

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0870972

הסדרת נחלה 44 במושב שדה צבי



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
12/12/2022
לאשר את התוכנית
16/01/2023

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
20/02/2022

להפקיד את התכנית
10/08/2022
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 מוצעת בנחלה מס' 44 במושב שדה צבי. מטרת התכנית להסדיר את שטח הנחלה ע"י קביעת שטח לאזור המגורים והגדרת שטח המהווה את החלק החקלאי בחלקה א' של הנחלה. ועוד מוצע להוסיף יחידת דיור שלישית בנחלה ולפצל מגרש מגורים מהנחלה. כמו כן, מציעה התכנית הסדרת זכויות הבניה והשימושים וקובעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הסדרת נחלה 44 במושב שדה צבי

651-0870972

מספר התכנית

9.961 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	172400
קואורדינאטה Y	595650

1.5.2 תיאור מקום

נחלה חקלאית

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	44	

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
25/10/2021		750	9941	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 651-0748947. הוראות תכנית 651-0748947 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	651-0748947
01/12/2011		977	6329	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 521 /02 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	521 /02 /7
24/03/1955			0	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית עג/ 142 ממשיכות לחול.	שינוי	עג/ 142



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עפר נצר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	ריכוז זכויות מאושרות	19: 44 06/12/2021	עפר נצר	06/12/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
כן	חישוב יחד בשדה צבי לתכנית 651-0870972	08: 58 07/08/2022	עפר נצר	07/08/2022	1		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	נספח בינוי וחניה	16: 45 27/04/2022	עפר נצר	27/04/2022	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	ריכוז מתכניות בתוקף	20: 23 30/11/2021	עפר נצר	30/11/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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

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
מורשה	אחר	שאול ארגיואן		שדה צבי אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	שדה צבי	שדה צבי	1	08-9929478	08-9929476	
מורשה	אחר	יגאל כהן		שדה צבי אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	שדה צבי	שדה צבי	1	08-9929478	08-9929476	
מורשה	אחר	יצחק תורג'מן		שדה צבי אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	שדה צבי	שדה צבי	1	08-9929478	08-9929476	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אופיר גולדשמידט			שדה צבי	שדה צבי	44			sanirangold@gmail.com
פרטי	רון דנוך גולדשמידט			שדה צבי	שדה צבי	44			sanirangold@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת שטח 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	עפר נצר		עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383		netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	א.א.ג. אזוט	באר שבע	דרך מצדה	19	08-6499959		azutar@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

הסדרת נחלה 44 ע"י: הוספת יח"ד שלישית, פיצול מגרש מגורים מהנחלה, וקביעת תא שטח עבור החלק החקלאי בנחלה (חלקה א')

