
<p><b>הוראות</b></p>	4:1:2
<p><b>א.</b> בשטחים הנכללים באזור מגורים כפרי תותר בניית 2 יחידות דיור בשני מבנים, האחת לבעל המשק והשנייה לבן ממשך ועוד יחידת הורים ששטחה הכולל לא יעלה על 55 מ"ר.</p> <p><b>ב.</b> מבני המגורים ימוקמו, ככל הניתן, בחלק הקדמי של החלקה הגובל בדרך הגישה למשק חקלאי המרחק המזערי בין יחידות המגורים יהיה 5 מ', או צמודות זו לזו בתנאי שמיהה מוחלטת על הפרטיות ואיכות החיים.</p> <p><b>ג.</b> גובה המבנה העיקרי למגורים עם גג שטוח יהיה עד 7.5 מ', ועם גג העפים – 8:5 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית – הנמוך מביניהם.</p> <p><b>ד.</b> תותר הקמת מבנים למטרת שרות: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב, מחסן ביתי, מרתף, בתנאים שלהלן:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. ממ"ד – על פי דרישות ואישור פיקוד העורף, שייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</li> <li>2. מרתף –</li> </ol> <p>בניית מרתף כטופה להוראות תקנות התכנון והבנייה (תוספת שניה תש"ל 1970) או לתקנון התקפות בעת מתן היתר הבנייה.</p> <p>גובה חלל המרתף בין הצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.20 מ'. חלל בגובה העולה על 2.21 מ' יחשב מבחינת חישוב אחוזי בנייה כשטח עיקרי.</p> <p>שטח חלונותיו של המרתף לא יפחת מ- 2% משטח הצפתו ונטו ללא מקלט. גובה החלונות לא יעלה על 50 ס"מ ונטו בלבד ממפלס פני הקרקע.</p> <p>חלל המרתף יימצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, ובכל מקרה 0.00 גובה הצפת קומת הכניסה לא יעלה על 1 מטר מעל פני הקרקע הטבעית, שמסביב לקומת הכניסה, ואו מפלס הפיתוח הסופי לפי הנמוך מביניהם.</p> <p>הכניסה למרתף תהיה אך ורק מתוך יחידת הדיור עצמה.</p> <p>לא תותר התחברות ישירה של המרתף למערכת הביוב המרכזית. יש להוראות בתכנית ההגשה פיתרון לסילוק הביוב.</p> <p>המרתף ישמש את הצרכים הביתיים של המשפחה המתגוררת בלבד.</p> <p>בעת הקמת המרתף יינקטו כל הפעולות והאמצעים הדרושים על מנת למנוע פגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם המרתף.</p> <p>הועדה המקומית לתכנון ולבנייה תהיה מוסמכת להחיש כתנאי להיתר, כי הנספח לחשובים ליציבות הבנין, יכלול תכנית ביצוע חפירות אשר תבטיח את יציבות החפיה והאת מניעת הפגיעה ביציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים או הנמצאים בקרבת המגרש עליו מוקם הבנין המבוקש, וכן פירוט האמצעים והפעולות הנדרשים לשמירה על הוראות הבטיחות בעת ביצוע המרתף ולאחר הקמתו.</p> <p>בבקשה להיתר לבניין הכולל מרתף, יפורטו הפתרונות לנושא הניקוז בתחומי המרתף כחלק מפתרון הניקוז הכללי במגרש, ואת הפרט לאיטום הבנייה.</p> <p><b>3. מחסן –</b></p> <p>המחסן ייבנה בקווי בניין צדדי ואחורי אפס ובלבד שלא יהווה מטרה למבני המגורים.</p> <p>גג המחסן הבנוי הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמהפסת, ולא ישמש להנחת מתקנים כגון דוד וקולטי שמש ואו מתקני מיזוג אוויר וכדומה.</p> <p>גובה פנימי ממוצע של המחסן יהיה עד 2:50 מ'.</p> <p>קיר המחסן הנמצא בקו בניין צדדי אפס והפונה אל השכן יהיה אטום.</p> <p>ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון המגרש עצמו.</p> <p><b>ה. אירוח כפרי –</b> תותר הקמת 5 יחידות אירוח כפרי.</p> <p>יחידות האירוח יהיו בהתאם לדרישות ולתקנים הפיזיים של משרד התיירות, ובכל הקשור לחיבור למערכת הביוב, דהכניסה וחנייה, חומר בנייה ואופי הבנייה.</p> <p>מרחקי ההצבה של היחידות לא יקטנו מ- 4 מ' מכל מבנה. (לא יותר קיר משותף בין היחידות).</p> <p>גודל יחידת האירוח לא יקטן מ- 20 מ"ר ולא יעלה על 45 מ"ר.</p> <p>כל שימוש אחר במבנים יהווה סטייה ניכרת.</p>	

