

הוראות התכנית

תכנית מס' 616-1016385

מושב עזריקם, משק 106, הסדרה תכנונית

מחוז

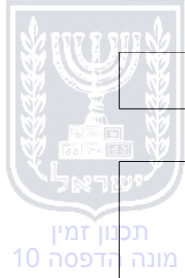
דרום

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005181550/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הסדרת מבנים ושיפור פעולות חקלאיות ע"י חלוקה מחדש של חלקות 24-25 בגוש 2598, שינוי בפריסה אזור מגורים בנחלה ע"מ לאפשר בניית יחיד דיור שלישית, מגורים לעובדים זרים בחקלאות, מבני עזר חקלאיים התומכים ומסייעים לפעילות החקלאית.
שטח התוכנית נימצא בחלק צפון מערב של מושב עזריקם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מושב עזריקם, משק 106, הסדרה תכנונית

מספר התכנית 616-1016385

1.2 שטח התכנית 16.188 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

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	באר טוביה
קואורדינאטה X	170546
קואורדינאטה Y	628788

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בחלק מערבי של מושב עזריקם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

באר טוביה - חלק מתחום הרשות: עזריקם

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	109		עזריקם

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2598	מוסדר	חלק	24-25	

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35/ /1 ב. הוראות תכנית תמא/ /1 /35 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/ 35 /1 /ב</u>
09/07/2023		7757	11475	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 616- 0770735. הוראות תכנית 616-0770735 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>616-0770735</u>
27/06/2004		3260	5308	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 8 /02 /101/ 59. הוראות תכנית 8 /02/ 101 /59 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>59 /101 /02 /8</u>
20/08/1970		1762	1654	התכנית מחליפה את הוראות תכנית 8/03/115 בתחומה בלבד.	החלפה	<u>115 /03 /8</u>

הערה לטבלה:

מס' ישן של תכנית הנ"ל הוא ד/691



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מיכאל בורדמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מיכאל בורדמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 56 13/12/2023	מיכאל בורדמן	06/09/2023	1	1: 250	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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 חתימה	אחר	אליעזר בוקובזה (1)			עזריקם	עזריקם		08-8600655	08-8600335	moshav.azri kam@org.il
מורשה חתימה	אחר	יורם אסרף (1)			עזריקם	עזריקם		08-8600655		moshav.azri kam@org.il
מורשה חתימה	אחר	שרון בוקר (1)			עזריקם	עזריקם		08-8600655		moshav.azri kam@org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב עזריקם מזכירות העגודה, ד.ג. אבטח 79275.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שלום טהר		שלום טהר	עזריקם	(1)	106	08-8581851	08-8502053	ravidtahr@gmail.c om

(1) כתובת: מושב עזריקם 106.

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	מיכאל בורדמן	42364	א.מ.מהנדסים שרותי אדריכלות והנ	קרית מלאכי	ז'בוטינסקי	8	08-8524293		michaelbo@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטומפ מדידות הנדסיות	דאלית אל- כרמל	(1)	2	04-8395202	04-8396098	halabil@gma il.com

(1) כתובת: ת.ד. 21 דאלית אל-כרמל 2/66.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

חלוקה מחדש של חלקות 24-25, שינוי בפריסה אזור מגורים בנחלה בשטח של 3 דונם, תוספת יח"ד דיור שלישית, מגורים לעובדים זרים בחקלאות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת שטח אזור המגורים בשטח של 3 דונם

2.2.2 תוספת יח"ד דיור שלישית

2.2.3 קביעת קווי בניין.

2.2.4 קביעת הוראות, הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה.

