

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 6/מק/2117

מושב גיאה הרחבה מחסנים

ועדת שקמים

02-11-2008

התקבל

דרום

מחוז

שקמים

מרחב תכנון מקומי

סוג התכנית

לפי סעיף

תכנית מפורטת בסמכות הוועדה המקומית
לפי סעיפים 62 א (א), (4), (5)

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

ועדה מקומית י.ש.מ.א. 6 השורר והכניס: משי' 2117/מק/2117 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית בישיבה מס' 408 יום 4-11-08 יו"ר הועדה: _____ הממונה על המחוז: _____	

עמוד 1 מתוך 17

דברי הסבר לתכנית 2117/מק/6

התכנית באה לאשר הקמת מחסנים בקוי בניה אחוריים וצדדיים 0
ללא תוספת שטחים וללא שינוי ביתר קווי הבניה ובשאר זכויות הבניה .

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תכנית מס' 6/מק/2117**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מושב גיאה הרחבה מחסנים

105.741 דונם

שלב

מהדורה 2 בשלב " מילוי תנאים למתן תוקף "

מספר מהדורה

29/10/2008

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד
וחלוקההאם מכילה
הוראות של
תכנית מפורטת

כן

האם כוללת
הוראות לענין
תכנון תלת מימדי

לא

ועדה מקומית

מוסד התכנון
המוסמך להפקיד
את התכנית
לפי סעיף62א(א) סעיף קטן (4) ו (5) , לחוק התכנון
והבניה• תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

אופי התכנית

1.1 שם התכנית

1.2 שטח התכנית

1.3 מהדורות

1.4 סיווג התכנית

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שקמים**

קואורדינטה מערב 112/000
מזרח – Y
קואורדינטה דרום 115/700
צפון – X

מושב גיאה הרחבה מגרשי מגורים א' 106 - 1
גבולות: מוקף מכל עבריו בשטחים חקלאיים

1.5.2 תאור מקום**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית**

רשות מקומית מ"א חוף אשקלון
התייחסות לתחום חלק מתחום הרשות הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב מושב גיאה
שכונה הרחבה
רחוב
מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2575	• מוסדר	• חלק מהגוש	-	106 – 1, 200 , 900 – 917 , 300

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים לא רלוונטי

יפורסם
ברשומות

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
4/158/03/6	106 – 1, 200 , 900 – 917 , 300

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
4/158/03/6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/158/03/6 ממשיכות לחול.	י"פ 4667	30/07/1998

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
		עורכי המסמך אדריכלית אינסטה בשנים 73253 מ"ר	29/10/2008	1	-	1 : 250	מחייב	תשריט התכנית
			29/10/2008	-	17	-	מחייב	הוראות התכנית

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 המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים.

29/10/2008

עמוד 5 מתוך 17

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	086722417	0522762945	086722417	מושב גיאה	מוכרות מושב גיאה.	-			
מגיש התוכנית									

יזם בפועל לא רלוונטי

1.8.2									
1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	• בעל הזכויות בקרקע
			025318888	רח' ימ' 26 ירושלים	מינהל מקרקעי ישראל	-	-	-	•
				בת הדר	מ.א. חוף אשקלון	-	-	-	• רשות מקומית

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
Hilik_karavani@walla.co.il	086723456	-	086750606	ת"ד 253 אשקלון	-	73253	309297620	אינסטל בטיב	אדריכלות
									• עורך ראשי
									• מורד

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

יצירת מסגרת תכנונית שתאפשר בניית מחסנים בקו בניה צדדי ואחורי 0
ללא שינוי ביתר קווי הבניה ובשאר זכויות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינויים במרווחי הבניה הקבועים בתכנית ע"פ סעיף 62א'(א)(4) לחוק,
שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים ע"פ סעיף 62א'(א)(5) לחוק,
כל שאר הוראות התכניות המאושרות התקפות ישארו בעינם.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		105.741 דונם	שטח התכנית – דונם
ללא שינוי	-	20,713 מ"ר	מגורים א'
ללא שינוי	-	2,622 מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
14-1	מגורים א'
300	דרך מאושרת
200	מבנים ומוסדות ציבור
900-903, 906-908, 911-917	שצ"פ
904, 905, 909, 910	שביל
150	קרקע חקלאית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו עפ"י תכנית 4/158/03/6

4.1.2 הוראות

כל ההוראות יהיו עפ"י תכנית 4/158/03/6 למעט:
 תותר הקמת מחסן בנוי בנפרד מהמבנה העיקרי בשטח מירבי של 12 מ"ר, בגובה מירבי 2.5 מ'
 בפינת המגרש כמסומן בתשריט.
 המחסן יבנה מבניה קשיחה בטון ובלוקים או עץ גושני. לא תותר בניה בחומרים קלים כגון פח
 איסכורית, אסבסט, פלטות עץ וכיו"ב.
 גג במבנה יהיה משופע בחיפוי רעפים או גג שטוח וניקוזו יפנה למגרש המבקש.
 קו הבנין האחורי למחסן יהיה 0.00 כמסומן בתשריט.
 קו הבנין הצדדי למחסן יהיה 0.00 כמסומן בתשריט.