<p><b>ו.</b> <u>מבני עזר</u>: יותר עד 100 מ"ר. עבור סככות לחניית לרכבים חקלאיים, סככות לאחסון ציוד חקלאי, לאחסון ו/או לתצוגה של מוצרים חקלאיים, למשרד (עד 20 מ"ר).</p>	<p><b>ז.</b> <u>בריכת שחייה</u>: - הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. - בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע 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 שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. - הבריכה תמוקם בתחום קווי הבניין. - שטח הבריכה, לא יכלל באחוזי הבנייה, אם הבריכה אינה מקורה.</p>
<p><b>ח.</b> <u>מבנים קיימים</u> שהוקמו כדין ושאינם תואמים להגבלות תכנית זו, ימשיכו להתקיים בלא הגבלת זמן או הגבלה של העברת זכויות. בנייה חדשה ותוספת בנייה למבנים קיימים יהיו על פי תכנית זו.</p>	

<b>4.2</b>	<b>דרכים מאושרות</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מיועד לכבישים, חניה, שבילים, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים על עמוד), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
	רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. כל בנייה אסורה למעט תחנת אוטובוס.

**5. טבלת זכויות והוראות בניית – מעב מוצע**

קווי בנין (מסר)	קווי בנין צדדי- צדדי- שמואלי (4)	קווי בנין ימני (4)	קדמי	מתחת לקניסה הקובעת	מעל לקניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תת השטח)	צפיפות (יחידים לקניסה נט)	מספר יחיד	אחוזי בנייה כוללים (%)	שטחי בנייה מ"ר/אחוזים			גודל מ"ר/ש' (מ"ר)	מ"ר/ש' שטח	יעד	
											שטחי שטחי בנייה	שטחי שטחי בנייה	שטחי שטחי בנייה				
כמסומן בתשריט	1	2	7.5	(1)	ל"ר	ל"ר	ל"ר	2 + יחיד	ל"ר	963 מ"ר	(2)	60 מ"ר	118 מ"ר	485 מ"ר	3,102 מ"ר	41	מגורים ביישוב כפר
כמסומן בתשריט	--	1	--	1	ל"ר	ל"ר	ל"ר	2 + יחיד	ל"ר	963 מ"ר	(2)	60 מ"ר	118 מ"ר	485 מ"ר	3,102 מ"ר	41	מגורים ביישוב כפר

1. גובה המבנה המקורי למגורים עם גג שטוח יהיה עד 7.5 מ' וגם גג רעפים – 8.5 מ', מודד מפני קרקע טבעית או סופית – הנמדד מהבנייה.  
 2. סחיפה בגובה לכל יחידת דירה תהיה: 304 מ"ר (220 מ"ר עיקרי + 84 מ"ר שרתי). בנוסף תותר בניית יחידת הורים אחת בשטח כולל של 55 מ"ר (45 מ"ר עיקרי + 10 מ"ר שרתי).  
 3. גודל יחידת איגוד עד 45 מ"ר. יחידת איגוד מס' 2 תהיה 70 מ"ר (45 מ"ר כמפורט בטופס הבנייה).  
 4. קווי בניין צדדיים יכללים יחידת מגורים ראשית: תותר 84 מ"ר. גודל מ"ר בני כלל שימוש יהיה כמפורט: מחסן – 12.0 מ"ר, ממויט 12.0 מ"ר, בנייה למטרות שרות בכל יחידת מגורים ראשית: תותר 84 מ"ר. גודל מ"ר בני כלל שימוש יהיה כמפורט: מחסן – 12.0 מ"ר, ממויט 12.0 מ"ר, תנייה במקורה לרוב – 30 מ"ר, מרתף – 25.5 מ"ר.

