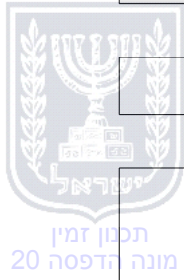


הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0349605

שינוי בפריסת אזור המגורים. משק 42 מושב גיאה



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

תכנית זו מבקשת לערוך את השינויים הבאים:

- (1) שינוי הגבול בין האזור החקלאי לבין איזור המגורים בנחלה, ללא שינוי בשטחו של כל ייעוד.
- (2) בנחלה קיים מבנה בן שתי קומות אשר אושר כמבנה / מחסן חקלאי ע"פ היתרים כמפורט להלן: היתר מס' 960260 מיום 20/08/96 והיתר לתוספת בניה מס' 20000427 מיום 09/05/2001 ('הגדלת מחסן קיים לציוד חקלאי').
- (3) המבנה משמש מאז 1996 למסחר ובית קפה ע"פ אישורים לשימוש חורג שניתנו ב- 20/08/96 וב- 29/01/2006. יצויין כי מיקום המבנה כפי שאושר נקבע בזמנו בהתחשב במגבלת קו ביוב מאספ יישובי החוצה את הנחלה לכל רוחבה.
- (4) הפעילות החורגת המתקיימת במבנה עולה בקנה אחד עם השימושים המותרים בתכנית להסדרת שימושי פל"ח, הנמצאת בהליכי אישור ואשר עם אישורה תותר במסגרת תכנית זו ללא שימוש חורג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי בפריסת אזור המגורים. משק 42 מושב גיאה

שם התכנית

ומספר התכנית

שם התכנית

מספר התכנית

633-0349605

1.2 שטח התכנית

10.799 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית

תכנית מפורטת

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 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

162702 קואורדינאטה X

615518 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב גיאה-משק 42

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
	42		גיאה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2578	מוסדר	חלק	6	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 158 /03 /6 ממשיכות לחול.	שינוי	158 /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				בנימין כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בנימין כהן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			23/05/2017	בנימין כהן	23/05/2017	נספח זכויות בניה מאושרות	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	16/08/2018	בנימין כהן	16/08/2018		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	אביבה שומר			גיאה	גיאה	42	08-6759194	08-6728861	
	פרטי	יוסף שומר			גיאה	גיאה	42	08-6759194	08-6728861	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		אביבה שומר			גיאה	גיאה	42	08-6759194	08-6728861	
חוכר		יוסף שומר			גיאה	גיאה	42	08-6759194	08-6728861	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: יש בתכנית מקרקעין בבעלות מדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	בנימין כהן	33741		אשקלון	שד בן גוריון	17	08-6713715	08-6710460	office@archb c.net
מודד	מודד	לזר ארטובסקי	579		אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6724416	nati601@nati 601.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

שינוי בפריסת אזור המגורים (איחוד וחלוקה), בנחלה 42 מושב גיאה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי ייעוד מאזור מגורים בנחלה לשטח חקלאי ולהיפך (ללא שינוי גודלו של כל ייעוד) בהתאם לסעיף 62 א (א) 1 לחוק התכנון והבניה.
- קביעת קווי בניין בהתאם לגבול המוצע בהתאם לסעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.
- הוספת שטחי בניה בכמות של 6% האפשריים כהקלה בהתאם לסעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.
- ביצוע הריסת המסומן להריסה בהתאם לסעיף 62א(א)19 לחוק התכנון והבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

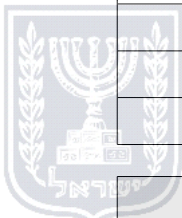
יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים בישוב כפרי	1
להריסה	קרקע חקלאית	2
קו ביוב מאסף	מגורים בישוב כפרי	1
קו ביוב מאסף	קרקע חקלאית	2

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בישוב חקלאי	3,000	27.78
שטח חקלאי	7,799	72.22
סה"כ	10,799	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
27.78	3,000.49	מגורים בישוב כפרי
72.22	7,798.51	קרקע חקלאית
100	10,799	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	א. בניה צמודת קרקע למגורים. ב. מחסן/מחסנים לצרכים ביתיים. ג. מבנים/סככות חקלאיים.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. תותר הקמת יח"ד אחת + יח"ד נוספת לבן משפחה לפי אישור מיוחד של הוהמ"ח. ב. שטח חלקה מינימלי: 3000 מ"ר. ג. שטח הבניה רק בשטח הצהוב של החלקה. ד. שטח בניה מקסימלי: נמדד כל שטח החלקה 10% למגורים 20% למבנים חקלאיים. ה. מבנה עזר: 5% בתיק ה- % המותרים.