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול מגרש מגורים משטח הנחלה
2. הוספת יח"ד שלישית בנחלה.
3. קביעת זכויות והוראות בניה בתאי השטח.
4. שינוי בקו בנין קדמי מ- 8 מ' ל- 5 מ'
5. קביעת תא שטח עבור החלק החקלאי בנחלה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
מגורים בישוב כפרי	44A
קרקע חקלאית	44B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	44A
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	44A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	3,000	30.12
שטח ללא תכנון מפורט	6,961	69.88
סה"כ	9,961	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.39	5.02
מגורים בישוב כפרי	1,999.85	20.07
קרקע חקלאית	7,462.62	74.90
סה"כ	9,962.86	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים, שימושים למטרות שרות (מחסן, חניה מקורה, ממ"ד) 2. בריכת שחיה פרטית. 3. תשתיות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. תותר הקמת יחידת דיור אחת במגרש. 2. ממ"ד יבנה עפ"י הוראות פקע"ר. מחסן וחניה מקורה יכול שיבנו כחלק מהמבנה הראשי בתחום קוי הבנין או בנפרד. 3. מרתף: גובה פנימי נטו 2.20 מטר, גדול מזה ייחשב כשטח עיקרי ובמסגרת הזכויות המותרות. הכניסה למרתף תהיה מיחידת הדיור עצמה בלבד. המרתף לא יחובר ישירות למערכת הביוב המרכזית. 4. בריכת שחיה פרטית: א. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד ובשטח מירבי של עד 40 מ"ר. ב. המרחק המינימלי של כל קיר מקירות הבריכה לגבול מגרש יהיה 2.0 מטר. ג. בגבול מגרש המקביל לדופן הבריכה גובה הגדר יהיה 1.8 מטר. ד. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. ה. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת המערכת, גם כאן דרך אמצעי שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. ו. חדר המכונות לבריכה יהיה תת קרקעי, במידה ויבוקש חדר על קרקעי - ימוקם בתחום קווי הבנין. 5. ראה הנחיות משותפות לאזורי המגורים בתכנית גם בסעיף 6 בהוראות התכנית להלן.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	1. מגורים, שימושים למטרות שרות (מחסן, חניה מקורה, ממ"ד) 2. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות לצרכי הפעילות החקלאית 3. בריכת שחיה פרטית.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. יח"ד מותרות לשימוש מגורים בלבד: אחת לבעלי הנחלה מחזיקי המשק החקלאי, הנוספת לבן ממשיך ויחידת דיור קטנה להורים. 2. יחידת ההורים תוצמד לאחת משתי היחידות הנזכרות בנחלה. 3. ממ"ד יבנה עפ"י הוראות פקע"ר, מחסן וחניה מקורה יכול שיבנו כחלק מהמבנה הראשי בתחום קוי הבנין או בנפרד. 4. מבנים חקלאיים והקמת מבני עזר חקלאיים יהיו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 5. פעילות לא חקלאית בחלק מהמבנים החקלאיים המותרים תהיה עפ"י הוראות הרשות המקומית והאישורים המתאימים הנגזרים מהעיסוק בהם. 6. מרתף: גובה פנימי נטו 2.20 מטר, גדול מזה ייחשב כשטח עיקרי ובמסגרת הזכויות המותרות. הכניסה למרתף תהיה מיחידת הדיור עצמה בלבד. המרתף לא יחובר ישירות למערכת הביוב המרכזית. 7. בריכת שחיה פרטית: א. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד ובשטח מירבי של עד 40 מ"ר. ב. המרחק המינימלי של כל קיר מקירות הבריכה לגבול מגרש יהיה 2.0 מטר. ג. בגבול מגרש המקביל לדופן הבריכה גובה הגדר יהיה 1.8 מטר. ד. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. ה. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת המערכת, גם כאן דרך אמצעי שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. ו. חדר המכונות לבריכה יהיה תת קרקעי, במידה ויבוקש חדר על קרקעי - ימוקם בתחום קווי הבנין. 8. ראה הנחיות משותפות לאזורי המגורים בתכנית גם בסעיף 6 בהוראות התכנית להלן.

<p>קרקע חקלאית</p>	<p>4.3</p>
<p>שימושים</p>	<p>4.3.1</p>
<p>עיבוד חקלאי, מבנים לגידול ועיבוד חקלאי</p>	
<p>הוראות</p>	<p>4.3.2</p>
<p>הוראות בינוי</p>	
<p>א</p> <p>1. עיבוד חקלאי, מבנים לגידול ועיבוד חקלאי עפ"י החלטת הועדה המקומית וייבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p> <p>2. ייאסר השימוש בחומרים מסוכנים למעט חומרי הדברה ודישון לצורך הפעילות החקלאית של בעל הנחלה.</p> <p>3. לא תותר אחסנת דלקים וחומרים רעילים העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל.</p> <p>4. יאסר שימוש באמוניה לצרכי קירור.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
(7) 5	(6) 0	(6) 0	(5) 3	(4) 1	2	(3) 8.5	1	350	(2) 50	(1)	80	220	499	1	מגורים	מגורים א'	
(15) 5	(14) 0	3	(13) 3	(12) 1	2	(3) 8.5	(11) 2	664	(10) 60	(1)	(9) 119	(8) 485	2001	44A	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(20) 5	(14) 0	(19) 3	(18) 3		1	(17)		(16) 500				500	2001	44A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(24)	8	(18) 5	(18) 5	(22)	(23)	(23)	(22)	(21)	(22)	(22)	(22)	(21)	7461	44B	מבנים קשיחים ובתי רשת	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:

קרקע חקלאית - סך הבינוי בתחום הקרקע החקלאית יהיה לא יותר מ- 90% (50% למבנים קשיחים ו- 70% לבתי רשת אך אפשר עד 90% בלבד).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חלק מסך השטח העיקרי המותר, יבנה בתחום היקף קומת הקרקע.
- (2) בנוסף לשטח השרות המותר, נתן להעביר שטח שרות ממעל הכניסה הקובעת, יבנה בתחום היקף קומת הקרקע.
- (3) לשיא גג רעפים או 7.5 מ' לפני גג שטוח - מדוד מפני קרקע טבעית או סופית - הנמוך ביניהם.
- (4) בתחום היקף קומת הקרקע.
- (5) למחסן וחניה 0.0 מטר בתנאי ניקוז גג בתחום מגרש המבקש.
- (6) ללא פתחים וניקוז לשטח מגרש המבנה. פתחים בהסכמת השכן בתא שטח 44 בתנאי שישמר מרחק 6 מטר בין מבנים סמוכים.
- (7) לחניה 0.0 מטר בתנאי פתיחת דלת בתחום מגרש המבקש.
- (8) 220 מ"ר לכל יחיד ראשית של בעל המשק וכן ממשך, 45 מ"ר ליחידת הורים.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

(9) 54.5 מ"ר ליחיד אחת (חניה מקורה 30 מ"ר, מחסן 12 מ"ר, ממייד 12.5 מ"ר), 10 מ"ר ליחידת הורים..

(10) 30 מ"ר ליחיד ראשית בנוסף לשטח השרות המותר, נתן להעביר שטח שרות ממעל הכניסה הקובעת, יבנה בתחום היקף קומת הקרקע.

(11) ועוד יחידת הורים.

(12) הבניה בתחום היקף קומת הקרקע.

(13) למחסן 0.0 מטר בתנאי ניקוז גג בתחום מגרש המבקש.

(14) לקו המפריד אזור מגורים בישוב כפרי מקרקע חקלאית. ניקוז גגות לשטח יעוד הקרקע של המבנה.

(15) לחניה 0.0 מטר בתנאי ניקוז גג ופתיחת דלת בתחום מגרש המבקש.

(16) ולא יותר מ- 25% תכסית קרקע.

(17) גובה המבנים יהיה בהתאם לקבוע בהנחיות ובקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

(18) תותר בניה בקו בנין 0.0 בהסכמת שכן וניקוז לשטח המבקש.

(19) פרט למבנה קיים.

(20) כמסומן בתשריט.

(21) ראה הערה ברמת הטבלה.

(22) ל"ר.

(23) עפ"י חוברת ההדרכה של משרד החקלאות.

(24) גבול תא שטח עם מגורים בישוב כפרי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתר בדבר תוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה קיים לפי הוראות ת"י 413 כנגד רעידות אדמה.
2. הכנת תצ"ר ואישורה ע"י הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.
3. תנאי למתן היתר לבניית מבנה חקלאי ומבנה עזר חקלאי יהיה בתאום עם משרד החקלאות.
4. תדרש הגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח בקני"מ 1:250 ערוכה על רקע מפה מצבית טופוגרפית עפ"י נוהל רישוי זמין ותכלול פירוט בדבר מפלסים, פריסת גדרות, גינון ונטיעות, חומרי בניה וגמר, ריצוף ודרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, ניקוז מי נגר ופיתוח השטח ופתרונות התשתיות, הכל לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית.
5. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.
6. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות הפסולת המוערכת.
7. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיימים עצים לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרת תיקון 89 סעיף 83/ג לחוק התכנון והבניה - יהיה קבלת רשיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
8. תנאי למתן היתר בניה בשטח התכנית יהיה הריסת המחסן המסומן להריסה בתשריט, או לחילופין, הסדרת דרך גישה לעורף הנחלה באישור הוועדה המקומית.