2.2.5 קביעת הוראות לתשתיות ותנאים בהליך הרישוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	24A
קרקע חקלאית	24B, 25

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	24A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בישוב כפרי	3,000	18.53
קרקע חקלאית	4,948.95	30.57
קרקע חקלאית (נחלה)	8,239.44	50.90
סה"כ	16,188.39	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,000	18.53
קרקע חקלאית	13,188.38	81.47
סה"כ	16,188.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. מגורים .</p> <p>ב. מבני עזר חקלאיים ומבני שירות לחקלאות.</p> <p>ג. מגורים לעובדים זרים בחקלאות.</p> <p>ד. בריכת שחייה פרטית.</p> <p>ה. פעילות לא חקלאית בהתאם להוראות תכנית מס' 616-0770735.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. מגורים :</p> <p>א. תותר הקמת 3 יח"ד ועוד יחידת הורים בת עד 55 מ"ר, צמודה לאחד מיח"ד.</p> <p>ב. המרחק בין יח"ד יהיה 5.0 לפחות ו/או 2 יח"ד במבנה אחד.</p> <p>ג. גובה רום גג רעפים יהיה עד 9.00 מ', גובה רום גג שטוח יהיה 8.5 מ' כולל מעקות.</p> <p>ד. תותר הקמת קומת מרתף אחת בלבד, הכניסה למרתף מתוך יחידת המגורים, ולא תותר כניסה חיצונית נפרדת.</p> <p>2. מחסן :</p> <p>תותר הקמת מחסן, בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, או נפרד מהבניין בקו בניין אחורי וצדדי 0.0.</p> <p>3. חניה :</p> <p>תותר חניה מקורה אחת לכל יח"ד בקו בניין קדמי וצדדי עד 0.0 מ'.</p> <p>החניה תתוכנן בתחום המגרש בלבד.</p> <p>4. מגורים לעובדים זרים וזמניים בחקלאות :</p> <p>א. בהתאם להוראות תכנית מתאר מקומית : 616-0770735.</p> <p>5. מבני עזר חקלאיים :</p> <p>א. מבני העזר החקלאיים התומכים ומסייעים בחקלאות יוקמו, ככל הניתן, בחלק האחורי של חלקת המגורים בנחלה. המבנים יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות.</p> <p>ב. בהסכמת שכנים תותר הקמת מבנים חקלאיים בקו בניין צדדי 0.00.</p> <p>ג. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות יבנו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>1. בתא שטח מס' 24B המהווה את החלק החקלאי של חלקה א' בנחלה יותרו השימושים הבאים :</p> <p>א. עיבוד חקלאי.</p> <p>ב. מבנים חקלאיים, מבנים לגידול בע"ח והתשתיות המשרתות אותם.</p> <p>ג. מבני עזר לחקלאות.</p> <p>2. בתאי שטח מס' 25 יותרו השימושים הבאים :</p> <p>עיבוד חקלאי, בתי צמיחה, חממות ובתי רשת.</p>
4.2.2	הוראות

קרקע חקלאית	4.2
בינוי מבנים חקלאיים יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי					שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת	(4)	3 (3)	630			(2) 150	(1) 480	3000	24A		מגורים בישוב כפרי	
(5)	(5)	(5)	(5)	2							600	3000	24A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(5)	(6)	(6)	(6)	1	9											מגורים בישוב כפרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(8)						(7)	8239.49	24B		קרקע חקלאית	
(5)	(5)	(5)	(5)	1	(8)						(7)	4948.9	25		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:

בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין 0 (אפס) גם במקרים בהם החזית הקיימת היא פחות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי הבנייה למגורים, ביעוד מגורים בישוב כפרי.
- (2) שטחי שרות: ממ"ד 14 מ"ר, חניה 30 מ"ר, מחסנים ביתים 106 מ"ר.
- (3) לא כולל יחידת סמך, יח"ד הורים בשטח של עד 55 מ"ר ברוטו.
- (4) 2 קומות בגג שטוח 8.5 מ', בגג משופע 9 מ'.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) כמסומן בתשריט, בהסכמת שכנים תותר בניית מבנים חקלאיים בקו בנין 0 (אפס) ביעוד מגורים בישוב כפרי.
- (7) 70% מתא שטח.
- (8) בהתאם להנחיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י התכנית זו לאחר אישורה.

6.2 ניהול מי נגר

יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו').

6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

ביוב - כל המבנים יחוברו למערכת מרכזית מכון טיהור שפכים. פתרון קצה לביוב מט"ש "תימורים".

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.