4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	1- גידולים חקלאיים. 2- הקמת חממות ו/או סככות לגידולים חקלאיים או לגידול בעלי חיים/מבנים חקלאיים. הכל ע"פ אישור משרד החקלאות.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	גובה המבנים/סככות יהיה ע"פ אישור משרד החקלאות.



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	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
קדמי												
(4)		(3)	2	21	630			(2) 150	(1) 480	3000	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(4)					600				(5) 600	3000	מבני משק	מגורים בישוב כפרי
		(6)						(6)	(6)	7799		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 = "מבנים חקלאיים" כהגדרתם ע"י 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 לממד"ים חניות מקורות ומחסנים ביתיים/כלי גינה.
- (3) 9.00 מ' לגג רעפים, 8.00 מ' לגג שטוח (כולל גובה מעקות)..
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) מבנים חקלאיים בלבד, כהגדרתם ע"י משרד החקלאות.
- (6) ע"פ אישור משרד החקלאות.
- (7) כמסומן בתשריט או בהסכמת שכן לקו בנין "0"-מבנים חקלאיים בלבד.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו בלבד לאחר אישורה. 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 413. 5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. 6. פינוי כל מבנה המסומן להריסה בתוך 6 חודשים מיום אישורה של תכנית זו. 7. חל איסור בניה ברצועת שטח המגורים הנמצאת בצד דרום מערבי של הנחלה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תשתיות</p> <p>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. 4. חל איסור בניה בשטח של 5 מ' מכל צד של קו ביוב הקיים בנחלה. (הבניה קיימת תאושר ע"פ הקיים)</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניקוז</p> <p>1. תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות. 2. א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכנים 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.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 חשמל</p> <p>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</p>	<p>6.4</p>





חשמל	6.4
<p>המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</p> <p>* 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(1).</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת 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(2).</p> <p>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.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	
היטל השבחה	6.5
א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.5	היטל השבחה
	ב.לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה 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	חניה
	1. החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה. 2. תנאי להיתר בניה- תכנית תנועה וחניה מאושרת ע"י יועץ תנועה בתוך שטח הנחלה לכלל המבנים.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הריסה ופינוי מבנים ע"פ תשריט מצב מוצע בפרק זמן עד 6 חודשים מאישורה של תכנית זו.	
2	הגשת בקשה להיתר להסדרת מבנה הגלריה והמסעדה.	

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישור התכנית.





טבלת הזיכרונות התמליות והמגבלות

הערות	תכלית	קו בנין	קו בנין אחר	קו צדדי	רוחב חזית	מבני עזר	מס' קומות	מס' קומות עזר	מס' קומות למגור דיור	מס' קומות למגור דיור	שטח בניה מקסימלי	שטח חלקה מינימלי - מ"ר	שטח חלקות סמוך בתדירות	אזור
(X)	מבנית לחקלאות בלבד.	5 מ'	5 מ'	5 מ'	/	/	1	/	/	/	1000	מקווק ירוק	מקווק ירוק	הקלאי
		5 מ'	2.50 מ'	2.50 מ'	18x	5%	2	2	יח' אחת יח' נוספת לבן מאתחה לפי אישור מיוחד של הוהמ"ח.	יח' אחת יח' נוספת לבן מאתחה לפי אישור מיוחד של הוהמ"ח.	נמדד כל שטח החלקה 10% לכבודים 20% מבנים חקל'	שטח הבניה רק בטטח הצהוב של החלקה	שטח הבניה רק בטטח הצהוב של החלקה	מגורים ומבני משק ביישוב חקלאי
		5 מ'	2.50 מ'	2.50 מ'	18x	5% כנ"ל	2	2	1	1	25%	צהוב	צהוב	מגורים
		5 מ'	5 מ'	5 מ'	20								חום	מבני צבור
	מקנים ומגרסים לספורט מקני בג ומתקנים.												מצולב ירוק	פרטי פתוח

(X) בהסכמת סכניה מותר לבנות מבנים חקלאיים עם קו בנין 0 (אפס)
 (XX) פרט למקרים בהם חוזיות הקיימת היא פתוח.

המסמכים מס' 8813 מיום 3.8.72 גרסמת התקניה בילקוס
 822/13 נמסר 22.8.72

תכנית מס' ...
 מיום ...
 מסוד ...

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מס' 822/13
 מיום 8.8.72
 החליטה להפקיד את

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 מס' 822/13
 מיום 22.5.73
 החליטה להפקיד את