**אופן חישוב המספרים בטבלה:**

$$30 + 30 = 60$$

$$45 + 220 + 220 = 485$$

$$100 + 200 + 55 + 304 + 304 = 963$$

$$30 + 12 + 12 = 54$$

$$54 + 10 + 54 = 118$$

1/01/2013

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 14

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בנייה

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית.
- מתן היתר בנייה מותנה בפינוי פסולת בניין לאתר מוכרז ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור והתואמים לכמות שהוערכה.
- תנאי למתן היתר יהיה בהריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית בינוי של כלל החלקה ובה סימון של המבנים הקיימים, המבנים להריסה ומבנים המתוכננים. תכנית הבינוי תכלול מרכיבים של פיתוח סביבתי (חניה בתחום המגרש בהקף של מספר היחידות, שבילים, גינון, שילוט ותאורה).
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור משרד תיירות לתכנית הבינוי התיירותית.
- לא יותר שינוי מנספת הבינוי התיירותי המחייב ביחס לשימוש במבנים ולאופן הצבתם.

**עצים בוגרים:**  
תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים יהיה מתן רשיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

**חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה:**

- היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- 1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- 2. על בקשה להיתר יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכת תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
- היתר לשינוי ייעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

### 6.2 חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

### 6.3 הוראות בנושא חשמל

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על חקרקה בין ציר קו החשמל לבין החלק הבלט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיפוי	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 עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים 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.

### 6.4 פיתוח תשתית

א. בהיתר הבנייה ייקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב /או קו ניקוז, /או תא ביוב, /או דרך, /או עמוד תאורה, /או קווי תאורה, /או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.

ב. המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של המושב.

ג. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

ד. בתחום התכנית, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים וכן כל קווי בזק יהיו תת-קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הועדה מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין קו בקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

**6.5 ניקוז**

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יישאר כשטח חדיר למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את אוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של תומרי בנייה ותומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.

**6.6 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**6.7 חלוקה ורישום**

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

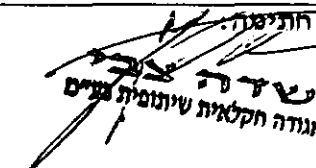
**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

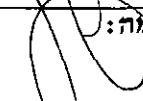
לייר

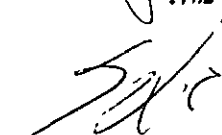
**7.2 מימוש התוכנית**

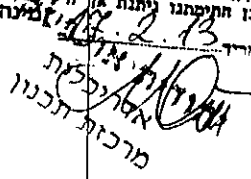
זמן משוער לביצוע התכנית – 5 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 15.02.2013	חתימה:  שדה צבי אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	שם: מורשי חתומה: יצחק תורג'מן ארג'און שאול כהן יגאל	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 570012625	תאגיד/שם רשות מקומית: שדה צבי אגודה חקלאית שיתופית בע"מ		

תאריך: 17.2.2013	חתימה: 	שם: שלמה עמית	עורך התוכנית
---------------------	---	------------------	-----------------

תאריך: 17.2.2013	חתימה: 	שם: גיל לפז טל לפז	יזם בפועל
---------------------	---	--------------------------	-----------

תאריך: 17.2.2013	חתימה:  מרכז תכנון	שם: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרע
---------------------	---	---------------------------	-------------------

אין לנו התנגדות שקיימת לתוכנית בתנאי שזו תחייב מתואמת עם רשות התכנון המוסמכת. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ודפיו כל דיון.

