

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0850255

נחלה 14, שדה צבי

מחוז

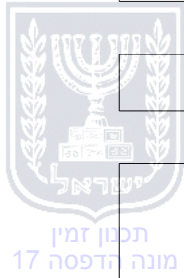
דרום

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 בתחום נחלה מס' 14 במושב שדה צבי.

התכנית באה להסדיר מצב קיים ולקבוע הוראות בניה ותוספת זכויות.

התכנית מאפשרת :

1. תוספת יח"ד שלישית.
2. קביעת זכויות בניה ליחידות המגורים ב"מגורים בישוב כפרי" ולמבנים חקלאיים ב"קרקע חקלאית".
3. שינוי קווי בניין.



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

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	נחלה 14, שדה צבי
------------------------	-----------	------------------

מספר התכנית	651-0850255
-------------	-------------

שטח התכנית	10.336 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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

172394

קואורדינאטה Y

595278

1.5.2 תיאור מקום

נחלה 14, מערבית למרכז הישוב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מרחבים - חלק מתחום הרשות: שדה צבי

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
521 /02 /7	14

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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				שחר עמנואל צנציפר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		שחר עמנואל צנציפר		תשריט מצב מוצע	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע		1	16/06/2022	שחר עמנואל צנציפר	11: 36 09/08/2022	השפעת תוספת יחידת הדיור הנוספת על התשתיות במושב.	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	02/01/2020	לאוניד צ'רניאק	12: 10 05/07/2021		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

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
	אחר	(1)		שדה צבי אגודה חקלאית שיתופית בע"מ	שדה צבי	שדה צבי		050-7721223		sde.tzvi@gmail.com
	פרטי	מרטין סיאורנו (2)			שדה צבי			052-8380710		martin@sciurano.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: אגודה שיתופית.

(2) כתובת: נחלה 14.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכל סיאורנו	-		שדה צבי	(1)		052-8380710		michal@sciurano.com
פרטי	מרטין סיאורנו			שדה צבי	(1)		052-8380710		martin@sciurano.com

(1) כתובת: נחלה 14.

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	שחר עמנואל צנציפר	115648	אדריכל שחר צנציפר	משמר דוד	(1)	7	054-2134133		Arch.tsentsip@gmail.com
מודד	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מגה מדידות והנדסה	מיתר	עין מור	11	08-6286074		mega@mega-surv.com



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 שטח הנחלה על ידי שינוי ייעוד הקרקע, תוספת יחידה שלישית, קביעת זכויות בניה, שימושים הנחיות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור חקלאי למגורים בישוב כפרי ומאזור חקלאי לקרקע חקלאית.
2. קביעת תא שטח עבור החלק החקלאי בנחלה ע"י קביעת ייעוד "קרקע חקלאית" (משטח ללא תכנון מפורט).
3. תוספת יחידת דיור שלישית בנחלה עם תוספת לסה"כ זכויות בניה באזור המגורים.
4. תוספת זכויות לשטח עיקרי ושירות.
5. שינוי בקוי הבניין כמסומן בתשריט.
5. קביעת הוראות והנחיות בינוי ותנאים למתן היתר בניה עבור כל השימושים בתכנית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	14A	להריסה
קרקע חקלאית	14B	להריסה

תאי שטח כפופים

יעוד

סימון בתשריט

14A

מגורים בישוב כפרי

להריסה

14B

קרקע חקלאית

להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	3,441.5	33.29
שטח ללא תכנון מפורט	6,896.43	66.71
סה"כ	10,337.93	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,499.97	24.18
קרקע חקלאית	7,837.96	75.82
סה"כ	10,337.93	100

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

1. מגורים, מחסנים, שטחי צל מקורים, חניה מקורה, מתקנים לייצור אנרגיה.
2. עיבודים חקלאיים, מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות.

4.1.2**הוראות****אדריכלות**

א

1. בשטחים הנכללים בתא שטח 14A תותר בניית 3 יח"ד ויח"ד להורים בשלושה מבנים. יח"ד להורים תהיה צמודה לאחת מיח"ד האחרות. לא תותר הקמה של מבנה נפרד עבור יח"ד הורים. תותר הקמת מבנים למטרות שירות: ממ"ד, חניה מקורה לרכב, מחסן ביתי, מרתף בתנאים שלהלן:
 - א. ממ"ד: ע"פ דרישות פיקוד העורף. הממ"ד יבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי אותו הוא משמש.
 - ב. מרתף:
 1. בניית מרתף כפופה להוראות תקנות התכנון והבניה (תוספת שניה תש"ל 1970) או לתקנות התקפות בעת מתן היתר בניה.
 2. גובה חלל המרתף בין רצפתו לתחתית תקרתו לא יעלה על 2.45 מ'.
 3. חלל המרתף יימצא כולו או ברובו מתחת למפלס פני הקרקע המקיפה אותו, ובכל מקרה מפלס ה 0.00 של המבנה לא יעלה על 1.00 מ' מעל פני למפלס הפיתוח הסופי.
 4. הכניסה למרתף תהיה מיחידת המגורים ולא תותר כניסה נפרדת.
 - ג. מחסן:
 1. תותר בניית מחסן בתחום קוי הבניין במצוין בתשריט.
 2. גג מחסן הבנוי בקו אפס הפונה אל השכן יהיה ללא מעקות, לא ישמש כמרפסת ולא ישמש להנחת מתקנים טכניים כגון דוד שמש, מזגנים, פאנלים סולריים וכד'.
 3. גובה פנימי ממוצע של המחסן 2.45 מ'.
 4. קיר מחסן הבנוי בקו אפס, הגובל עם מגרש שכן יהיה אטום ולא יאושרו בו חלונות או פתחים.
 5. ניקוז גג המחסן יהיה בכל מקרה לתחום המגרש.
- ד. חנייה מקורה:
 1. לכל יח"ד יותרו שני מקומות חניה מקורים.
 2. החניה תהיה מקורה בקירוי קל עם גג בשיפוע מינימלי. לא תותר בניה בגג בטון או בגג רעפים.
 3. תותר בניית מבנה החניה בקו אפס קדמי או צדדי. גובה של חניה עם גג משופע לא יעלה על 2.49 מ' ולא יפחת מ 2.20 מ'.
- ה. הקמת מבנים חקלאיים מבני עזר לחקלאות תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

