

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0532770

ברכיה - נחלה 45 - שינוי פריסת מגורים בנחלה



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
חוף אשקלון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

1. בנחלה 45 במושב ברכיה קיימים מבני לול וסככות אשר חלקם בנויים באזור המגורים בנחלה וחלק באזור החקלאי.

2. תכנית זו מציעה את הדברים הבאים:

א. שינוי בפריסת אזור המגורים בנחלה. התכנית כוללת הוראות לחלוקת המגרשים בבעלות אדם אחד, כך שהמבנה החקלאי יהיה כולו באזור המגורים בנחלה וכל זאת ללא שינוי בגודלו של כל ייעוד.

ב. שינוי קו בנין בהתאמה לשינוי קו החלוקה הנייל ושינוי בקו בנין קידמי.

ג. הוספת 6% שטחי בניה (שאפשר לקבלם כהקלה)

ד. הריסות כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ברכיה - נחלה 45 - שינוי פריסת מגורים בנחלה

ומספר התכנית

633-0532770

מספר התכנית

10.811 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	חוף אשקלון
	קואורדינאטה X	165064
	קואורדינאטה Y	619596
1.5.2 תיאור מקום	מושב ברכיה 45	

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: ברכיה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ברכיה	ברכיה	45	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2692	מוסדר	חלק	61	75

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/11/1972	545	1878	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 170 /03 /6 ממשיכות לחול.	שינוי	170 /03 /6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			בנימין כהן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		בנימין כהן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		בנימין כהן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		26/05/2017	בנימין כהן	26/05/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		10/05/2018	בנימין כהן	29/04/2018	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא		10/05/2018	בנימין כהן	29/04/2018	1	1: 1000	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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	פנחס חדד			ברכיה	ברכיה	45			

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		פנחס חדד			ברכיה	ברכיה	45			

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה.

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	בנימין כהן	33741		אשקלון	שד בן גוריון	17	08-6713715	08-6710460	office@archb c.net
מודד	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	(1)	2	04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: דאלית אל כרמל 2/66.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 בפריסת אזור המגורים בנחלה ותוספות זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים בנחלה בין אזור המגורים לחקלאי בחלקה א' ולהיפך ללא שינוי גודלו של כל ייעוד-ע"פ סעיף 62א(א)1.
2. קביעת קווי בנין בהתאם לגבול המוצע. (ע"פ סעיף 62א(א)4 לחוק).
3. הוספת 6% שטחי בניה שניתן לקבלם כהקלה (ע"פ סעיף 62א(א)9 לחוק).
4. הריסות כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62א(א)19.



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
מגורים בישוב כפרי	61A
קרקע חקלאית	61B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	61A
להריסה	דרך מאושרת	100
מבנה להריסה	קרקע חקלאית	61B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	642.7	5.95
מגורים בישוב חקלאים	3,000	27.75
קרקע חקלאית	7,168	66.31
סה"כ	10,810.7	100



