

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-0765867

העתקת מגרש מגורים, מושב שדה עוזיה

מחוז

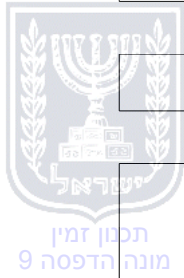
דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

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

מוגשת בזאת תכנית שמטרתה העתקה של מגרש מגורים. התכנית מהווה השלמה לתכנית קודמת (616-0273599) שעסקה בהעתקת 3 מגרשי מגורים ועם אישורן יינתן פתרון ל-4 מגרשי מגורים "בעייתיים". מיקומו הנוכחי של המגרש (חלקה 92), אשר נקבע בתכנית 4/134/03/8, אינו מאפשר את מימושו בשל הימצאותו של מקלט במרכזו. השטח אליו יועתק המגרש הוא כיום ביעוד שצ"פ, בהמשך ל-3 מגרשים אשר מועתקים גם הם בתכנית 616-0273599' השטח שב u יבוטל מגרש המגורים יקבל את היעוד שצ"פ. התכנית תשמור על שטח של מגרש המגורים וסך כל השטחים עפ"י ייעודי קרקע ישמרו כפי שהיו. התכנית היא בסמכות מקומית לפי סעיף 62 א' (א'), סעיף קטן (1), (4), (19)



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית העתקת מגרש מגורים, מושב שדה עוזיה

מספר התכנית 616-0765867

1.2 שטח התכנית 22.751 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) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (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, 92	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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



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 פרידמן קיסר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רונית פרידמן קיסר		תשריט מצב מוצע - הגדלה 1	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רונית פרידמן קיסר		תשריט מצב מוצע 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	25/11/2019	רונית פרידמן קיסר	10: 54 25/11/2019	תשריט מצב מאושר	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
אגודה חקלאית מורשה חתימה	אחר	מוטי ארבל		אגודת מושב שדה עזיה	שדה עזיה	(1)		08-8551614		sadeuzia@walla.com
אגודה חקלאית מורשה חתימה	אחר	דוד חסון		אגודת מושב שדה עזיה	שדה עזיה	(1)		08-8551614		sadeuzia@walla.com
אגודה שיתופית, מורשה חתימה	אחר	משה חסון		אגודת מושב שדה עזיה	שדה עזיה	(2)		08-8551614		sadeuzia@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדה עזיה, מזכירות.

(2) כתובת: משק 98.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מוטי ארבל		אגודת מושב שדה עזיה	שדה עזיה	(1)		08-8551614		sadeuzia@walla.com
פרטי	דוד חסון		אגודת מושב שדה עזיה	שדה עזיה	(1)		08-8551614		sadeuzia@walla.com
פרטי	משה חסון		אגודת מושב שדה עזיה	שדה עזיה	(2)		08-8551614		sadeuzia@walla.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

(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 9

(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 פרידמן קיסר		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	139	088601677		ronit.keysar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דאלית אל-כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab.il.co.il

(1) כתובת: דליית אל כרמל 2/66.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע ממגורים א' לשצ"פ (תא שטח 502)
- ב. שינוי ייעוד קרקע משצ"פ למגורים א' . (תא שטח 299).
- ג. קביעת זכות מעבר להולכי רגל וכלי רכב, ע"י הגדרת אזור עם זיקת הנאה, לתא שטח 299.
- ד. שינוי קו בניין אחורי בתא שטח 299 מ-4 ל-3 מ'.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

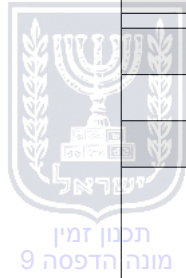
יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	299	בלוק עץ/עצים לשימור
שטח ציבורי פתוח	502, 501	זיקת הנאה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
שטח ציבורי פתוח	501	בלוק עץ/עצים לשימור
שטח ציבורי פתוח	501	זיקת הנאה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	638	2.80
שצ"פ	22,113	97.20
סה"כ	22,751	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	638.17	2.81
שטח ציבורי פתוח	22,112.91	97.19
סה"כ	22,751.08	100

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 מקלוט ציבורי. מקלוט ציבורי קיים יישאר בתוקפו
ג	תשתיות תותר העברת קווי תשתיות
ד	זיקת הנאה סימון מהתשריט: זיקת הנאה יותר מעבר הולכי רגל וכלי רכב מדרך 125 לתא שטח 299.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות מקסימום		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			
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי						
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(5)	1	(4)	(3)		(2)	40 (1)	638	299	מגורים א'	מגורים א'
5	3	3	3	1	2							(5)		502 ,501	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 35% משטח המגרש לבניין חד קומתי ו-40% משטח המגרש לבניין דו קומתי, אך במקרה זה תהווה קומת הקרקע לא יותר מ-25% משטח המגרש.
- (2) מבנה חניה עד 18 מ"ר, מרחב מוגן דירתי עפ"י תקן פקע"ר (עד 13 מ"ר), סה"כ עד 31 מ"ר (כמפורט בתכנית 4/134/03/8).
- (3) מרתף עד 50 מ"ר (כמפורט בתכנית 4/134/03/8).
- (4) 35% + 31 מ"ר (כמפורט בתכנית 4/134/03/8).
- (5) כמפורט בתכנית 4/134/03/8.

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 בניין 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-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

6.2 חשמל 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.	6.2
6.3 בינוי ו/או פיתוח חומרי בניה 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.	6.3
6.4 חניה החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן התרי הבניה.	6.4
6.5 חלוקה ו/או רישום 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.	6.5
6.6 ניהול מי נגר 1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגונן 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.	6.6
6.7 שמירה על עצים בוגרים על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים לשימור" , "עץ/קבוצת עצים להעקרה" , 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. 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	6.7



שמידה על עדים בוגרים	6.7
שירש. ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עדים להעסקה" או "עץ/קבוצת עדים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היעירות. ד. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/ קבוצת עדים להעסקה" או "עץ/קבוצת עדים לעקירה" - קבלת רשיון לפי פקודת היעירות ונטיעת עץ/קבוצת עדים חלופיים. ה. קו בניה מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היעירות.	
תשתיות	6.8
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 2. ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית ? מכון טיהור שפכים תימורים. לא יותר פתרון ביוב מקומי. 3. מים - חיבור המבנים והמתקנים לצנרת המים הכללית ייעשה ע"פ תכנית מים כללית ואישור הועדה המקומית.	



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		

