

הוראות התכנית

תכנית מס' 631-0999615

נחלה מס' 64 - מושב עוזה

מחוז

מרחב תכנון מקומי שפיר

סוג תכנית

דרום

שפיר

תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה על נחלה מס' 64 במושב עוזה, מ.א שפיר.
קיימים בנחלה בית מגורים ומבנים חקלאיים משנות ה-60 וה-70 עם היתרי בנייה.

ישנו לול ישן שבשל הקרבה לכביש מס' 40 אינו יכול לשמש יותר כלול פעיל.
בעל הנחלה רוצה להשתמש בחלק ממבנה הלול הקיים בתוך ה-2.5 ד' לפעילות לא חקלאית בהתאם לתכנית הפל"ח המועצתית מס' 631-0502286.

התכנית באה להגדיר מחדש את תחום המגורים והשטח החקלאי בנחלה על מנת להסדיר את הבינוי הקיים, לאפשר בניה עתידית של יחידת דיור לבן ממשיד והרחבת בית מגורים קיים.
מימוש הבינוי בחלקת המגורים בנחלה מותנה בהסדרה או הריסה בפועל של הבינוי החורג, הן בנחלה והן בחריגה ממנה.



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	שם התכנית	1.1
-----------	-----------	-----

ומספר התכנית		
--------------	--	--

מספר התכנית	631-0999615	
-------------	-------------	--

שטח התכנית	16.658 דונם	1.2
------------	-------------	-----

סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	1.4
------------	-------------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
----------------------------------	----	--

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
--------------------------------------	--------	--

לפי סעיף בחוק	62א (א) (1), 62א (א) (19), 62א (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	שפיר
קואורדינאטה X	177150
קואורדינאטה Y	611100

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא במשק 64 בכניסה למושב עוזה, מ.א שפיר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפיר - חלק מתחום הרשות: עוזה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	64		עוזה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
3025	מוסדר	חלק		13

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
01/07/1982		2407	2831	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 224/02/6. הוראות תכנית 224/02/6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	224 /02 /6
11/07/2019		12727	8336	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /112 /03 /6 ממשיכות לחול.	החלפה	8 /112 /03 /6
05/09/2021		10914	9862	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 631-0502286. הוראות תכנית 631-0502286 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	631-0502286



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			גי ליאון בן סעיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		גי ליאון בן סעיד		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 36 15/07/2021	גי ליאון בן סעיד	15/07/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

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
	פרטי	גד עטייה (1)			עוזה	עוזה	13	08-6814556		gav@actco m.co.il
	פרטי	ציפורה עטייה (1)			עוזה	עוזה	13	08-6814556		gav@actco m.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב עוזה ד.ג. שדה גת מיקוד 79575.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גי ליאון בן סעיד	25517		קריית ארבע	רמת ממרא		077-9100941		gav@actcom. co.il
	מודד	אבישי פרץ	1125		יד בנימין	חוחית	4	077-5003986		avishay.med @gmail.com

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

שינוי גיאומטרי של תחום המגורים ושינוי קווי בניין במשק 64 במושב עזרה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי תחום שטח המגורים והחלקה החקלאית לפי סעיף 62א(א)(1).
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
3. הריסת המבנים המסומנים להריסה לפי סעיף 62א(א)(19).



