

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0584508

שינוי קו גבול מגורים וחקלאי בנחלה 67 בגיאה

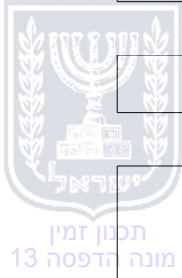
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

סוג תכנית 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

1. תכנית זו מבקשת להסדיר ולהגדיר את גבול שטח המגורים בנחלה בהתאמה לתקנון ל-3 דוני ובהתאם למבנים הקיימים בשטח חקלאי. התכנית כוללת הוראות לחלוקת המגרשים
2. כמו כן מבקשת התכנית להוסיף שטחי בניה במסגרת ה 6% המותרים משטח המגרש מכח תכנית שהופקדה לפני 1989



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קו גבול מגורים וחקלאי בנחלה 67 בגיאה	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
633-0584508	מספר התכנית	
11.578 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 9	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
	נושא התכנית	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

162900 קואורדינאטה X

615450 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום נחלה מס 23 במשב גיאה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: גיאה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גיאה		23	

שכונה גיאה משק 23

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2578	מוסדר	חלק	23	

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/11/1972	5189	1879	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 / 03 / 158. הוראות תכנית 6 / 03 / 158 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	158 / 03 / 6
30/11/1972		1879	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ד\822 ממשיכות לחול	שינוי	822 / ד



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסתי איפרגן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסתי איפרגן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 31 15/01/2018	אסתי איפרגן	14/01/2018	1	1: 5000	מנחה	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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	דניאל דהן			גיאה	(1)	23	052-3333384		
	פרטי	ציונה דהן			גיאה	(2)	23	052-3333384		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משב גיאה בית 23.

(2) כתובת: משב גיאה בית מס 23.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דניאל דהן			גיאה	(1)	23	052-3333384		
פרטי	ציונה דהן			גיאה	(1)	23			

(1) כתובת: בית במשב גיאה משק 23.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		דניאל דהן			גיאה	(1)	23	052-3333384		
חוכר		ציונה דהן			גיאה	(1)	23	052-3333384		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות המדינה - ר.מ.י

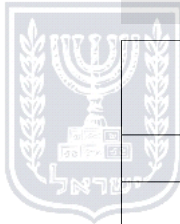
(1) כתובת: בית במשב גיאה מס 23.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה.אדריכלות	עורך ראשי	אסתי איפרגן	48248/ה		אשקלון	(1)	1	050-7948647		st28arc@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לזר ארטובסקי	759	נתי מדידות	אשקלון	(2)	6	08-6724414		nati601@nati 601.com

(1) כתובת: חודשי השנה 1/8.

(2) כתובת: רחוב אייר 6 מרכז מסחרי נווה הדרים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
יחידת סמך	יחידת דיור בשטח של עד 55 מ"ר (עיקרי+שירות) וממ"ד בצמידות ליחידת דיור אחת באותו מבנה המהווה יחידת דיור קטנה בישוב כפרי לעניין נתונים עיקריים בתכנית ומכונה יחידת הורים

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**

יצירת מסגרת תכנונית להסדרת מבנים בנחלה והוספת זכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1-תכנית הכוללת שינוי לתחום חלקת המגורים עפ"י סעיף 62 א (א)(1)

2-תוספת 6% זכויות בניה לפי סעיף 62א(א)(9) לתכנית שהופקדה לפני 1989

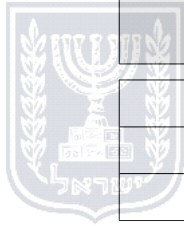
3-הוספת יח' דיור וקביעת הוראות ליח' דיור (יח' הורים) עד 55 מ"ר סעיף 62 א(א)(8)

4-החלפת שטחים בנחלה בין אזור המגורים לחקלאי בחלקה א' ולהפך ללא שינוי גודלו של כל יעוד ע"פ סעיף 62

א(א)(1)

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	23A
קרקע חקלאית	23B

תכנון זמין
מונה הדפסה 13**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב כפרי	1,651.84	14.27
קרקע חקלאית	9,926.16	85.73
סה"כ	11,578	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,999.69	25.89
קרקע חקלאית	8,587.91	74.11
סה"כ	11,587.6	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	<p>א. בניה צמודת קרקע למגורים. ב. בריכת שחיה פרטית. ג. מחסנים-אחסנה לצרכים ביתיים. ד. מבנים/סככות לשימושים חקלאיים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>א. תותר הקמת 2 יח' דיור ב. תותר הקמת יחידת סמך(יחידת הורים נוספת) בשטח 55 מ"ר לבן ממשיך דור שלישי וע"פ הנחיות ר.מ.י. ג. מרחק בין יח' דיור לא יעלה על 5 מטר או יח' צמודות עם קיר משותף ד. מבני עזר-מחסנים לשימושים ביתיים עד גובה פנימי של 2.25 מ', קוי בניין צידי ואחורי 0 ה. חניה מקורה בודדת או כפולה מקס' 2 חניות ליח' עד גובה פנימי 2.25, קוי בניין קדמי וצידי 0 ו. גגות המבנים יכולים להיות רעפים, שטוחים, משולבים עד גובה 9.50 מטר לרכס עליון ברעפים ועד 8.50 מטר למעקה הגג שטוח לא כולל מסתור לדוד ז. דוד שמש ומזגנים יהיו במסתור עליון על גג שטוח ובתוך הרעפים בגג רעפים-קולט השמש יהיה חיצוני מפנה לצד דרום ככל שניתן ח. מבנים/סככות חקלאיים יאושרו ע"פ הנחיות משרד החקלאות ט זכויות והגבלות בניה מפורטות בטבלה מס' 5</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	<p>1. גידולים חקלאיים. 2. הקמת חממות/סככות לגידולים חקלאיים או מבנים לבע"ח בהתאם להוראות משרד החקלאות ומתנה באישור משרד החקלאות</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>אדריכלות</p> <p>תכנון המבנה, גובה ושטח ע"פ הנחיות משרד החקלאות</p>