4.2 מבנים ומוסדות ציבור

4.2.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו עפ"י תכנית 4/158/03/6

4.3 דרך מאושרת

4.3.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו עפ"י תכנית 4/158/03/6

4.4 שטח ציבורי פתוח

4.4.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו עפ"י תכנית 4/158/03/6

4.5 שביל

4.5.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו עפ"י תכנית 4/158/03/6

4.6 קרקע חקלאית

4.6.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו עפ"י תכנית 4/158/03/6

5. טבלת זכויות והוראות בניה

ללא שינוי מתכנית 4/158/03/6 פרט לשינויים המפורטים בסעיף מטרות התכנית.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית מאושרת 4/158/03/6

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

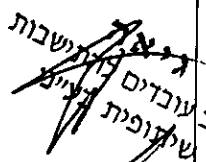
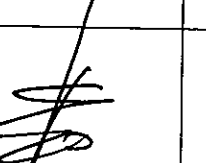
6.3 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה התקף בעת מתן ההיתר.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע – ל"ר****7.2 מימוש התכנית**

זמן משוער לביצוע תכנית זו – 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
29/10/08		מושב גיא ישוב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ מושב עובדים שיתופית בע"מ			מגיש התוכנית
29/10/08		מושב גיא ישוב עובדים להתיישבות שיתופית בע"מ מושב עובדים שיתופית בע"מ			בעלי עניין בקרקע
30/10/08 (דב)		מ.א. חוף אשקלון מנהל מקרקעי ישראל החברה הכלכלית לפיתוח חוף אשקלון בע"מ			
29/10/08			309297620	אדרי אינסה בשניב	עורך התכנית

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.
 2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.
- שימו לב!** רשימה זו אינה גורעת מהוראות החוק ומתקנות התכנון והבניה.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	V	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	V	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	V	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	V	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	V	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	V	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	V	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	V	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	V	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	V	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	V	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	V	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	V	
		מספר התוכנית	V	
	1.1	שם התוכנית	V	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מחוז	V	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	V	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	V	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	V	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	V	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית". ⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	☒	☐
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	☒	☐
		אם כן, פרט: _____	☐	☐
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	☒	☐
		אם כן, פרט: _____	☐	☐
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	☒	☐
		אם כן, פרט: _____	☐	☐
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:	☐	☐
		• שמירה על בנינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	☒	☐
		• שמירת מקומות קדושים	☒	☐
		• בתי קברות	☒	☐
איחוד וחלוקה ⁽⁴⁾	1.8	האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	☒	☐
	פרק 12	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	☒	☐
		קיום טבלת הקצאה ואיוון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	☒	☐
טפסים נוספים ⁽⁴⁾	פרק 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	☒	☐
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	☒	☐
חומרי חפירה ומילוי ⁽⁵⁾		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	☒	☐
		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	☒	☐
רדיוסי מגן ⁽⁶⁾		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	☒	☐
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	☒	☐
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	☒	☐
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	☒	☐

⁽³⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיית מוסד התכנון.

⁽⁴⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".⁽⁶⁾ הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

⁽⁵⁾ ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנהלים ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

עמוד 13 מתוך 17

תצהירים**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה אדרי' אינסה בשניב, מספר זהות 309297620
מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מסי 6/מק/2117 ששמה מושב גיאה הרחבה מחסנים (להלן – "התוכנית").

2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 73253.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. _____

ב. _____

ג. _____

4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.


חתימת המצהיר

29/10/2008
תאריך

תצהיר בעל מקצוע שהשתתף בעריכת תוכנית

לא רלוונטי

- אני החתום מטה _____ (שם), מספר זהות _____, מצהיר בזאת בכתב כדלקמן:
- אני השתתפתי בעריכתה של תוכנית מס' _____ ששמה _____ (להלן – ה"תוכנית").
 - אני מומחה לתחום _____ ויש בידי תעודה מטעם _____ (הגוף המוסמך לרישוי בעלי המקצוע בתחום זה) שמספרה הוא _____ או לחילופין (מחק את המיותר):
אני מומחה בתחום _____ שלא חלה לגביו חובת רישוי.
 - אני השתתפתי בעריכת / ערכתי את הנושאים _____ בתוכנית.
 - אני בעל המומחיות וההכשרה המתאימה לחוות את דעתי המקצועית בנושאים המפורטים בסעיף 3 לעיל והנאמר בתוכנית בנושא משקף את חוות דעתי המקצועית.
 - הנני אחראי לתוכן הפרקים/נושאים בתוכנית אותם ערכתי ושהשתתפתי בעריכתם.
 - אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

חתימת המצהיר

תאריך

הצהרת המודד לא רלוונטי

מספר התוכנית: 6/מק/2117

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך _____ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.

עמוד 16 מתוך 17

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2117/מק/6			

שימו לב! : טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
טעונה אישור	30/07/2008	אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית			
שם ועדת הערר	מספר הערר	החלטת ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.			
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.			
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.			

שימו לב! הוסיפו סעיף זה רק אם הוגש ערר, ומחקו את השורה/ות שאינן רלבנטיות.