4.2**קרקע חקלאית****4.2.1****שימושים**

- עיבודים חקלאיים, מבנים לגידול צמחי, מבנים חקלאיים, מתקנים לאנרגית שמש/ אנרגיה מתחדשת עפ"י התקנות התקפות.
- מעבר תשתיות עיליות ותת קרקעיות למים, ביוב, חשמל, תאורה, תקשורת ועוד

4.2.2**הוראות**

קרקע חקלאית

4.2

פעילות חקלאית

א

פעילות חקלאית

1. מבנים חקלאיים יוקמו עפ"י ההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.
2. ייאסר שימוש או אחסון חומרים מסוכנים למעט חומרי הדברה ודישון לצרכי הפעילות החקלאית של בעל המשק.
3. ייאסר אחסון דלק בכמות העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק.
4. לא יותר שימוש באמוניה.
5. חומרי בנייה יהיו כמפורט:
מבנים קשיחים: בטון, בלוקים, מתכת.
חממות ובתי רשת: יבוצעו מחומרים המקובלים בחקלאות.
- הכל בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
6. מתקנים ליצור ואצירת חשמל מאנרגיית השמש, לרבות חיבורם לרשת החשמל: ניתן להקים על גגות המבנים בלבד, בהתאם לתמ"א 10/ד/10 ובהתאם לחוק ולתקנות המתעדכנות מעת לעת.



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	שימוש	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 8	(3) 3	20	60		(2) 310	(1) 705	2500		14A	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
5	5	5	5	0	1	(6) 12		50				3450	7838	מבנים חקלאיים קשיחים	14B	קרקע חקלאית	קרקע חקלאית
5	5	5	5	0	1	(6) 12		70				4830	7838	מבנים לגידול צמחי	14B	קרקע חקלאית	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

הוראות טבלה 5:

זכויות הבניה המירביות בשטח הקרקע החקלאי לכלל השימושים לא יהיו יותר מ 90% משטח החלקה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 705 מ"ר שטחים עיקריים שהם 3 יח"ד בשטח של 220 מ"ר כל אחת ועוד יח"ד להורים בשטח עיקרי של 45 מ"ר.
- (2) שטחי השירות הינם עבור כל השימושים במגרש. 310 מ"ר שטחי שרות שהם: 12 מ"ר מחסן + 13 מ"ר ממ"ד + 35 מ"ר חניה מקורה לכל יח"ד דיור, 10 מ"ר ליח"ד הורים עבור ממ"ד ועוד 120 מ"ר שטחים מפולשים הפתוחים לפחות בשלושה כוונים לטובת הצללה.
- (3) 3 יח"ד + יח"ד להורים בשטח של עד 55 מ"ר עיקרי.
- (4) גובה המבנה לגג שטח כולל את מעקה הגג ומסתורי מערכות, מדוד מגובה פני הקרקע הסופית. בגג משופע גובה המבנה יהיה 1.00+ מ' נוספים.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) גובה המבנים יהיה בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות פיתוח הכפר.

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

1. תנאי למתן היתר בניה, יהיה הגשת תכנית בינוי של כלל החלקה ובה סימון של המבנים הקיימים בהיתר, המבנים המיועדים להריסה והמבנים המתוכננים.
2. תכנית הבינוי תכלול מרכיבים של פיתוח סביבתי לרבות סימון מקומות חניה, שבילים, גינות, מסלעות, ניקוז, שילוט ותאורה.
3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור מהנדס לעמידת המבנים הקיימים בפני רעידות אדמה לפי ת"י 413.
4. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
5. פתרונות מיגון בתחום המגרש יהיו בתיאום ובאישור פיקוד העורף.
6. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסה בפועל של כל האלמנטים המסומנים להריסה.
7. תנאי למתן היתר בניה לטיפול או פירוק מבנים הכוללים אלמנטים מאזבסט יהיה עמידה בתנאי החוק למניעת פגעי אזבסט, אבק מזיק התשע"ה 2011.
8. עצים בוגרים: תנאי לכריתה/ העתקה של עץ בוגר יהיה בהתאם לסעיף 83 לחוק ומתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
9. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי תקן ישראלי 413.
10. בקשה להיתר תכלול חישוב כמויות פסולת בניין צפויה עקב עבודות הבניה ע"פ מפתחות החישוב של המשרד להג"ס. היתר אכלוס מותנה בהצגת הוכחות בדבר פינוי הפסולת לאתר מורשה בלבד בכמות המחושבת.

