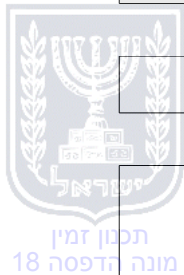


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 633-0834747

הסדרה ותוספת יח"ד שלישית בנחלה 40, מושב גיאה



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון
	תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/12/2020

להפקיד את התכנית

16/11/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בנחלה מספר 40 במושב גיאה.  
תמא/35 /1 /ב קבעה 350 יח"ד במושב גיאה לפי לוח 2 ומאפשרת בסעיף 8.1.3 ס"ק 4.4 הוספת יח"ד שלישית בנחלה בנוסף לקבוע בלוח 2.

בנחלה קיימים בהיתר 2 בתי מגורים, כשאחד מהם בנוי בשטח הצהוב המסומן בתכנית המאושרת למגורים, מקלט ללא היתר בשטח הצהוב ומבנה מגורים ללא היתר בשטח החקלאי, וכן סככות ופרגולות עץ.

תכנית זו מבקשת:

- א. להשלים את שטח המגורים בנחלה ל-3 דונם.
- ב. להוסיף יחידת דיור שלישית בנחלה, שתהיה בנוסף ליח"ד המותרות במושב על פי לוח 2 לתמא 35.
- ג. לשנות גאומטרית את גבולות אזור המגורים בנחלה בהתאם לבינוי הקיים והמבוקש.
- ד. לסלק מכולות המוצבות בנחלה ומסומנות להריסה.
- ה. לשנות קווי בניין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרה ותוספת יח"ד שלישית בנחלה 40, מושב גיאה

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 633-0834747

1.2 שטח התכנית 12.318 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 חוף אשקלון

162490 קואורדינאטה X

614573 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב תלם 74, מושב גיאה.

משק 74 ברישומי רמ"י.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	74		גיאה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2577	לא מוסדר	חלק	40	

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 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740	12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 35 / 1 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1 / ב. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 / ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
234 / 02 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 234 / 02 / 6 ממשיכות לחול.	3731	1357	31/12/1989
822 / ד	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית ד/822 בתחום הקו הכחול בלבד.	1879		30/11/1972



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אור קמינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אור קמינסקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 16 14/12/2020	אור קמינסקי	14/12/2020	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	מסמך בחינת השפעת תוספת יחידת דיור על תשתיות הישוב	10: 00 27/05/2021	אור קמינסקי	26/08/2020	13		רקע	תשתיות
לא	נספח עצים	11: 23 14/12/2020	חוסייין עבד אלחלים	14/12/2020	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		11: 13 14/12/2020	אור קמינסקי	14/12/2020	1	1: 500	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

**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			גיאה מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	גיאה	גיאה		08-6722417	08-6725423	moshavgea@012.net.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דוד מסיקה			גיאה	גיאה (1)	74	052-2246002		dmesika2006@gmail.com

(1) כתובת: רחוב תלם 74.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אור קמינסקי		קמינסקי אדריכלות ותכנון ערים	חדרה	ביאליק	84	077-2100710		office@ok-plan.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 18תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	חוסיין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)		04-9864654	04-6508276	m.h.mhndse m@gmail.co m

(1) כתובת : ת.ד 1271.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

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 הפעילות בתחום חלקה א' בנחלה מס' 40 במושב גיאה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי גאומטרי בחלוקת יעודי הקרקע בתחום הנחלה ללא שינוי בגבולות החלקה הרשומה תוך קביעת החלק המיועד למגורים בנחלה ביעוד "מגורים בשוב כפרי" והחלק החקלאי ביעוד "קרקע חקלאית".
2. תוספת יחידת דיור שלישית בנחלה במושב בו אושרו 349 יחידות דיור מתוך 350 יח"ד המותרות בלוח 2 לתמא/150 /35.
3. הצמדת יחידת הורים לבית בעל הנחלה.
4. הצרחת שטחים בין יעודי הקרקע למגורים וחקלאות תוך התחשבות במיקום המבנים הקיימים במקרקעין והשלמת חלקת המגורים בנחלה לשטח של 3 דונם.
5. תוספת זכויות בנייה, קביעת הוראות והנחיות בינוי ותנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	40A
קרקע חקלאית	40B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	קרקע חקלאית	40B
מבנה להריסה 2	מגורים בישוב כפרי	40A
מבנה להריסה 2	קרקע חקלאית	40B
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	40A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	40B

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בישוב חקלאי	1,688	14.06
שטח חקלאי	10,322	85.95
סה"כ	12,010	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,000.01	25
קרקע חקלאית	8,999.97	75
סה"כ	11,999.97	100

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	<b>שימושים</b>
	1. מגורים. 2. מבנים למטרות שירות- חנייה מקורה, מחסן, ממ"ד. 3. מבני עזר חקלאיים. 4. בריכת שחייה פרטית
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>(א) מגורים :                      תותר הקמת 3 יחידות דיור.                      בנוסף תותר הקמת יחידת הורים צמודה לבית מגורי בעל הנחלה.                      מבנים למטרות שירות :</p> <p>א. מרתף לצורך שטחי שירות בלבד. גובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ', שלא יחרוג מהשטח הבנוי שמעליו. הכניסה למרתף תהיה מתוך בית המגורים בלבד.                      ב. חניה מקורה- גובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. ניקוז גג החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש.                      ג. מחסן- גובה פנימי לא יעלה על 2.20 מ'.</p> <p>(ב) מבני עזר חקלאיים :                      הקמת מבני עזר חקלאיים תהיה בהתאם לקריטריונים המקצועיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.</p> <p>(ג) בריכת שחייה :                      1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים בבריכה.                      2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.                      3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגמרו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחרי שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב.</p>
ב	<p><b>בטחון ובטיחות</b></p> <p>פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בכפוף להנחיות פיקוד העורף.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	<b>שימושים</b>
	1. עיבוד חקלאי 2. מבנים חקלאיים והתשתיות המשרתות אותם 3. מבני שירות לחקלאות 4. מבנים לגידול בעלי חיים
4.2.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>א. יותר עבודות חקלאיות, הקמת בתי צמיחה, חממות, בתי רשת, סככות חקלאיות, מחסנים</p>

