

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 631-0264937

שינוי בקווי בניין צידי (צפוני דרומי) במשק מס' 19 במושב זרחיה

מחוז

דרום

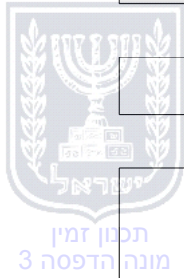
מרחב תכנון מקומי

שפיר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



דברי הסבר לתכנית

ביוזמת ועד מושב זרחיה, מוגשת תכנית לשינוי בקווי בניין צידי (צפוני דרומי) משק מס' 19 במושב זרחיה, בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק תכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי בקווי בניין צידי (צפוני דרומי) במשק מס' 19 במושב זרחיה
------------	-------------------------------	------------------	--

מספר התכנית	631-0264937
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	20.083 דונם
------------	-------------------	-------------

1.3	מהדורות	שלב	הגשה
------------	----------------	------------	------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (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****שפיר****קואורדינאטה X**

176500

קואורדינאטה Y

621530

1.5.2 תיאור מקום

סמוך לשכונת החורשה מצידה המערבי

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפיר - חלק מתחום הרשות

נפה

אשקלון

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
2922	מוסדר	חלק	5	

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
224 /02 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /6 /224. הוראות תכנית 02 /6 /224 תחולנה על תכנית זו.	2831	2407	01/07/1982
147 /03 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /6 /147. הוראות תכנית 03 /6 /147 תחולנה על תכנית זו.	1879	589	30/11/1972



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אביגדור ברזלי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אביגדור ברזלי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב חלקית		1	01/06/2015	אביגדור ברזלי		01/06/2015		כן
מצב מאושר	מנחה	1: 1250		01/06/2015	אביגדור ברזלי		01/06/2015		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 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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			זרחיה- מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שתופי	זרחיה	(1)		08-8582843	08-8587812	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. לכיש צפון 79520.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון		זרחיה- מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שתופי	זרחיה	(1)		08-8582843	08-8587812	

(1) כתובת: ד.ג. לכיש צפון 79520.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222	03-5614985	

תכנון זמין
מונה הדפסה 3תכנון זמין
מונה הדפסה 3

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אביגדור ברזלי	12157	המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים	תל אביב- יפו	הארבעה		03-5615454		smadar@tech- dept.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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

שינוי קו בניין צידי (צפוני דרומי) במשק מס' 19 במושב זרחיה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בניין צידי (צפוני דרומי) במקום קו בניין צידי 2.5 מ' על פי הוראות תכנית מתאר מס' 224/02/6, לקו בניין צידי (צפוני דרומי) -0 בהתאם לסעיף 62 א (א) (4) לחוק תכנון והבניה. למתן לגיטימציה למבנה קיים.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

20.083



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	3		3		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	450		450		

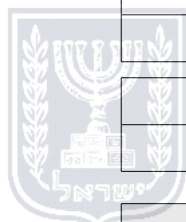
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי	19A			
קרקע חקלאית	19B			
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים בישוב כפרי			19A

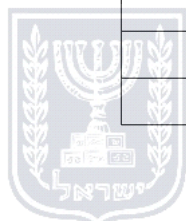


תכנון זמין
מונה הדפסה 3

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	2,848	14.64
קרקע חקלאית	16,612	85.37
סה"כ	19,460	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,848.46	14.63
קרקע חקלאית	16,624.1	85.37
סה"כ	19,472.56	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים בישוב כפרי

4.1.1 שימושים

מגורים על פי תכנית מתאר שפיר 224/02/6

4.1.2 הוראות

אדריכלות

א

על פי תכנית מתאר שפיר 224/02/6

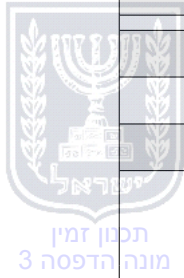
4.2 קרקע חקלאית

4.2.1 שימושים

עיבודים חקלאיים, מבני משק, מבנים חקלאיים.

וכן על פי תכנית מתאר שפיר 224/02/6

4.2.2 הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי		
5		2.5	2.5 (1)	1	3000	19A	מגורים בישוב כפרי
	5	2.5	2.5	1	16472	19B	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

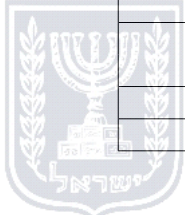
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הזכויות על פי הוראות תכנית מתאר מס' 224/02/6 מלבד שינוי קו בניין צידי (צפוני דרומי).

