

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0555219

משק 80, מושב חלץ



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
חוף אשקלון
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 מסדירה מיקום מבנים קיימים כולל התרת חריגתם מקו בניין, ללא שינויי קו בניין וקובעת הוספת יחיד אחת בנוסף ליחיד מאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית משק 80, מושב חלץ

ומספר התכנית

מספר התכנית 633-0555219

1.2 שטח התכנית 10.276 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) (19), 62 א (א) (5), 62 א (א) (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

167086 קואורדינאטה X

609549 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום משק 80

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: חלץ

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			חלץ

שכונה חלץ

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2166	מוסדר	חלק		90-96, 101-103

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1989	1357	3731	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 234 /02 /6 ממשיכות לחול.	שינוי	234 /02 /6
01/05/1954	921	346	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 200 /03 /6 ממשיכות לחול.	שינוי	200 /03 /6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חגית אטלס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית אטלס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		00: 19 12/11/2017	חגית אטלס	12/11/2017	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא		19: 36 02/07/2019	חגית אטלס	12/11/2017	1	1: 2500	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
	פרטי	אורן חדד			חלץ	(1)		054-9771455		orenh71@walla.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משק 80.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורן חדד			חלץ	(1)		054-9771455		orenh71@walla.co.il

(1) כתובת: משק 80.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית 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	חגית אטלס	27759		אשקלון	שד ירושלים	51	077-5307040		hagit.arc@gmail.com
	מודד	אבנר שיאון	477		אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6736988		medidot.sion@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הוספת יח"ד אחת נוספת.
הוספת 6% לזכויות בנייה עיקריים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת יח"ד לפי סעיף 62 א (א) (9)
הוספת זכויות בנייה בשיעור של 6% משטח המגרש ע"פ סעיף 62 א (א) (9)
הריסת המבנים החורגים לפי סעיף 62 א (א) (19)
שינוי בדבר עיצוב ובינוי לפי סעיף 62 א (א) (5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
קרקע חקלאית	80
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה	קרקע חקלאית
	תאי שטח כפופים
	80

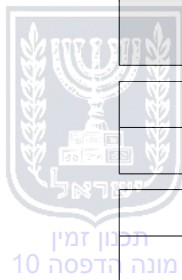
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
קרקע חקלאית	10,276	100
סה"כ	10,276	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
קרקע חקלאית	10,276.55	100
סה"כ	10,276.55	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבני מגורים, בנייני משק חקלאיים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>א. תותר הקמת 2 יח"ד במשק .</p> <p>ב. תותר בניית מחסן אחד או שניים מבטון/בלוקים או חומר קל. בשטח של עד 25 מ"ר בגובה פנימי של 2.40 מ' כחלק ממבנה מגורים או בנפרד אליו.</p> <p>ג. תותר חנייה מקורה מגג בטון/רעפים/חומר קל בקו בניין קדמי "0" או צדדי "0".</p> <p>ד. גובה מבנה למגורים עד 2 קומות. גג המבנה יהיה מבטון או מחומר קל כגון גג רעפים.</p> <p>ה. מבנים קיימים שאינם מסומנים להריסה יוכלו להמשיך להתקיים אף אם הינם חורגים מקו בניין, אך לא תותר בהם כל תוספת חדשה שלא עפ"י קווי הבניין המפורטים בתוכנית. קו הבניין יהיה קו המתאר של המבנה הקיים כל עוד הוא קיים. כל בנייה נוספת תהיה בתחום קו הבניין המסומן בתשריט.</p> <p>ו. קולטי שמש ומערכות טכניות ימוקמו בגג המבנה ויוסותרו ע"י מסתור או פתרון אדריכלי נאות.</p> <p>ז. באזור החקלאי, תותר הקמת מבנים, סככות חממות וכו' לצרכי חקלאות בלבד ואישור משרד החקלאות יהיה תנאי הכרחי לכל בנייה באזור זה.</p> <p>ח. כל הזכויות וההגבלות בנייה ע"פ המפורט בסעיף 5 .</p> <p>ט. תחום הבניה למגורים בנחלה יסומן בבקשה להיתר כגבול 2.5 דונם מתחום הדרך כמקובל וכנדרש ע"פ רמ"י.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	מזערי		
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי-ימני (3)	צידי-שמאלי (3)	מעל הכניסה הקובעת (2)	10	2	30 (2)	325			25 (1)	300	1000	80	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:

מבנים קיימים ימשיכו להתקיים בחריגה מקווי הבניין. כל בניה חדשה תהיה עפ"י קווי הבניין בתוכנית 200/03/6.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מבניי עזר- מחסן/חנייה.

(2) מתייחס לזכויות המגורים בלבד..

(3) ראה תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



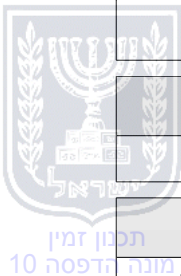
תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	עתיקות	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח ? 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>																								
6.2	חניה	<p>החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>																								
6.3	חשמל	<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.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה 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> <table border="1" data-bbox="165 1523 1257 2078"> <thead> <tr> <th>מציר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.25 מ'</td> <td>2.00 מ'</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף</td> </tr> <tr> <td>1.75 מ'</td> <td>1.50 מ'</td> <td>ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</td> </tr> <tr> <td>6.50 מ'</td> <td>6.00 מ'</td> <td>ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td>8.50 מ'</td> <td>9.50 מ'</td> <td>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</td> </tr> <tr> <td>13.0 מ'</td> <td>20.0 מ'</td> <td></td> </tr> <tr> <td>35.0 מ'</td> <td></td> <td>ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו</td> </tr> </tbody> </table>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני		2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף	1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד			ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	6.50 מ'	6.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי	8.50 מ'	9.50 מ'	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	13.0 מ'	20.0 מ'		35.0 מ'		ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
מציר הקו	מהתיל הקיצוני																									
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף																								
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד																								
		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח																								
6.50 מ'	6.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי																								
8.50 מ'	9.50 מ'	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')																								
13.0 מ'	20.0 מ'																									
35.0 מ'		ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו																								



<p>6.3 חשמל</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.</p> <p>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>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניקוז</p> <p>יובטח ניקוז שטח המגרשים לפי הנחיות משרד החקלאות ובאישור רשות הניקוז וניקוזם מחוץ לגבולות התוכנית בתנאי מניעת ניקוז תשטיפים מחוץ לגבולות התוכנית</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 תנאים למתן היתרי בניה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. היתרי הבניה ינתנו לאחר אישור תוכנית זו. 2. אישורים הנדרשים לקבלת היתר: הסכם לפינוי פסולת, אישור פקיד הייערות, אישור פיקוד העורף למיגון. 3. הריסת מבנים עד חצי שנה מיום אישור תוכנית זו. 4. גבול תחום בניה למגורים יוגדר בתשריט ע"י המודד כתנאי להגשת בקשה להיתר. 	<p>6.5</p>
<p>6.6 כתב שיפוי</p> <p>תנאי להיתר בנייה חתימה על כתב שיפוי שיקבע ע"י הוועדה.</p>	<p>6.6</p>
<p>6.7 היטל השבחה</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	<p>6.7</p>



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר (ע"פ תוכנית 200/03/6)

תוכנית מספר: 633-0555219 שם התוכנית : משק 80, מושב חלץ.

עורך התוכנית: אטלס חגית תאריך: 12.11.17 חתימה: _____



קווי בנין (מטר)				מס' קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (%)				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
				עיקרי	שרות		עיקרי	שרות					
8	5	5	8	2	1	175			25	150	1000	80	שטח חקלאי