קרקע חקלאית	4.2
<p>חקלאיים, בתי מיון, אריזה וקירור המשרתים במישרין את הפעילות החקלאית של בעל המשק. ב. הקמת המבנים החקלאיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ג. זכויות והגבלות בנייה מפורטות בטבלה מס' 5.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

## 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)	שימוש	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(6) 5	0	(5) 5	(5) 2.5		(4) 2	(3) 10	(2) 3			150	(1) 555	3000	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(6) 5	0	(5) 5	(5) 2.5			(7)					500	3000	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
0	(6) 5	(6) 5	(6) 5		1						(8) 90	9010		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

הערה ברמת הטבלה:

- המרחק במינימלי בין מבנים יהיה 6 מ'.
- תותר העברת שטחים ממעל אל מתחת לכניסה הקובעת.
- קווי הבניין בין אזור המגורים לאזור החקלאי בתוך הנחלה יהיו 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- עבור 3 יחידות דיור נפרדות ויחידת הורים ששטחה לא יעלה על 55 מ"ר. לא יותר ניווד זכויות בין היחידות באופן שאחת היחידות תתבטל ואו ששטחה יקטן מ-160 מ"ר.
- 3 יחידות דיור + יחידת הורים בשטח שלא יגדל מ-55 מ"ר וצמודה לבית בעל הנחלה.
- 10 מ' לגג רעפים, 8.5 מ' למפלס בגג שטוח.
- גובה של יותר משלוש קומות יותר רק על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.
- או כמסומן בתשריט. בהסכמת השכן מותר לבנות מבנים חקלאיים בקו בנין 0.
- או כמסומן בתשריט.
- גובה המבנים החקלאיים יהיה בהתאם לקריטריונים וההנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנים מעת לעת.
- הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: עד 50% מהשטח למבני שירות חקלאיים, עד 70% מהשטח ולבתי צמיחה, וביחד לא יותר מ-90% מהשטח.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>1. מתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תשריט בינוי ופיתוח של תא השטח בקנה מידה 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>4. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה קבלת רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>6. כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון לניקוז המגרש, כולל ניקוז גגות וניקוז משטח החנייה וגג סככת החנייה.</p> <p>7. מתן היתר בניה למבנים חקלאיים יהיה ע"פ הנחיות משרד החקלאות.</p> <p>8. תנאי למתן היתר בניה ראשון בתא שטח למגורים יהיה הקמת מרחב מוגן תקני. המקלט הקיים בייעוד קרקע חקלאית ישמש למחסן חקלאי לאחר הקמת המרחב המוגן.</p>	
<b>6.2</b>	<b>הריסות ופינויים</b>
<p>1. תנאי למתן היתר בנייה בתא השטח יהיה הריסתם של המבנים המסומנים בסימון "להריסה" בתשריט התכנית.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה בתא השטח יהיה הריסתו של המבנה המסומן בסימון "מבנה להריסה" או העתקתו אל תא השטח המיועד למגורים בישוב כפרי על פי תכנית זו.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום תא השטח ע"פ תקן חניה ארצית התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>א. ביוב: מושב גיאה מתחבר אל התחנה האזורית בית השקמה המתחברת אל מט"ש אשקלון דרך ברכיה מערכת הביוב הקיימת בישוב נבחנה, ונמצא כי אין מניעה מלהעמיס עליה את כמויות השפכים החזויות מתוספת יחידת הדיוור.</p> <p>ב. ניקוז: 1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר מים אחר. 2. הכנת מוצא לעודפי מים בנקודה הנמוכה במגרש. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p>	

<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
	<p>4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באיזור החנייה.</p> <p>ג. אספקת מים: לפי דרישות משרד הבריאות.</p> <p>ד. תברואה: בהתאם לדרישות משרד הבריאות.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

<b>6.5</b>	<b>סטיה ניכרת</b>
	הוספת שטחי בינוי ויחידות דיור מעבר לאמור בתכנית זו תראה כסטיה ניכרת מהתכנית.

<b>6.6</b>	<b>מרתפים</b>
	<p>ניתן יהיה לבנות קומת מרתף בתנאים הבאים:</p> <p>1. ירוכזו בו כל חדרי העזר למיניהם, כולל המקלט.</p> <p>2. יש להבטיח פתרון נאות לאוורור ולניקוז קומת המרתף.</p> <p>3. מפלס קומת המרתף לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע, וקומת המרתף לא תבלוט יותר מ-0.60 מ' מעל פני הקרקע, כאשר סה"כ גובה הבניין משיא הגג המשופע ועד פני הקרקע הפנימית לא יחרוג מהקבוע בטבלת הזכויות (סעיף 5 להלן).</p> <p>4. קו ההיקף של קומת הכניסה יקבע את השטח המקסימלי של המרתף. לא תתאפשרנה בליטות מהני"ל.</p> <p>5. השימוש בקומת המרתף יהיה לצורכי המשפחה בלבד, לחדרי עזר כמפורט בהוראות תכנית זו. ניתן לכלול חניה לרכב פרטי.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18

<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 18