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שינוי בקו בניין צידי ל-0 במקום 2.5 מ' רק ל-2 מבנים קיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

תנאי לקבלת היתר הכנת תכנית בינוי : העמדה, מפלסים, ניקוז נגר עילי, ביוב, חזיתות, מיקום שערי כניסה ומקומות חניה, פיתוח שטח, מיקום מיכלי אשפה, מיקום ופירוט שילוט, פרטים אופייניים.

6.2**חשמל**

א. הוראות בינוי ופיתוח - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה. בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מקו הציר
 קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.50 מ'
 קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5.00 מ' 6.00 מ'
 קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20.00 מ'
 קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35.00 מ'

אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2.00 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 העליונים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3.00 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.

ב. אספקת חשמל - אספקת החשמל תהייה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהייה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהייה תת קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח בתכנית 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. היוזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הצבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת חשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת 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.

6.2

חשמל

בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבנין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

6.3

תקשורת

"בזק" וטל"כ בקווים תת קרקעיים בלבד. הביצוע בתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

6.4

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועל פי התנאים הבאים:
היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה נאותים.
פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים.
המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע רשות מוסמכת ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר שיאושר על פי דין.
פינוי האשפה יבוצע לפי הנחיות מהנדס המועצה האזורית.

6.5

היטל השבחה

א. הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בנייה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין,
או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	

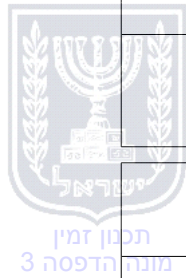
7.2

מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מכניסתה לתוקף, בתאום עם רשות מקרקעי ישראל

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	אחר	חתימה:
יזם	שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
	זרחיה- מושב עובדים של הפועל המזרחי להתיישבות שתופי 570011320	בעל זיכיון	חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:	בבעלות מדינה	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אביגדור ברזלי	עורך ראשי	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:		
	המחלקה הטכנית ליד תנועת המושבים		





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב קיים על פי תכנית 224/02/6

מס' סידורי	האזור	סמון בתשריט	שטח חלקה מינמלי מ"ר	% בנייה מקסימלי	יח' למגרש	מספר קומות	שטח מבני עזר ב-% משטח המגרש	רוחב חזית המגרש	קו בניין במטרים			הערות
									קדמי	צדדי	אחורי	
1	שטח לחקלאות (שאינו מגורים)	קווים אלכסוניים בצבע ירוק	5000 **	-	-	1	-	-	5 מ'	3 או 0 שכנים בהסכמת שכנים	8 או 0 שכנים בהסכמת שכנים	מבנים חקלאיים בלבד בהסכמת השכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים על קו בניין 0
2	אזור חקלאי מיוחד ומגורים מיוחד	שטח בצבע כתום	0.600 ד' לבעלי מקצוע	25% מגודל המגרש 0.600 ד'	1 יח' דיור	קוטג 1-2 קומות	5%	18 *	5 מ'	2.5 מ'	5 מ'	בהסכמת השכנים מותר לבנות מבנים חקלאיים על קו בניין 0
			3.000 ד' ליתר החלקות	25% מגודל המגרש 3.000 ד' למבני עזר	3 יח' דיור בשני מבנים		20%					
3	אזור לבנייני ציבור	מרכזמשולב מוסדות ומגורים פסים בצבע חום מרכז המועצה שטח בצבע חום						בהתאם לתכניות מפורטות				
4	אזור מלאכה ותעשייה	שטח בצבע סגול						בהתאם לתכניות מפורטות				
5	שטח לשרותי דרך		3000	20%	1	1-2	5%					בהתאם לתכניות שיוגשו ויאושרו ע"י הועדה המחוזית
6	עתיקות	על רקע של פסים אלכסוניים מותחם בקו חום						בהתאם לתכניות מפורטות				
7	יעור	שטח ירוק על רקע משולשים						בהתאם לתכניות מפורטות				
8	מגבלות בניה	קו נקודה בצבע אדום						בהתאם לתכניות מפורטות ד/491				

* פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא פחות

** הכונה רק להמשך חלקה א' שאינה מיועדת למגורים. לא ניתן לחלק קרקע חקלאית שלא באמצעות תכנית בהתאם