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)	שימוש	יעוד	
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי	5	2.5	2.5	(4)	(3)							
אחורי	5	2.5	2.5	(4)	(3)			150 (2)	480 (1)	3000	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
				(6)					600 (5)	3000	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
				(6)				(6)	(6)	8578		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:

מבנה משק כהגדרתם מבנים חקלאיים ע"פי אישור משרד החקלאות

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כולל תוספת 6% המהווים 180 מ"ר שניתן לבקש בהליך הקלה מכח התקנות.
- (2) מיועדים לממ"דים, חניות מקורות ומחסנים לשימוש ביתי.
- (3) 2 יח"ד ובנוסף יח' סמך עד 55 מ"ר.
- (4) 9.50 מטר לגגות רעפים ו 8.50 מטר לגגות שטוחים כולל מעקות.
- (5) מבנים חקלאיים בלבד ע"פ הנחיות משרד החקלאות.
- (6) ע"פ אישור משרד החקלאות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו
2. בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה
3. תנאי להוצאת היתר בניה הוא קבלת רשיון יעור מנציג פקיד היערות באזור (קק"ל) לעצים הקיימים בשטח רק במידה ויש בניה אשר פוגעת בעצים בגירים או צמודה לה
4. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר ניבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בהבטחת עמידות של המבנה הקיים+התוספת המבוקשת בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות הת"י 2413 (הנחיות להערכת מבנים קיימים ברעידות אדמה) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה
5. תנאי למתן היתר בניה -פיקוד העורף לפתרונות מיגון ע"פ דרישה לכל יח' דיור
6. תנאי למתן היתר לבריכה פרטית ע"י ח"וד אקוסטית לעניין בריכה פרטית

6.2

תשתיות

1. תשתיות מים יתואמו ויאשרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת
2. תשתיות הביוב יתואמו ויאשרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת עירונית הקיימת
3. תשתיות תקשורת, טלפון, טלוויזיה-כבלים וכ' יתואמו ויחברו ע"י חב' בזק ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי

6.3

ניקוז

יש להשאיר עד 25% תכסית קרקע לקליטת מי נגר לחילחול מי תהום

6.4

חשמל

- א-תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים או חדר מיתוג, קוי חשמל עליים אוו תת קרקעיים והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקוי חשמל עליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים
- ב-בשטחים 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 ניפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- ד-איסור בניה מיתחת לקוי חשמל עיליים
- לא ינתן היתר בניה מיתחת לקוי חשמל עליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל תוך הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל
-
- מרחק מציר הקו \מרחק מתיל קיצוני\סוג קו חשמל
- 2.25 מ'-----\-----2 מ'-----\-----קו מחשמל מתח נמוך
- 5.60 מ'-----\-----5 מ'-----\-----קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו
- 13 מ'-----\-----9.50 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)



חשמל	6.4
<p>באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון ועל-עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל ע"מ לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים בתכנית מתאר המתירה הקמה של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה הקובעת כי לא ינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שיקבעו בתכנית המתאר ובתיאום עם חברת חשמל.</p> <p>לפני תחילת כל עבודות הבניה ופיריה יבדוק המבצעה את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודה כל שהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת חשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של לפחות 0.50 מ' מקו חשמל תת קרקעי מתחמת נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון</p> <p>לא ינתן היתר לפיריה, חציבה או כריה במרחק קטן 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 האמור לעל בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים - קוי מתח עליון יחולו בוראות התכנית מתאר זו</p>	

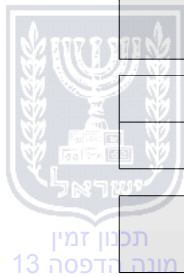


היטל השבחה	6.5
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק ב. לא יוצאו היתרי בניה במקרקעין טרם שולמו היטלי השבחה המגיעים באותה שעה בשל אותן מקרקעין או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראה בחוק</p>	

כתב שיפוי	6.6
<p>מגיש התכנית מתחייב לשלם לרשות או במקום הרשות פיצויים, במידה ויהיו ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965</p>	

חניה	6.7
<p>החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצית התקף לעת מתן ההיתר בניה</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
7	הגשת בקשה להיתר להסדרת מבנים קיימים	מיד עם אישור התכנית

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישור התכנית