6.2

הוראות בינוי

1. חיפוי בגג רעפים יכלול הצנעת דודי מים וקולטי שמש בשפועי הגג.
2. גג שטוח יכיל מסתור למערכת חימום מים ומנועי מערכות מיזוג.
3. תשתיות חשמל, מים, תקשורת וביוב לשרות תא השטח יהיו תת קרקעיות ויחוברו בנפרד למערכות הציבוריות.
4. תותר הקמת גדר בגבולות תא השטח שאינה גדר תיל בגובה 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים הצמודים לגדר, וכן שערים ונישות לחיבורי קצה של תשתיות. החומרים לגדר בנויה יהיו כדוגמאת חומרי הבית.
5. תשמר זכות מעבר לרכב ומכונות חקלאיות מהדרך הראשית עד האזור החקלאי כולל כחלק מהדרך המשותפת הקיימת לנחלה 44 ולנחלה השכנה שתשרת את כל מרכיבי השימוש בנחלות.

6.3

תשתיות

1. כל תא שטח יחובר בתחומו תת קרקעית לתשתיות הרשות. תאסר העברת תשתיות בתחום תא שטח שכן.
2. ביוב - המבנים יחוברו למערכת הביוב האזורית ולמתקן אזורי מט"ש נתיבות.

6.4

ניקוז

- קליטת מי נגר עיליים:
- בתחום התכנית יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך תא השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי תא השטח בהיקף הנדרש.

6.5 חניה	
	החניה תהיה בתחומי תא השטח ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתר.

6.6 שמירה על עצים בוגרים	
	עצים לשימור: (א) ישולבו בתכנון הכולל של תא השטח ותיאסר כריתתם או כל פגיעה בהם. (ב) יאסר ביצוע כל עבודה ברדיוס של 3 מ' מגזע העץ. (ג) בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה לשמירה על שורשים וגזע העץ באמצעות גדר איסכורית. (ד) במקרים בהם יעלה חשש לעץ יש להתייעץ עם פקיד היערות.

6.7 חלוקה ו/ או רישום	
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

6.8	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער - בתוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

תוכנית מספר: 651-0870972 שם התוכנית: הסדרת נחלה 44 במושב שדה צבי

עורך התוכנית: עפר נצר, אדריכל תאריך: חתימה:

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר) לפי תכנית 521/02/7				גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	5	5	8	1	2	7.5 עם גג שטוח 8.5 עם גג רעפים משופע	2	60	---	110	485	3000	44	אזור חקלאי	
						מדוד מפני קרקע טבעית או סופית לפי הנמוך ביניהם	ועוד יחידת הורים	30 לכל יח"ד	---	50 לכל יח"ד + 10 ליח' הורים	220 לכל יח"ד + 45 ליח' הורים				

(* יעוד הקרקע לפי תכנית עג/142

(** זכויות הבניה לפי תכנית 521/02/7





עפר נצר אדריכלות מ.ר. 39922

e.mail : netzer@012.net.il

רח. הגורן 20 גדרה 70700, טלפקס: 08-8596383, נייד: 050-5481214

תאריך : 07/12/2021

תכנית בהליך לפני דיון – נחלה 44 651-0870972 הוראות 17 תשריט 14

עפ"י תמ"א 35 לוח 2 מספר יח"ד המוקצה למושב שדה צבי הוא 500 יחידות. מצרפת טבלאת מעקב עפ"י תכניות בתוקף ותכניות בהליך קליטה ותכנון:



תכנית	יח"ד בנחלה	יח"ד בעלי מקצוע	יח"ד מגורים א	סה"כ	מצב סטטוטורי
עג/142, 232/03/7	94	28		122	מאושרת
521/02/7	77	3		202	מאושרת
3/232/03/7			2	204	מאושרת
4/232/03/7			41	245	מאושרת
5/232/03/7			45	290	מאושרת
651-0297184		-4	6	292	לתוקף
651-0773697	1			293	בהליך תכנוני
651-0797068	1			294	בהליך תכנוני
651-0850255	1			295	בקליטה
סה"כ	174	27	94	295	

תכנית מוצעת לדיון מס' 651-0870972 מציעה פיצול מגרש והוספת יח"ד שלישית = 296 יח"ד.



לאור תוספת יח"ד אחת ביישוב, בתחום שטח מיועד למגורים, השפעתה על מוסדות הקהילה ותשתיות הישוב מזערית.



בברכה,

עפר נצר, עורך התכנית

העתק - תיק הפרויקט ומגיש התכנית.

