

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0773697

מגורים בנחלה מס' 80 - מושב שדה צבי

מחוז

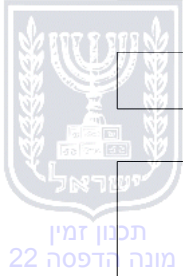
דרום

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



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 החקלאיות 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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	651-0773697
-------------	-------------

שטח התכנית	9.334 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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

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 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ויקטור רבינוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ויקטור רבינוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	27/07/2020	ויקטור רבינוביץ	13: 23 27/07/2020	תשריט מצב מאושר	לא
תסקיר השפעה על הסביבה	רקע		3	12/06/2022	ויקטור רבינוביץ	15: 57 12/06/2022	השפעת תוספת יחידת דיור במושב	לא

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 (1)		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, 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 ארג'ואן		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 בצרף 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	80A
קרקע חקלאית	80B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

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

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500.02	26.78
קרקע חקלאית	6,834.01	73.22
סה"כ	9,334.03	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1****מגורים בישוב כפרי****4.1.1****שימושים**

1. מגורים.
2. עיבודים חקלאיים.
3. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות.

4.1.2**הוראות****הוראות בינוי**

א

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 הבניה.
 - 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 שימונע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
 5. הקמת מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

4.2**קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים****הוראות בינוי**

1. המבנים החקלאיים ומבנה עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות העדכניות של

4.2

קרקע חקלאית

- משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
2. יאסר שימוש או אחסון חומרים מסוכנים לרבות חומרי הדברה ודישון, למעט לצורך הפעילות החקלאית בנחלה.
3. ייאסר אחסון דלק בכמות העולה על הצריכה השנתית של 100 מ"ק.
4. לא יותר שימוש באמוניה
5. חומרי הבניה יהיו כמפורט:
- מבנים קשיחים בטון, בלוקים, מתכת
- חממות ובתי רשת חומרים המקובלים בחקלאות.

4.2.2

הוראות

הוראות בינוי

א

1. המבנים החקלאיים ומבנה עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות העדכניות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
2. יאסר שימוש או אחסון חומרים מסוכנים לרבות חומרי הדברה ודישון.
3. ייאסר אחסון דלק בכמות העולה על הצריכה השנתית של 100 מ"ק.
4. לא יותר שימוש באמוניה
5. חומרי הבניה יהיו כמפורט:
- מבנים קשיחים בטון, בלוקים, מתכת
- חממות ובתי רשת חומרים המקובלים בחקלאות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
(5)	(5)	(5)	1	2	8.5	3 (4)		970	90 (3)		175 (2)	705 (1)	2500	מגורים	80A	מגורים בישוב כפרי
(5)	(5)	(5)		1	(7)		(6)					70%	6834	גידול צמחי	80B	קרקע חקלאית
(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.
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

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 (3*220) + 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% מהתכנית.
- (7) גובה המבנים יהיה לפי הנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים ומבנה עזר לחקלאות יהיו באישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
4. אישור תכנית בינוי ופיתוח אשר תהיה 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.
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.
6. זיהום אויר פליטת מזהמי אויר בתפעול שוטף לא תגרום לעילה בריכוז המזהמים בגבולות המבנה מעבר לריכוז המרבי המותר על פי כל דין.
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.
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.
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.
10. שימוש חורג במבנה חקלאי יהווה סטיה ניכרת מהוראות תכנית זו.
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.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בצמוד למבנים הרלוונטיים על פי התקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4**תשתיות**

- א. שרותים הנדסיים
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.

6.4

תשתיות

2. פתרון קצה עבור מערכת הביוב הינו מט"ש נתיבות.
ב. חשמל
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 :
- סוג קו חשמל 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 עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20 מ'
- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35 מ'
2. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה.
3. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.5

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה