

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0437590

שינוי אזור מגורים בנחלה חקלאית, חלקה 2 משק 30 מושב הודיה

מחוז

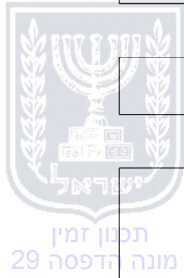
דרום

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

סוג תכנית

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

- התכנית עוסקת בנחלה חקלאית חלקה 2 מגרש 30 במושב הודיה ומסדירה את הנושאים הבאים:
1. בנחלה קיימים מספר מבנים (יבילים) המשמשים למגורים ללא היתר בשטח של חלקה א' ביעוד חקלאי, תכנית זו מבקשת להציע חלוקת שטחים בין אזור המגורים לאזור החקלאי ללא שינוי גודל של כל יעוד כך שמספר מבנים יבילים יאוחדו ליחידת דיור אחת אשר תמוקם בשטח אזור המגורים.
 2. התאמת גודל אזור המגורים בנחלה לקבוע בהוראות התכנית (3.0 דונם).
 3. שינוי נקודתי לקו בנין לדרך.
 4. הוספת 6% שטחי בניה משטח הנחלה הכולל (3 דונם) מכח התקנות המתירות תוספת שטח עיקרי לתכנית שהופקדה לפני אוגוסט 1989.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי אזור מגורים בנחלה חקלאית, חלקה 2 משק 30 מושב הודיה

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

633-0437590 מספר התכנית

10.846 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 6, 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

165521 קואורדינאטה X

620722 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב הודיה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: הודיה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
הודיה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2683	מוסדר	חלק	2	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



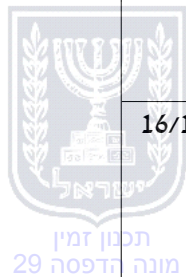
תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/11/1972	504	1877	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /03 /156. הוראות תכנית 6 /03 /156 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	156 /03 /6



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אודי רוז			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אודי רוז		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	14/11/2017	אודי רוז	14/11/2017	תכנית בינוי	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 500	1	16/01/2017	אודי רוז	16/01/2017	תשריט מצב מאושר	לא

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
	פרטי	משה קרמר			הודיה	(1)	30	052-2584637	08-6754922	moshek673@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד. נ חוף אשקלון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה קרמר			הודיה	(1)	30	052-2584637	08-6754922	moshek673@gmail.com

(1) כתובת: ד. נ חוף אשקלון.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	תל אביב- יפו	דרך בגין	125	03-7632222		mimi@gov.il
אחר	משה קרמר			הודיה	(1)	30	052-2584637	08-6754922	moshek673@gmail.com

(1) כתובת: ד. נ חוף אשקלון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי בנין	עורך ראשי	אודי רו	50986		בן שמן (מושב)	דרך הרימון	50	054-6749371	08-9297033	udiraz69@gmail.com
מודד	מודד	אבנר שיאון	477	משרד מדידות	אשקלון	שד בן גוריון (1)	14	08-6739818	08-6715975	udiraz69@gmail.com

(1) כתובת : רחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

-התאמת שטח אזור מגורים בנחלה (בתשריט) ע"י החלפת שטחים בין אזור חקלאי לאזור מגורים והעברת מיקום מבנה מגורים קיים לתחום אזור המגורים ועד 3.0 דונם.
-שינוי קו בנין אחורי לתחום המגורים
-שינוי נקודתי לקו בנין קדמי .
-תוספת 6% שטחי בניה משטח חלקת המגורים 3 דונם.
-הריסת מבנים קיימים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

-התאמת שטח מגורים בנחלה (בתשריט) ל 3.0 ד' כרשום בהוראות התכנית המאושרת 156/03/6 .
-החלפה בין היעודים אזור חקלאי לאזור מגורים-ללא שינוי בגודל כל יעוד עפ"י סעיף 62 א (א) (1) ו-62 א (א) (6)
-שינוי קו בנין בתחום המגורים ל-0.0 מ' במקום 5 מ' ושינוי נקודתי לקו בנין מדרך מ 10 מ מציר הדרך ל 2.5 מ'
עפ"י סעיף 62 א (א) (4)
-הריסת מבנים קיימים עפ"י סעיף 62 א (א) (19)
-הוספת שטח בניה 6% משטח הנחלה 3 דונם עפ"י תקנות התכנון והבניה לתכניות שהופקדו לפני אוגוסט 1989-
עפ"י סעיף 62 א (א) (9)



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	10.846
------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
הערך המקורי התייחס לאחוזי בניה 10 אחוז מהשטח המותר +6 אחוז המבוקש בתכנית זו	480		+180	300	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים בישוב כפרי	1	מבנה להריסה	מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2	מבנה להריסה	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב חקלאי	3,000	27.66
שטח חקלאי	7,846	72.34
סה"כ	10,846	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	3,001.09	27.67
קרקע חקלאית	7,846.44	72.33
סה"כ	10,847.53	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	בניה צמודת קרקע, שטחי שרות מבני עזר מחסן ומחסנים לצרכים ביתיים, מבנים חקלאיים/סככות חקלאיות משטחי חניה פרגולות בריכה לשימוש פרטי.
4.1.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. תותר הקמת 2 יח"ד</p> <p>2. מרחק בין יחידות דיור יהיה לפחות 3 מ'.</p> <p>3. יותר מחסן ביתי צמוד לבית המגורים בשטח של 50 מ"ר לכל יחידה, תותר בניית חניה אחת מקורה לכל יח"ד בשטח של עד 15 מ"ר.</p> <p>4. ממד יבנה עפי הנחיות פיקוד העורף עפי התקן בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>5. מיקום החניה יותר גם בקו קדמי צידי 0.</p> <p>6. גובה מבני המגורים לגג רעפים 11 מ לגג שטוח 8 מ'.</p> <p>7. שימוש במבנים חקלאיים וגובהם יהיה עפ"י אישור משרד החקלאות. זכויות ומגבלות בניה עפ"י סעיף 5.</p> <p>8. זכויות הבניה לשטחי השרות יהיו עפי הסעיפים המותרים בחוק.</p> <p>9. ניתן יהיה להעביר שטחים בין השימושים ללא צורך בהקלה.</p> <p>10. סהכ שטחי השרות יהיה כמצויין בטבלה 5.</p>
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	גידולים חקלאיים, הקמת חממות ומבנים חקלאיים, סככות חקלאיות לגידולים ובע"ח הכל ובהתאם ועפ"י אישור משרד החקלאות. גובה המבנים/ סככות יהיה עפ"י אישור משרד החקלאות.
4.2.2	הוראות
א	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>גובה המבנים/ סככות יהיה עפ"י אישור משרד החקלאות.</p>



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת										
							600 (1)			3000	1	מגורים בישוב כפרי		
(5)	(5)	(6)	(5)	2	2	630			150 (4)	480 (3)	2	3000 (2)	1	מגורים בישוב כפרי
(8)	(8)	(8)	(7)								2	7846		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) מבנים חקלאיים בלבד עפ"י המלצת משרד החקלאות..
- (2) נמדד כל שטח החלקה מ 3000 מ"ר למגורים לפי ת"מ 156/03/6.
- (3) בתוספת שטח למגורים של 6% משטח החלקה למגורים (3 דונם) מכח תכנית 156/03/6 שהופקדה לפני אוגוסט 1989 עפ"י תקנות תכנון ובניה..
- (4) מבני עזר לבית המגורים.
- (5) עפ"י תשריט.
- (6) עפ"י תשריט.
- (7) עפ"י תשריט.
- (8) עפ"י תשריט.



6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

1. הסדרת חריגות הבניה והגשת בקשה להיתר למבנים הקיימים ללא היתר, או הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט מצב מוצע בפועל טרם הוצאת היתר בניה.
2. היתרי הבניה יוצאו עפי תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י הוראות תכנית תקפה לפנייה.
3. בכל בניה חדשה יכלל חישוב מוערך של פסולת בנין ופינוי לאתר מורשה.
4. היתר לתוספת בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות התגוננות אזרחית.

6.2 חניה

עפי תקן בעת הוצאת היתר הבניה ובתחומי המגרש

6.3 ניקוז

ינתן פתרון לניקוז מי נגר במגרש לשביעות רצון הוועדה המקומית

6.4 פסולת בניין

פסולת הבניה תפונה לאתר מוסדר עפ"י דרישת הוועדה המקומית

6.5 כתב שיפוי

יזם התכנית יחתום על כתב שיפוי לטובת הוועדה המקומית כתנאי להפקדת התכנית בנוסח שיקבע ע"י הוועדה המקומית.

6.6 היטל השבחה

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישור התכנית