למען הסר ספק הצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על דינו הסכם בנין השטח הכליל בתכנית, אין בהחיתתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ייתור על זכותנו לבטל בנייל הפרחו עלי מי שרכש אחרת על פיו זכויות ללשון בשטח, ו/או על כל זכויות אחרות העומדת לנו מכח הסכם כאמור דפיו כל דיון שכן חתימתנו ניתנת אך ורק במקרה מכם התכנית. מינהל מקרקעי ישראל

17.2.13



תוכנית מספר: 9/232/03/7 שם התוכנית: מגרש מס' 41 - מושב שדה צבי עירד התוכנית: שלמה ענמת תאריך: 1.01.2013 חתימה:

**טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - לפי תכנית 232/03/7**

רזיית בנייה/מילית של המגרש	קווי בניין במטרים		קווי בניין במטרים	קווי בניין במטרים	גובה מקסימלי לבנין	שטח מוקדם/לפני	שטח מוקדם/לפני במגרש	שטח מוקדם/לפני של המגרש	מגוון מים	שם האזור
	אחוריים	צדדיים								
30 מ'	8 מ'	5 מ'	5 מ'	במסומן בתשריט	2	א. לפני מגורים 150 מ"ר ב. לפניי שור פרט לפניי משק 25 מ"ר	3,000 מ"ר	41	41	תקלאי

**טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מאושר - לפי תכנית 521/02/7**

קווי בניין (מטר)	קווי בניין (מטר)		קווי בניין (מטר)		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	אפיקות (מ"ר/י) לזינום גס	מספר יח"ר	אחוזי בנויים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים			גודל מגרש/ (מ"ר)	תא' שטח	יעד		
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מרחק לקובעת						מעל לקובעת	מספר מקומות	גובה (1)				שטח בניה מ"ר/אחוזים	
																1 (מרתף)	2
					7.5	לי"ר	2	לי"ר	לי"ר	655 מ"ר	60 מ"ר	110 מ"ר	485 מ"ר	3,102 מ"ר	41	אזור תקלאי	

- גובה המבנה העיקרי למגורים עם ג. שטוח יהיה עד 7.5 מ' ועם ג. העצים - 8.5 מ', מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמדד מביניים.
- סה"כ בנייה לכל יחידת דיר תהיה: 300 מ"ר (220 מ"ר עיקרי + 80 מ"ר שרתי). בנוסף תותר בניית יחידת חורים אחת בשטח כולל של 55 מ"ר (45 מ"ר עיקרי + 10 מ"ר שרתי).
- בנייה למטרת שירות בשינוי יחידות מגורים ראשיות (לא כולל יחידות חורים): תותר 80 מ"ר לכל יחידת דיר. גודל מירבני לכל שימוש יהיה כמפורט: מחדן - 12.5 מ"ר, מסווז 7.5 מ"ר, תנייה מקורה לרכב - 30 מ"ר, מרתף - 30 מ"ר.

<b>תצהיר עורך התוכנית</b>
---------------------------

מגרש מס' 41 – מושב שדה צבי

אני החתום מטה שלמה עמית (שם), מספר זהות 043278589, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 9/232/03/7 ששמה מגרש 41 – מושב שדה צבי תכנית מפורטת בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א(א)(4) (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובינוי ערים מספר רשיון 5246.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
  - א. שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
  - ב. \_\_\_\_\_
  - ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



חתימת המצהיר

1.01.2013

תאריך



## רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

מגשר מס' 41 – מושב שדה צבי

עורך התוכנית: שלמה עמית תאריך: 1.01.2013 חתימה: 

שימו לב! רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	√	האם קיימים נספחי תנועה, בניוי, ניקוז וכו'?		
		אם כן, פרט: _____		
	√	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	√	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.1, 6.2	תשריט התוכנית <sup>(1)</sup>
	√	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	2.4.1, 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2, 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת <sup>(2)</sup> .	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
	√	סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	√	שם התוכנית	1.1	
	√	מחוז		
	√	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	√	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	√	פרטי בעלי עניין (זום, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	√	חתימות (זום, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	

