

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 11/158/03/6

שם תוכנית: שינוי בפריסת אזור המגורים. משק 51 מושב גיאה

מחוז: דרום

נפה: אשקלון

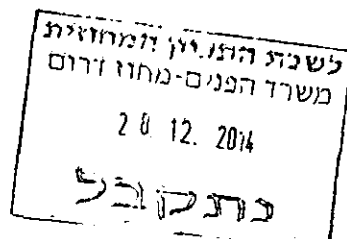
מרחב תכנון מקומי: חוף אשקלון

רשות מקומית: מ.א. חוף אשקלון

יישוב: מושב גיאה

סוג התכנית: תכנית מפורטת

אישורים



מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965  <b>משרד הפנים - מחוז הדרום</b>  הוועדה המחוזית החליטה ביום: 28/12/14  <b>לאשר את התכנית</b>  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר  יו"ר הוועדה המחוזית</p> <p>28/12/15 תאריך</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

- 1) התכנית באה לשנות את קו הגבול בין האזור החקלאי לבין איזור המגורים בנחלה, ללא שינוי בשטחו של כל ייעוד.
- 2) זאת על מנת לאפשר אישור בדיעבד של מבנה "סטודיו" לצורך.
- 3) המבנה הנ"ל משמש היום כסטודיו לצורך.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

<b>1. זיהוי וסיווג התוכנית</b>
--------------------------------

			שינוי בפריסת אזור המגורים. משק 51 מושב גיאה
--	--	--	---

יפורסם  
ברשומות

11/158/03/6

שם התוכנית  
מספר התוכנית

12.719 דונם

1.1 שם התוכנית  
ומספר התוכנית

מתן תוקף

שלב

1.2 שטח התוכנית  
1.3 מהדורות

1 מספר מהדורה בשלב

11/11/14

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם  
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ועדה מחוזית

62

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

**1.5 מקום התוכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	חוף אשקלון
		קואורדינטה X	614750
		קואורדינטה Y	162250
1.5.2	תיאור מקום	מועצה אזורית חוף אשקלון- מושב גיאה	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית- חוף אשקלון
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	אשקלון
1.5.4	כתובת שבהן חלה התוכנית	יישוב	מושב גיאה
		שכונה	
		רחוב	
		מספר בית	51

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2577	מוסדר	חלק מהגוש	30	52

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.10.72		תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 158/03/6 ממשיכות לחול.	שינוי	158/03/6

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	כהן בנימין	09/10/13	לי"ר	15	לי"ר	מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מחוזית	כהן בנימין	09/10/13	1	לי"ר	1: 500	מחייב	תשריטת התוכנית
	ו. מחוזית	שוורץ מיכאל	15/08/13	1	לי"ר	1: 500		נספח עצים

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**


**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (*)
לי"ר			לי"ר	גיא-ה מושב להתיישבות שיתופית בע"מ ע"י מורשי חתימה : ..... ת.ז. .... ..... ת.ז. ....	לי"ר	מושב גיא-ה ד.נ. צפון לכיש	08-6722417				

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	קרמפף צביקה קרמפף אושרה	51925741 56511371				מושב גיא-ה 51		052-2503984		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	לי"ר		מ.מ.י.		רח' יפו 216, ירושלים	02-5318888			
	לי"ר		גיא-ה מושב להתיישבות שיתופית בע"מ ע"י מורשי חתימה : ..... ת.ז. 306.4.5349 ..... ת.ז. ....		מושב גיא-ה ד.נ. צפון לכיש 	08-6722417			

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	053485280	333741			בן גוריון 29/5, אשקלון	08-6713715	050-5523655	08-6710460	office@archbc.net
מו"ד	מו"ד	312989866	1048			רח' הפלמ"ח 12 ראשלי"צ	03-9475952		03-9475952	mshv@mshv.net

**1.9 הגדרות בתוכנית ל"ר**

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

מונח	הגדרת מונח

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי בפריסת אזור המגורים, בנחלה 51 מושב גיאה

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

2.2.1 שינוי ייעוד מאזור מגורים בנחלה לשטח חקלאי ולהיפך (ללא שינוי גודלו של כל ייעוד),  
 2.2.2 קביעת קווי בניין בהתאם לגבול המוצע.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית 12.719 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		1221	-	1221	מ"ר	מגורים
		2	-	2	מס' יחיד	ביישוב כפרי



**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**

**3.1 טבלת שטחים**

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				א'30	מגורים ביישוב כפרי
				ב'30	קרקע חקלאית
				100	דרך