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 15

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
5.94	642.66	דרך מאושרת
27.75	3,000.38	מגורים בישוב כפרי
66.30	7,168.57	קרקע חקלאית
100	10,811.61	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. בניה צמודת קרקע למגורים.</p> <p>ב. מחסן/מחסנים לצרכים ביתיים.</p> <p>ג. מבנים/סככות חקלאיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>א. תותר הקמת 2 יח"ד (ללא פונקציות כפולות כגון מטבח).</p> <p>ב. תותר הקמת יחידת מגורים אחת נוספת בגודל של עד 55 מ"ר אם מתגוררים בנחלה 3 דורות, לפי דרישות ר.מ.י. בהתאמה לתכנית 234/02/6 - בצמידות למבנה קיים בהתאמה לסל זכויות קיים.</p> <p>ג. המרחק בין יח"ד יהיה 5.0 מ' לפחות ו/או 2 יח"ד במבנה אחד (בנויים בקיר משותף).</p> <p>ד. תותר בניית מחסן בשטח עד 15 מ"ר לכל יח"ד, בגובה פנימי של עד 2.20 מ'.</p> <p>ה. תותר בניית חניה אחת מקורה לכל יח"ד.</p> <p>מותר יהיה להקים החניה בקו בנין קידמי וצדדי עד "0".</p> <p>ו. גגות המבנים יהיו רעפים או שטוחים או משולב. גובה רום גג רעפים יהיה עד 9.00 מ' וגובה רום גג שטוח יהיה עד 8.00 מ' כולל המעקות.</p> <p>ז. קולטי שמש יהיו במישור גג הרעפים ודוד המים יהיה בחלל הגג. בגגות שטוחים תוסתר המערכת הסולרית.</p> <p>ח. השימוש במבנים/סככות חקלאיים וגובהם יהיו ע"פ אישור משרד החקלאות.</p> <p>ט. זכויות והגבלות בניה יהיו ע"פ סעיף 5.</p> <p>י. מבנים קיימים מחוץ לקו בנין ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן. קווי בנין לבניה חדשה ותוספות בניה יהיו ע"פ תכנית 170/03/6.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>1- גידולים חקלאיים.</p> <p>2- הקמת חממות ו/או סככות לגידולים חקלאיים או לגידול בעלי חיים.</p> <p>הכל ע"פ אישור משרד החקלאות וע"פ היתר בניה.</p>
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	גובה המבנים/סככות יהיה ע"פ אישור משרד החקלאות.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרכים ציבוריות כולל מדרכות, שבילים, תשתיות, גינון, חניה והרחבה לתחנות אוטובוס.
4.3.2	הוראות
א	דרכים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דרך מאושרת	4.3
תווי הדרכים ורוחבם יהיו כמסומן בתשריט.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש כללי			
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי									
קדמי																	
אחורי																	
צידי- שמאלי																	
צידי- ימני																	
מעל הכניסה הקובעת																	
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2)	2	21	630			(1) 150	480	3000	מגורים	61A	מגורים	מגורים בישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)		(4)		20					(4) 600	3000	מבנים חקלאים	61A	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
												(4)	7169		61B		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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי השרות מיועדים לממד"ים, חניות מקורות ומחסנים ביתיים/כלי גינה וציוד חקלאי.
- (2) 9.00 מ' לגג רעפים, 8.00 מ' לגג שטוח (כולל גובה מעקות).
- (3) קווי בנין: כמסומן בתשריט
- מבנים קיימים שאינם תואמים הוראות תכנית 170/03/6, ימשיכו להתקיים ללא הגבלת זמן.
בניה חדשה או תוספת בניה למבנים קיימים, יהיו בהתאם להוראות תכנית 170/03/6..
- (4) ע"פ אישור משרד החקלאות.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה בלבד.
2. בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
3. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים כמופיע בתשריט יהיה תיאום פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק.
4. היתר לתוספת בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
5. תנאי למתן היתר בניה, הריסת מבנים קיימים ואימות הריסתם ע"י הוועדה המקומית.
6. כל בניה בנויה חדשה תותר בקווי בנין בהתאמה לתכנית 170/03/6 בלבד.

6.2

כתב שיפוי

מגיש התכנית מתחייב לשלם לרשות או במקום הרשות פיצויים, במידה ויהיו, ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.

6.3

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 - ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 - ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 - ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל

- | | | |
|---------|-------------------|--|
| 2.25 מ' | 2 מ'-----/----- | קו מחשמל מתח נמוך |
| 6.5 מ' | 5 מ'-----/----- | קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| 13 מ' | 9.5 מ'-----/----- | קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו (קיים או מוצע) |
| 35 מ' | -----/----- | קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע) |

באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או

6.3	חשמל
	<p>לפיצוץ תכלל הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>



6.4	ניקוז
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות. 2. א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.



6.5	פיקוד העורף
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>

6.6	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>

6.7	תשתיות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת. 2. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו למט"ש אשקלון דרך הרשת היישובית הקיימת. 3. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' התקשורת הומהנדס רשות כמשק תת קרקעי.



6.8	היטל השבחה
	<ol style="list-style-type: none"> א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



מכלת האי דורים התכליות והמגבלות

הערות	הכילות	קו בנין אזורי	קו בנין צדדי	רוחב חזית	מבני עזר	מס' קומות	מס' קומות	מקסימום למגרש דיוור	שטח בניה מקסימלי	שטח חלקה מינימלי - מ"ר	מס' חלקות סמוך בתשריט	אזור
(x)	מבנית להקלאות בלבד.	5 מ'	5 מ'	/	/	1	/	/	1000	1000	מקווק ירוק	הקלאי
		5 מ'	2.50 מ'	18x	5% בתוך 5% המותרים	2	יח' אחת- יח' נוספת לבן מאפחה לפי אישור מיוחד של הוהמ"ח.	נמדד כל שטח החלקה 10% לכדורים 20% מבנים חקל	3000	שטח הבניה רק בשטח האהוב של החלקה	שטח הבניה רק בשטח האהוב של החלקה	מגורים ומבני משק בישוב הקלאי
		5 מ'	2.50 מ'	18x	5% כנ"ל	2	1	25%	600	צהוב	מגורים	
		5 מ'	5 מ'	20						חום	מבני צנור	
	מקנים ומגרסים לספורט מקני גן ומשחקים.										מצולב ירוק	פרטי פתוח

(x) בהסכמת סכניה מותר לבנות מבנים הקלאיים עם קו בנין 0 (אפס)
 (xx) פרט למקרים בהם החזית הקיימת היא פתוח.

מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז תל-אביב-המרכז
 2. 11. 1972
 - דנו ופתוח