

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0245662

מושב שדה צבי - מגרש 315



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
09/09/2019

להפקיד את התכנית
אליהו 10/11/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הגדלת זכויות בנייה לשטח עיקרי ושטחי שרות במגרש מס' 315 במושב שדה צבי. כמו כן מציעה שינוי בקווי הבניין לצורך הסדרת הבינוי בתחום המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מושב שדה צבי - מגרש 315

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

651-0245662

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

0.518 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
 קואורדינאטה X 172630
 קואורדינאטה Y 595620

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים 315 במושב שדה צבי.

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	שדה צבי	315	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100271	מוסדר	חלק	88	

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/06/2005	2938	5403	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 5/232/03/7 ממשיכות לחול.	שינוי	5 /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			שלמה עמית				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		שלמה עמית		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	11:54 30/06/2019	שלמה עמית	30/06/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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 19

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
	פרטי	יניב לוי			שדה צבי	שדה צבי	315	077-3355530	08-9934936	shiranlevi30 11@walla.c om
	פרטי	שירן לוי			שדה צבי	שדה צבי	315	077-3355530	08-9934936	shiranlevi30 11@walla.c om

1.8.2 יזם

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	התקוה (1)	4	08-6274333	08-6264250	hagais@land.gov.il

(1) כתובת: קרית הממשלה.

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	שלמה עמית	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo. ad@gmail.co m



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	mega@mega- surv.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הגדלת שטח בנייה למטרות עיקריות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטח בנייה למטרות עיקריות.

שינוי נקודתי בקו בניין קדמי עד 4.7מ' ועד 2.8מ' במקום 5.0מ'. בחזית מערבי עד 2.8מ' במקום 3.0מ' ובחזית מזרחית עד 2.6מ' במקום 3.0מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

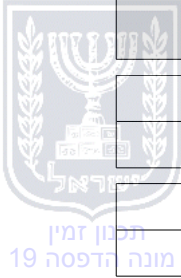
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	315	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	315

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	514	100
סה"כ	514	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	514.04	100
סה"כ	514.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>- תותר הקמת יחידת מגורים אחת.</p> <p>- יותרו שטחי שרות עבור: ממ"ד, חנייה מקורה לרכב ומחסן.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>מגורים:</p> <p>המבנה יהיה צמוד קרקע בן קומה אחת או שתי קומות. עם גג שטוח או עם גג משופע.</p> <p>ממ"ד:</p> <p>עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>מעל 12מ"ר ייחשב כשטח עקרי.</p> <p>חנייה מקורה לרכב:</p> <p>- יותרו שני מקומות חנייה בתחום המגרש.</p> <p>- החנייה תותר בקו בניין קדמי 0.0מ' ו/או בקו בניין צדדי 0.0מ'.</p> <p>- תותר חנייה מחומרים קלים, או חנייה בנויה מחומרים מסיביים בתנאי שתהיה חלק אינטגרלי מהמבנה העיקרי ותשתלב בו מבחינה ארכיטקטונית ואסטטית.</p> <p>- גובה מקסימלי למבנה החניה 2.50מ'.</p> <p>מחסן:</p> <p>יתר מחסן נפרד בחלקו האחורי של המגרש, עם קווי בניין צדדי ואחורי אפס.</p> <p>קיר המחסן הנמצא בקו בניין צדדי אפס יהיה אטום.</p> <p>מישור/חזית הקיר הפונה אל השכן יבוצע בגימור של טיח או בגימור של חומר קשיח.</p> <p>גג המחסן 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>ניקוז המחסן יהיה לכיוון המגרש. גובה נטו של המחסן לא יעלה על 2.40מ'.</p> <p>גדרות:</p> <p>בגבולות המגרש תותר הקמת גדר בגובה מרבי 1.80 מ'.</p> <p>יתר שימוש בחומרים שונים כגון אבן, בטון, מתכת, עץ, פי. וי. סי. רשת או שילוב ביניהם עם או בלי צמחיה, ובלבד שהצמחיה לא תבלוט מחוץ לגבולות המגרש, באישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>בחזית קדמית חובה להקים גדר מאבן נסורה בגובה מזערי של 30ס"מ מעל פני המדרכה.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד					
	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת								
								שרות				עיקרי				
קדמי (3)	אחורי (3)	צידדי-שמאלי (3)	צידדי-ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	2	(2)	1	46.3	56.7	294	(1) 54	240	518	315	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) שטחי השרות כוללים:

מחסן-12מ"ר, ממי"ד-12מ"ר ולפי דרישות פיקוד העורף וחנייה מקורה לרכב-30מ"ר.

(2) גובה המבנה העיקרי, עם גג שטוח עד 8.0מ' ועם גג רעפים עד 9.0מ'.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1 היתרי בנייה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 היתר בנייה מותנה בפירוט פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים, בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.
- 6.1.4 היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2

חניה

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

6.3

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 הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיזוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיזוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 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

ניקוז

- יש להבטיח כי לפחות 15% משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהיה תוך 10 שנים מיום אישורה.