6.2**חניה**

1. החניה תהיה בתחום המגרש בלבד ובהתאם לתקני החניה התקפים לעת מתן היתר בניה.
2. החניה תהיה בסמיכות ככל האפשר למבנה אותה היא משמשת.

6.3**ניקוז**

1. יובטח לפחות 15% משטח המגרש כשטח מחלחל אשר יהיה חדיר למים באופן טבעי.
2. יעשה שימוש בחומרים חדירי מים בשטחי הפיתוח, ככל האפשר, לרבות שטחי החניה ובשבילים, על מנת לאפשר חדירת מיי נגר אל הקרקע באופן טבעי.
3. ניקוז המגרש יתוכנן באופן שיאפשר חלחול מלוא מי הנגר בתחום המגרש, בין היתר ע"י יצירת אזורי השהיה למי נגר באזורי החלחול, תכנון שפועי הפיתוח באופן שיזרימו את מי המגרש אל אזורי החלחול וחיבור המרזבים אל אזורי החלחול.
4. יתוכן מוצא עודפים אל מערכת הניקוז של המושב או אל תחום הדרך בשפיכה חופשית למניעת הצפת אזורי החלחול.

6.4**פיתוח תשתית**

1. המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית של המושב.
2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית: צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
3. בתחום התכנית, קווי החשמל, מתח גבוה ומתח נמוך, חדשים וכן כל קווי בזק יהיו תת קרקעיים.

6.5**חשמל**

1. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
2. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה להלן, בקו אנכי, מדוד בתכנית מציר קו החשמל או תיל חיצוני לבין החלק הבולט ביותר



חשמל	6.5
של המבנה.	
2.1 קו חשמל מתח נמוך מרחק מתיל חיצוני 3 מ'. מציר הקו 3.5 מ'.	
2.2 קו מתח גבוה 22 ק"ו מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.	
2.3 קו מתח עליון 161 ק"ו מרחק מציר הקו 20 מ'.	
2.4 קו מתח עליון 400 ק"ו מרחק מציר הקו 35 מ'.	
3. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת"ק במרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלו.	
4. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת"ק אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חח"י.	

ביצוע התכנית	7.
--------------	----

שלבי ביצוע	7.1
------------	-----

מימוש התכנית	7.2
--------------	-----

--





שחר צנציפר - אדריכלות ותכנון עירוני

רח' שחם 7, משמר דוד

נייד: 054-2134133

Arch.Tsentsiper@gmail.com

16/6/2022

השפעת תוספת יחידת הדיור הנוספת על התשתיות במושב.

לכבוד: הוועדה המחוזית

מחוז דרום

הנידון: תכנית מס' 651-0850255 נחלה 14, שדה צבי - השפעת תוספת יחידת הדיור הנוספת על התשתיות במושב. זה בהתאם לסעיף 8.1 בהוראות תמ"א 35.



במושב חלות מס' תכניות תקפות הקובעות מס' יח"ד מותרות בתחום המושב.

תכניות כוללות למגורים במושב שדה צבי:

תוכנית 7/03/232 - הרחבה שלב ב - קביעת 45 יח"ד קהילתיות נוספות ובסה"כ 86 יח"ד קהילתיות ועוד 188 יח"ד

ב 94 משקים. סה"כ בתכנית 274 יח"ד

תוכנית 7/02/521 - תוספת זכויות בניה למגורים בנחלות חקלאיות במושבים במ.א. מרחבים.

סה"כ יח"ד מאושרות במשקים בתכנית 202 יח"ד + 80 יח"ד הורים

סה"כ בתכניות כוללות למושב:

במשקים - 202 יח"ד + 80 יח"ד הורים

יח"ד קהילתיות - 86 יח"ד



רשימת תכניות נקודתיות מאושרות המוסיפות יח"ד:

תוכנית 651-0297184 - תוספת יח"ד שלישית

רשימת תכניות בתהליך אישור המוסיפות יח"ד

תוכנית 651-0773697 - תוספת יח"ד שלישית

תוכנית 651-0797068 - תוספת יח"ד שלישית

תוכנית 651-0870972 - תוספת יח"ד שלישית

תוכנית 651-0297184 - תוספת 2 יח"ד



סה"כ במושב יח"ד מאושרות 289 יח"ד

סה"כ יח"ד בהליכי אישור (לא כולל התכנית שבנידון) - 5 יח"ד

התכנית מוסיפה יח"ד אחת.

תוספת זו אינה משפיעה על מערך התנועה ביישוב או על תשתיות הביוב ביישוב.

בברכה,

אדריכל צנציפר שחר



[Handwritten signature]