

דברי הסבר לתכנית

מוגשת בזאת תכנית שמטרתה העתקה של 3 מגרשי מגורים .
מיקומם הנוכחי של שלושת המגרשים , אשר נקבע בתכנית 4/134/03/8 , אינו מאפשר מימוש .
בתוך שטח חלקות 69 ו-70 נמצאים מתקני תשתית שאינם מאפשרים את מימושם .
חלקה 43 צמודה לבית הכנסת של המושב , הגישה אל החלקה נחסמת ע"י בית הכנסת , בתכנית זו יוסדרו
הגישה אל בית הכנסת והעתקת מגרש המגורים .
השטח אליו יועתקו המגרשים הוא כיום ביעוד שצ"פ, השטחים שבהם יבוטל מגרש מגורים יקבל את היעוד
שצ"פ.
התכנית תשמור על שטחם של כל מגרש ומגרש וסך כל השטחים עפ"י ייעודי קרקע ישמרו כפי שהיו.
התכנית היא בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א' (א'), סעיף קטן (1), (4), (19)



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית העתקת 3 מגרשי מגורים , מושב שדה עוזיהו

מספר התכנית 616-0273599

1.2 שטח התכנית 26.357 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4

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

באר טוביה

קואורדינאטה X 169650

קואורדינאטה Y 629380

1.5.2 תיאור מקום

מרכז מושב שדה עזיהו

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: שדה עזיהו

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מושב שדה עזיהו

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2498	מוסדר	חלק	43, 69-70, 95	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/06/1992	3720	4019	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /03 /134 4 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /134 /03 /8



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				רונית בלהה פרידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רונית בלהה פרידמן		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רונית בלהה פרידמן		תשריט מצב מוצע 1	לא
הליכים סטטוטוריים	רקע			01/06/2016	רונית בלהה פרידמן	11: 47 01/06/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	27/03/2019	רונית בלהה פרידמן	15: 44 27/03/2019		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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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
אגודה חקלאית מורשה חתימה	אחר	שמעון זנזורי		אגודת מושב שדה עזיהו	שדה עזיהו	(1)		08-8551614		sadeuzia@ walla.com
אגודה חקלאית מורשה חתימה	אחר	דוד חסון		אגודת מושב שדה עזיהו	שדה עזיהו	(1)		08-8551614		sadeuzia@ walla.com
אגודה שיתופית, מורשה חתימה	אחר	אליהו שטיי		אגודת מושב שדה עזיהו	שדה עזיהו	(2)		08-8551614		sadeuzia@ walla.com

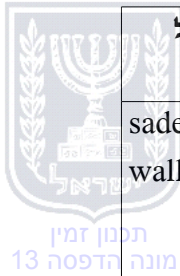
הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדה עזיהו, מזכירות.

(2) כתובת: משק 98.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעון זנזורי		אגודת מושב שדה עזיהו	שדה עזיהו	(1)		08-8551614		sadeuzia@walla.co m
פרטי	דוד חסון		אגודת מושב שדה עזיהו	שדה עזיהו	(1)		08-8551614		sadeuzia@walla.co m
פרטי	אליהו שטיי		אגודת מושב שדה עזיהו	שדה עזיהו	(2)		08-8551614		sadeuzia@walla.co m



(1) כתובת : שדה עוזיה, מזכירות.

(2) כתובת : משק 98.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	בעל הקרקע			רשות הפיתוח באמצעות רמ"י	ירושלים	(1)	216	02-5318875	02-5318878	menachemv@land.gov.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

(1) כתובת : בניין שערי העיר ת"ד 36259.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רונית בלהה פרידמן		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים		088580840		ronit.keysar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת : דליית אל כרמל 2/66.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

