

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0555177

נחלה 63 מושב גיא, שינוי בפריסת אזור המגורים.

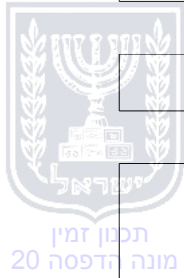
מחוז

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

1. התכנית עוסקת בנחלה מס' 63 במושב גיאה.
2. באזור המגורים קיימת בריכת שחיה וסככה חקלאית אשר הוסבה לשימושים שונים של בני הבית : לחדר תחביבים (נגינה/תופים), איחסון ביתי וכן לח. מכונות לבריכת שחיה.
3. מטרת התכנית לשנות את פריסת אזור המגורים בנחלה, כך שבריכת השחיה והסככה הנ"ל יהיו באזור המגורים בנחלה.
4. כ"כ מוצע :
 - א. קביעת קווי בנין כמסומן בתשריט.
 - ב. הוספת 6% שטחי בניה המותרים כהקלה.
 - ג. תוספת יחידת סמך (יחידת הורים) קטנה צמודה לבית בעל הנחלה בהתאם לנוחלי רשות מקרקעי ישראל.
 - ד. בניית בריכת שחיה.
 - ה. שינוי הוראות בינוי.
 - ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 - ז. הריסת מבנים.



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

נחלה 63 מושב גיאה, שינוי בפריסת אזור המגורים.

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

633-0555177

מספר התכנית

11.197 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

א62 (א) (19), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (8), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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

162858

קואורדינאטה X

615290

קואורדינאטה Y**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב דרך תלם 63 מושב גיאה.

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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גיאה	גיאה	63	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2578	מוסדר	חלק	27	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
234 /02 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 234 /02 /6. הוראות תכנית 234 /02 /6 תחולנה על תכנית זו.	3731	1357		31/12/1989
158 /03 /6	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 158 /03 /6 (ד/822) בתחום התכנית.	1879	5189		30/11/1972



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
בינוי	מנחה	1: 500	1	23/01/2023	בנימין כהן	10: 02 23/01/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	23/01/2023	בנימין כהן	10: 01 23/01/2023		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
	אחר	גיאה מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ (1)		גיאה מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ	גיאה	גיאה		08-6775555	08-6775555	moshavgea@012.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ע"י מורשי חתימה ע"פ אישור ברית פיקוח עדכני, כתובת: מושב גיאה
ד.נ. צפון לכיש..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעל גבעתי			אשקלון	הסנה	6	08-6755010	08-6755010	efwaismann@gmail.com

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	דרור בן נתן	594		אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6724416	nati601@nati601.com

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
יחידת סמך	יחידת דיור בשטח של עד 55 מ"ר (עיקרי + שרות) כולל ממ"ד ובצמידות ליחידת דיור אחת באותו מבנה המהווה יחידת דיור קטנה ביישוב כפרי ומהווה יחידת הורים

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 פריסת אזור המגורים בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי פריסת אזור מגורים בנחלה (ללא שינוי גודלו של כל ייעוד) לפי סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.
- קביעת קווי בנין כמסומן בתשריט ע"פ סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.
- הוספת 6% שטחי בניה המותרים כהקלה. ע"פ סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.
- תוספת יחידת סמך (יחידת הורים) קטנה צמודה לבית בעל הנחלה בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל ע"פ סעיף 62 א (א) 8.
- בניית בריכת שחיה ע"פ סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בינוי ע"פ סעיף 62 א (א) לחוק התכנון והבניה.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- הריסת מבנים ע"פ סעיף 62 א (א) 19 לחוק התכנון והבניה.