<sup>(1)</sup> מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית."  
<sup>(2)</sup> יש להתייחס לסעיף 4.1 בחלק ב' בנוהל מבא"ת.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(3)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		צירוף נספח חלוקה/איחוד וחלוקה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (תכנית איחוד וחלוקה) התשס"ט - 2009		איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה
	✓	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	טפסים נוספים (4)
	✓	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	
✓		האם כוללת התוכנית עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט בהיקף צפוי של מעל 100,000 ממ"ק?		חומרי חפירה ומילוי (5)
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?		רדיוסי מגן (6)
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		חיזוק מבנים בפני רעידות
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם התכנית כוללת הוראה לפיה תוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, מותנית חיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה?		שמירה על עצים בוגרים (7)
✓		בתכנית שמשנה שימוש או יעוד של מבנה קיים, האם היא כוללת הוראה בדבר התאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות בכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה?		
✓		האם התכנית כוללת מנגנון תמרוץ לחיזוק מבנים קיימים בפני רעידות אדמה או לתוספת מרחבים מוגנים במבנים קיימים?		
	✓	האם סומנו בתחום התוכנית עצים בוגרים כנדרש?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחית מוסד התכנון.

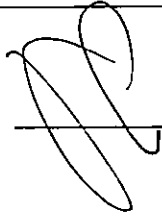
(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנהל - "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

(5) ראה התייחסות לנושא פרק 10 בנהל ובהנחיות האנף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

(7) עפ"י תיקון 89 לחוק הת"י - שמירה על עצים בוגרים

**נספח הליכים סטטוטוריים**



מגשר מס' 41 – מושב שדה צבי

עורך התוכנית: שלמה עמית תאריך: 1.01.2013 חתימה:

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

שימו לב!: טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת חלה.	ולקחש"פ	2.04.2012
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור על-פי סעיף 109 לחוק		
סעיף	החלטה	תאריך ההחלטה
סעיף 109 (א)		
סעיף 109 (ב)		

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.

<b>הצהרת המודד</b>
--------------------

**מגשר מס' 41 – מושב שדה צבי**

**הערה:** הצהרת המודד מהווה נספח להוראות התכנית. הצהרה מס' 1 תופיע גם ע"ג התשריט.

סעיף 1 ימולא ע"י מודד מוסמך שערך את המדידה המהווה רקע לתוכנית.  
 סעיף 2 ימולא ע"י המודד המוסמך שערך את העדכון או אישר את עדכניות המדידה ככל שנערך עדכון או אושרה עדכניות למפה הטופוגרפית/המצבית, לרבות הרקע הקדסטריאלי.

מספר התוכנית : 9/232/03/7
---------------------------

רמת דיוק, הקו הכחול והקדסטור :

מדידה גרפית.

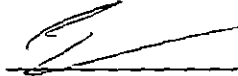
קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית.

מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).

1. המדידה המקורית

<p>הריני מצהיר בזאת כי מדידת המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, נערכה על ידי ביום: <u>3.12.08</u> והיא הוכנה לפי הוראות נוהל מבאי"ת ובהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף. דיוק הקו הכחול והקדסטור: מדידה גרפית/ קו כחול (בלבד) ברמה אנליטית/ מדידה אנליטית מלאה ברמת תצ"ר (כולל הקו הכחול).</p>	
--	--

11/2/13  
תאריך

  
חתימה


826  
מספר רשיון

לאוניד צ'רניאק  
שם המודד

2. עדכניות המדידה

<p>הרני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית/המצבית המהווה רקע לתוכנית זו, לרבות הרקע הקדסטריאלי, נבדקה על ידי ונמצאה עדכנית/עודכנה ביום: <u>5.6.2012</u> בהתאם להוראות החוק ולתקנות המודדים שבתוקף.</p>	
---	--

11/2/13  
תאריך

  
חתימה

826  
מספר רשיון

לאוניד צ'רניאק  
שם המודד