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 בישוב כפרי	64A
קרקע חקלאית	64B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	64A
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	64B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בישוב חקלאי	2,500	15.01
שטח חקלאי	14,158	84.99
סה"כ	16,658	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,500	15.01
קרקע חקלאית	14,157.84	84.99
סה"כ	16,657.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים, מבני משק, מבני עזר ומבנים חקלאיים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. תותר הקמת שתי יחידות דיור: לבעל הנחלה, ולבן ממשיך, ויחידת הורים בגודל 55 מ"ר. כאשר הבנייה לכל היחידות תותר לכל היותר בשני מבנים נפרדים.</p> <p>2. תותר הקמת מרתפים בכל אחת מבתי המגורים. לא תותר כניסה חיצונית למרתף.</p> <p>2. תותר הקמת חניה מקורה לרכב בגבול מגרש קדמי בקו בניין 0.0, ולאורך גבול מגרש צידי בקו בניין 0.0, תוך הסדרת ניקוז הגג למגרש מגיש הבקשה.</p> <p>3. תותר הקמת מחסן בגבול מגרש צדדי 0.0 בהסכמת השכנים תוך הסדרת ניקוז הגג למגרש מגיש הבקשה.</p> <p>4. גגות - יותרו גגות משופעים או גגות שטוחים או משולבים. לא יותרו גגות אסבסט או גגות פח.</p> <p>5. דודי שמש יותקנו בחלל גג רעפים כאשר קולטי השמש יוצמדו לגג, במקרה של גג שטוח יוסתר הדוד ע"י מעקה הגג, או מסתור שייבנה סביב הדוד והקולט.</p> <p>6. במידה ותיבנה גדר בנויה בין מגרשים, גובהה לא יעלה על 1.20 מ' ממפלס הקרקע במגרש הגבוה בין השניים.</p> <p>7. בחזית מגרש קדמי לכיוון כביש/ דרך תיבנה ע"ח בעל המגרש גדר עפ"י תכנית בינוי באישור וועדה מקומית.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	אזור לגידולים חקלאיים והקמת מבנים חקלאיים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<p>1. אזור לגידולים חקלאיים והקמת מבנים חקלאיים.</p> <p>2. בתחום קו הבניין של דרך ראשית מס' 40, לא תותר בניה וחניה.</p>



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
(6)	(6)	(6)	(6)	1	2	8.5 (5)	2 (4)	40	605	100 (3)		100 (2)	405 (1)	2500	64A	מגורים בישוב כפרי
(6)	(6)	(6)	(6)		1	7		70	70%				70 (7)	14158	64B	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:

באזור המגורים בנחלה מותר להקים מבני משק ומבנים חקלאיים עד לתכנית קרקע של 50% משטח המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) סה"כ שטח ליחידת דיור אחת הוא 275 מ"ר הכולל: 175 עיקרי + 50 שירות מעל הכניסה הקובעת ו- 50 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת. ליחידת הורים לא יותר מ- 55 מ"ר שטח כולל.

(2) 50 מ"ר לכל יח"ד עבור שטחי שירות הכוללים ממ"ד, סככת חניה ומחסן.

(3) 50 מ"ר מרתף לכל יח"ד.

(4) + יחידת הורים.

(5) עבור גג משופע 8.5 מ', ועבור גג שטוח 7.5 מ'.

(6) כמסומן בתשריט.

(7) הערך מתייחס ל% מתא שטח, הערה: סה"כ 500 מ"ר לבניית מבני משק בנחלה הצמודה לחלקה א', בנוסף תותר הקמת חממות, בתי צמיחה. בתנאי שבסה"כ השטח הבנוי לא יעלה על 70% משטח תא השטח.

6. הוראות נוספות



<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחר אישורה. 2. היתר לתוספת הבנייה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי דרישות ת"י 413. 3. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על הסכם פינוי לאתר מוכרז. 5. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שטח ערוכה עפ"י מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבור מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100. 6. תנאי למתן היתר בנייה ראשון בתחום תא שטח מס' 64a שביעוד "מגורים בישוב כפרי" יהיה הריסתם בפועל או השלמת הסדרתם כדין של המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית בסימון "מבנה להריסה", לרבות המבנים החורגים מתחום התכנית והמבנה הנמצא בקורדינטות X-177109 ו-Y-611105. 7. תנאי למתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה אישור משרד החקלאות. 8. תנאי לכריתה/העתקת עצים בוגרים יהיה קבלת אישור מאת פקיד היערות על פי פקודת היערות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>מספר מקומות החניה ייקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</p> <p>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 משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל". קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>א. ביוב- כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות. פתרון הקצה - מט"ש שפיר. ב. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. ג. פסולת- בשלב היתרי הבנייה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית. ד. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים),</p>	<p>6.4</p>

6.4

תשתיות

צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות.
ה. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות לביצוע הנ"ל וכדי (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.

6.5

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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית 10 שנים מיום אישורה.