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	27A	בלוק ביטול	קרקע חקלאית	27B
קרקע חקלאית	27B	בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	27A
		בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	27B
		להריסה	מגורים בישוב כפרי	27A
		להריסה	קרקע חקלאית	27B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור המגורים בנחלה	3,000	26.79
חקלאי	8,197.63	73.21
סה"כ	11,197.63	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,999.91	26.79
קרקע חקלאית	8,197.73	73.21
סה"כ	11,197.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים ומבני משק.
4.1.2	הוראות
א	א. תותר הקמת 2 יח"ד. ב. תותר הקמת יחידת הורים (יחידת סמך) צמודה לבית בעל הנחלה. בהתאם לנוהלי רשות מקרקעי ישראל. ג. המרחק בין יח"ד יהיה 5.0 מ' לפחות ו/או 2 יח"ד במבנה אחד (בנויים בקיר משותף). ד. תותר בניית מחסן לכל יח"ד, בגובה פנימי של עד 2.20 מ'. ה. מותר יהיה להקים המחסן בקו בנין צדדי ואחורי 0.0 בהסכמת שכן. ו. תותר בניית חניה אחת מקורה לכל יח"ד. ז. מותר יהיה להקים החניה בקו בנין קידמי וצדדי עד "0". ח. גגות המבנים יהיו רעפים או שטוחים או משולב. גובה רום גג רעפים יהיה עד 9.00 מ' וגובה רום גג שטוח יהיה עד 8.00 מ' כולל המעקות. ט. ממ"ד- פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בכפוף להנחיות פיקוד העורף. י. תותר הקמת מבנה נפרד ממבנה המגורים לשימוש דיירי הבית בלבד כחדר תחביבים/מוזיקה. שטח זה יבוא במניין שטחי בניה העיקריים. יא. תותר בריכת שחייה-הוראות כלליות: 1. תותר הקמת בריכת שחיה אחת במגרש שאינה מקורה, לשימוש פרטי. למרות האמור לעיל ניתן יהיה להקים בריכת זרמים (ג'קוזי) בנוסף לבריכת השחייה. 2. בנייתה תבוצע בהתאם לתקנות התכנון והבניה לבניית בריכות שחיה. (סעיף 21.1.4.1 - בריכת שחיה פרטית, וכן בתקנות 1,7,9, ובחלק א' בתוספת השנייה). 3. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. 4. מיקום הבריכה לא יחרוג מתחום 1 מ' מגבולות המגרש. (המדידה תבוצע משפת הבריכה) 5. תחויב הקמת גדר סביב הבריכה בגובה מינימלי של 1.10 מ' בתוספת שער בעל פתיחה חיצונית לבריכה שאותו ניתן יהיה לנעול באמצעות מנעול בלבד. תוקם גדר היקפית סביב הבריכה. ככל שמעטפת קירות מבנה המגורים תשמש ולו בחלקה כגדר היקפית כי אז הקירות הגובלים לא יאפשרו יציאה מתוך הבית לבריכה וככל שקיימים חלונות אלה ישאו מנגנון נעילה תקני. הגדר ההיקפית תמוקם במרחק שלא יפחת מ 1 מ' משפת הבריכה 6. ניתן יהיה להתיר כיסוי הבריכה באלמנט סגור מלא בסמיכות לפני המים עד לגובה של כ-20 סמ וזה לא יהווה תחליף לגדר סביב הבריכה, כל שינוי יהווה סטייה ניכרת. 7. במבנה מגורים שלו פתח יציאה לכיוון הבריכה, ישמר משטח דריכה בין קיר המבנה לשפת הבריכה שלא יפחת מ 1.3 מ' מגדר הבריכה. 8. תכנון הבריכה יישא חתימה של יועץ אקוסטיקה ויועץ בטיחות בצרף חו"ד בכתב הכוללת התייחסות לכל מרכיבי הבטיחות. (גדר, משטח החלקה, שער, נעילה, מדרגות ירידה לבריכה ומעקה פנימי, כיסוי המשמש כמדרג וכדו'). תעודת גמר תותנה באישור בכתב מטעם יועץ הבטיחות 9. בבריכה תותקן מערכת המשמשת לסינון וחיטוי באופן שאינה גורמת למפגעים בריאותיים או סביבתיים. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת. 10. הוראות פרק זה לא יחולו על בריכת זרמים (סחף) ובלבד שגודלה לא יעלה על 6 מ"ר.



4.1	מגורים בישוב כפרי
	ט. קולטי שמש יהיו במישור גג הרעפים ודוד המים יהיה בחלל הגג. בגגות שטוחים תוסתר המערכת הסולרית. י. מבני עזר חקלאיים: הקמת מבני עזר חקלאיים תהיה בהתאם לקריטריונים המקצועיים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת. י"א. זכויות והגבלות בניה יהיו ע"פ סעיף 5.



4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	מבנים לחקלאות בלבד.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות גובה המבנים/סככות יהיה ע"פ אישור משרד החקלאות. מבנים חקלאיים קשיחים יתוכננו ויוגשו בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות. תותר בניית מבנה חקלאי בלבד בקו 0 בין המגורים לחקלאי.



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				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש מוחלט			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת			20	600			(1) 600	3000	מבני משק	מגורים בישוב כפרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	1			21	630			(4) 150	(3) 480	3000	מגורים בישוב כפרי	מגורים בישוב כפרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(6)	2 (5)									
(2)	(2)	(2)	(2)	1									8197		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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

קוי בנין: כמסומן בתשריט.

מבנה משק = "מבנים חקלאיים" כהגדרתם ע"י משרד החקלאות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מבנים חקלאיים בלבד, כהגדרתם ע"י משרד החקלאות.

(2) קוי בנין יהיו כמסומן בתשריט. יותרו מבנים חקלאיים בקו בנין "0" בין ייעוד מגורים ביישוב כפרי לקרקע החקלאית.

(3) א- כולל תוספת 6% המהווים 180 מ"ר שניתן לבקש בהליך הקלה מכח התקנות. ב- כולל שטח לח. תחביבים/מוזיקה לשימוש בני הבית בלבד.

(4) מיועדים לממדי חניות מקורות ומחסנים ביתיים/כלי גינה.

(5) לא כולל יחידת סמך בשטח כולל של עד 55 מ"ר ברוטו.

(6) 9.00 מ' לגג רעפים, 8.00 מ' לגג שטוח (כולל גובה מעקות).

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- 1- היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו .
- 2- בכל בקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- 3- תנאי למתן היתר לכריתת/ להעתקת עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83 לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות
- 4- היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות ומילוי אדמה, על פי דרישות ת"י 413 אחר התנאי הבא :
הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה וחילווקס) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- 5- תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- 6- תנאי להיתר בניה הריסת מבנים המוצגים בתכנית זו טרם מסירת היתר בניה.
- 7- חו"ד אקוסטית ויועץ אקוסטי לבניית בריכה פרטית וחדר מוסיקה.

6.2

חניה

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

6.3

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנות 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 במרחקים 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.

מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל

2.25 מ' -----/-----2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך

6.5 מ' -----/-----5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

13 מ' -----/-----9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)

35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)

באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש



6.3	חשמל
	לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי 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' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא יינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 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 המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים= קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

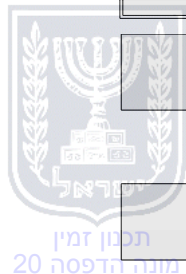


6.4	ניקוז
	תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות.

6.5	תשתיות
	1- תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. 2- תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת. 3- תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' בזק ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.

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

6.7	שמירה על עצים בוגרים
	כל כריתה או העתקה של עץ בוגר תיעשה בתאום ולאחר קבלת רישיון כריתה/העתקה כדין.



7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	מיד עם אישור התכנית.
--	----------------------