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
23.58	3000	מגורים ביישוב כפרי		23.58	3000	מגורים ביישוב כפרי
72.42	9,210	קרקע חקלאית		72.42	9,210	שטח חקלאי
4.0	509	דרך		4.0	509	דרך
100	12,719	סה"כ		100	12,719	סה"כ

<b>4 יעודי קרקע ושימושים</b>
------------------------------

<b>4.1 שם ייעוד: מגורים ביישוב כפרי</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
ע"פ תכנית 158/03/6	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
ע"פ תכנית 158/03/6	

<b>4.2 שם ייעוד: קרקע חקלאית</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
ע"פ תכנית 158/03/6	
<b>4.2.2 הוראות</b>	
ע"פ תכנית 158/03/6	

<b>4.3 שם ייעוד: דרך</b>	
<b>4.3.1 שימושים</b>	
ע"פ תכנית 158/03/6	
<b>4.3.2 הוראות</b>	
ע"פ תכנית 158/03/6	

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תבסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ד/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
בהתאם לתכנית 158/03/6													3000	30 א'	מגורים ביישוב כפרי			
													9,210	30 ב'	קרקע חקלאית			

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

1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ תכנית 158/03/6.
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.

**6.2 תשתיות מיס, ביוב, תקשורת**

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 ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.

**6.3 ניקוז**

1. תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות.
2. א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיך למים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיך אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמו, באמצעות תחמת 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.

**6.4 הוראות בנושא חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
  - ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי 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 במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.

מחלתל הקיצוני	מציר הקו	
2.00 מ'	2.25 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.50 מ'	1.75 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
5.00 מ'	6.50 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי
-	8.50 מ'	בשטח פתוח
9.50 מ'	13.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי	-	20.00 מ'
בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	-	
ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל<sup>(1)</sup>.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי 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' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון<sup>(2)</sup>.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון, על עליון או 3 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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

### 6.5 היטל השבחה

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

### 6.6 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

### 6.7 שיפוי

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

### 6.8 חנייה

החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.

### 6.9 הפקעות לצרכי ציבור

המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

### 6.10 רישום וחלוקה

<sup>(1)</sup> בפועל, חברת החשמל אינה זקוקה להוראת היועצות רחבה כגון זו שנקבעה בנוהל. התייחסות חברת החשמל נדרשת באותם מקרים בהם ישנה כוונה להתיר שימושים בחומרים מסוכנים בקרבת קווי חשמל. מוצע לתקן את הנוסח בהתאם.

<sup>(2)</sup> על מנת להבטיח כי לא יימנעו קווי חשמל תת-קרקעיים מוצע להכליל סעיף המתיר בניה או חפירה בקרבת קווים או מעליהם רק לאחר אישור חברת החשמל. המרחקים של 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך/ מתח גבוה ושל 1 מ' מכבלים תת-קרקעיים מתח עליון קבועים בתקנות שהוצאו מכת חוק החשמל.

רישום וחלוקה של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

## 7. ביצוע התוכנית

### 7.1 שלבי ביצוע ל"ר

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	

### 7.2 מימוש התוכנית

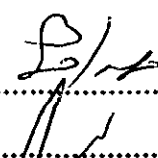
מיד עם אישור התכנית.

## 8. חתימות

11/11/14

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

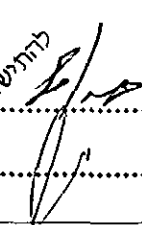
עמוד 14 מתוך 15

מספר תאגיד:	תאריך:	חתימה:	תאגיד: גיא-ה מושב להתיישבות שיתופית בע"מ ע"י מורשי חתימה	מגיש התוכנית
			ת. 36648349	
			ת. 79415	

תאריך:	חתימה:	שם: קרמפף צביקה	יזם בפועל
תאריך:	חתימה:	שם: קרמפף אושרה	

תאריך:	חתימה:	שם: כהן בנימין	עורך התוכנית
<p>כהן בנימין - אדריכלים 25/9 בגוריון אשקלון 15.11.14</p>			

מספר תאגיד:	תאריך:	חתימה:	תאגיד: מ.מ.י.	בעל עניין בקרקע

מספר תאגיד:	תאריך:	חתימה:	תאגיד: גיא-ה מושב להתיישבות שיתופית בע"מ ע"י מורשי חתימה:	בעל עניין בקרקע
			ת. 36648349	
			ת. 79415	

גיא-ה מושב אובדים  
להתיישבות שיתופית בע"מ