1. איחוד וחלוקה של מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל ייעוד קרקע לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן(1).
2. קביעת הוראות לעניין זכות מעבר לפי סעיף 62 א' (א) (19).
3. שינוי בקו בניין הקבוע בתכנית לפי סעיף 62 א' (א) (4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע ממגורים א' לשצ"פ (תאי שטח 501, 501)
- ב. שינוי ייעוד קרקע משצ"פ למגורים א'. (בתאי שטח מס' 277, 250).
- ג. הסתת מגרש מגורים א' (תא שטח 276)
- ד. קביעת זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב, ע"י הגדרת אזור עם זיקת הנאה, לתאי שטח 276, 277, 250.
- ה. שינוי קו בניין אחורי בתאי שטח 277-276-250 מ-4 ל-3 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	277 ,276 ,250
שטח ציבורי פתוח	503 ,501 ,500

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	501
זיקת הנאה	שטח ציבורי פתוח	503 ,500

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,631	6.70
שטח ציבורי פתוח	22,730	93.31
סה"כ	24,361	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,631	6.71
שטח ציבורי פתוח	22,688.17	93.29
סה"כ	24,319.17	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כמפורט בתכנית 4/134/03/8
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	השטח מיועד לנטיעות, גינון, מתקני נופש, ספורט, בריכת שחיה, בידור, דרכים פנימיות, שבילים פנימיים, מקלטים ציבוריים, מתקנים הנדסיים, מבני עזר לצרכי הפעילויות.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת מתקני משחקים ומתקני צל
ב	פיקוד העורף תותר הקמת מיקלוט ציבורי מיקלוט ציבורי קיים ישאר בתוקפו
ג	תשתיות תותר העברת קווי תשתיות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) מקסימום	מספר יח"ד מקסימום	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח) מקסימום				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
5	3	3	3	1	2	9	1	(1)	(2)		(2)	(1)	(1)	- 276,250 277	מגורים א'	מגורים א'	
												(1)		501,500	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

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

הערה ברמת הטבלה:

הכל כמפורט בתכנית תקפה 4/134/03/8, פרט לשינוי בקו בניין אחורי ביעוד מגורים א' מ-4 מ' ל-3 מ'.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמפורט בתכנית תקפה 4/134/03/8.

(2) הערך מתייחס למ"ר, הערה: כמפורט בתכנית תקפה 4/134/03/8.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
3. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2

חשמל

1. הוראות בינוי ופיתוח:
 - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
 - טבלת מרחקים מקווי חשמל:
 - מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל
 - 3.5 מ' 3 מ' קו חשמל מתח נמוך
 - 6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
 - 20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
 - 36 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
- אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.
- אסור להתקין מתקני דלק, או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
- מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
2. אספקת חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית. תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל? מחוז דרום.
- היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.
- בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

<p>חשמל</p>	<p>6.2</p>
<p>קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל. 3. תקשורת - בזק וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד, בתאום עם בזק ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>בינוי ו/או פיתוח</p>	<p>6.3</p>
<p>חומרי בנייה של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או אבן טבעית או מלאכותיות, או חומר אחר באישור מהנדס הועדה. הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה. הבניינים יחוברו למע' טלוויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הועדה. מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור הועדה. מתקן תליה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/ דרך משולבת באישור מהנדס הועדה. מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/ דרך משולבת.</p>	
<p>חניה</p>	<p>6.4</p>
<p>החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן התרי הבניה.</p>	
<p>חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965. מיד לאחר אישורה של תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם תוכנית לצורכי רישום (תצ"ר), שתוגש תוך 3 חודשים מיום אישור תכנית זו לאישור הועדה המקומית.</p>	
<p>ניהול מי נגר</p>	<p>6.6</p>
<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'... 4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.</p>	
<p>שמירה על עצים בוגרים</p>	<p>6.7</p>
<p>על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעתקה" , או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.</p>	



6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור ? אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.</p> <p>ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עצים להעתקה" או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.</p> <p>ה. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.</p>

6.8	תשתיות
	<p>1. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו הווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסד</p> <p>2. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית ? מכון טיהור שפכים תימורים. לא יותר פתרון ביוב מקומי.</p> <p>3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מימוש התכנית	תוך 10 שנים מיום אישורה

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה

