

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/05/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

28/03/2023

תכנית מס' 633-0905380

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

שינוי זכויות והוראות בניה בישוב הודיה- הרחבה

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על שכונת ההרחבה במושב הודיה, מ.א חוף אשקלון.
בעת ביצוע עבודות הפיתוח בשכונת ההרחבה במושב הודיה (ע"פ תכנית 2/156/03/6) התגלו טעויות מדידה שגרמו לסטיות בסימון גבולות ובהגדרת תאי השטח בהתאם לתכנית המאושרת.
במסגרת התכנית המוצעת נערך דיוק גבולות המגרשים ביעוד מגורים א' בהתאם למדידה חדשה בשטח ובהתחשב בפיתוח הקיים.
כמו כן התכנית מבקשת להוסיף תא שטח עבור חדר טרפו מרכזי(ביעוד "מתקנים הנדסיים") שישרת את שכונת ההרחבה .
בנוסף במגרשים ביעוד מגורים א' מוצעת הוספת זכויות בניה, הגדלת תכסית, ושינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי זכויות והוראות בניה בישוב הודיה- הרחבה

מספר התכנית 633-0905380

1.2 שטח התכנית 66.506 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות כן
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

חוף אשקלון

קואורדינאטה X

166290

קואורדינאטה Y

620164

1.5.2 תיאור מקום

מושב הודיה - הרחבת מגורים א'

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2684	מוסדר	חלק		2-3, 5, 8-9

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2/156/03/6	192 - 101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
2 / 156 / 03 / 6	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 03 / 6 / 156 . 2	4436	4549		15/08/1996



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				ישראל מסילטי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		ישראל מסילטי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מחייב		3	02/03/2023	ישראל מסילטי	08: 53 05/03/2023	נספח תאי שטח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	04/07/2022	ישראל מסילטי	14: 26 04/07/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית (1)		ועדה מקומית חוף אשקלון	בת הדר			08-6776403	08-6775585	vaada@hof-ashkelon.org.il
מושב הודיה- יו"ר הועד	אחר	אלי מצויינים (2)		מושב הודיה	הודיה			08-6726562	08-6726562	galashop1@gmail.com
מושב הודיה- חבר ועד	אחר	יואב מצרפי (2)		מושב הודיה	הודיה			08-6726562	08-6726562	galashop1@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מאחורי מבנה המתנ"ס של המועצה האזורית..

(2) כתובת: מושב הודיה ד"נ חוף אשקלון מיקוד : 79854.

1.8.2 יזם

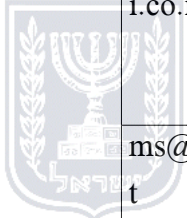
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מושב הודיה	הודיה	(1)		08-6726562	08-6726562	galashop1@gmail.com

(1) כתובת: מושב הודיה ד"נ חוף אשקלון מיקוד : 79854.

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	ישראל מסילטי	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	גבעת ברנר	(1)		08-9493000	08-9492200	taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6247470	08-6247470	ms@mshv.ne t

(1) כתובת : ד.נ גבעת ברנר..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 זכויות והוראות בניה בשכונת ההרחבה בישוב הודיה ודיוק גבולות המגרשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינויים בזכויות, הוראות ומגבלות בניה למגורים א'.

ב. קביעת מיקום לחדר טרנספורמציה להרחבה.

ג. הגדלת התכסית המותרת.

ד. דיוק גבולות המגרשים ביעוד מגורים א' בהתאם למדידה בשטח.

ה. שינויים בקווי בנין.

ו. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 192
מתקנים הנדסיים	201
שטח ציבורי פתוח	301
דרך מאושרת	1001
דרך משולבת	1101 - 1110

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	10,446.88	15.69
דרך משולבת	8,681.93	13.04
מגורים א'	46,310.68	69.57
שטח ציבורי פתוח	1,127.07	1.69
סה"כ	66,566.56	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	10,446.88	15.69
דרך משולבת	8,681.73	13.04
מגורים א'	46,310.56	69.57
מתקנים הנדסיים	220	0.33
שטח ציבורי פתוח	907.07	1.36
סה"כ	66,566.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. הקמת יחידות דיור צמודות קרקע . 2. תותר הקמת פרגולות , הצללות, חניה מקורה (בקווי בניין צדדי וקדמי 0.0 מ') , מחסן (בקווי בניין צדדי ואחורי 0.0 מ'), מתקנים נלווים לבריכת השחייה , מרתף. 3. גובה הבניין : גג שטוח לא יותר מ-7.0 מ', גג משופע לא יותר מ- 8.5 מ' מעל פני הקרקע הסופיים בכניסה לחניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1.תותר הקמת סככת חניה בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מ' ברוחב 3.0 מ' ובעומק 8 מ'. גובה רום הגג המשופע לא יעלה על - 2.60 מ' (מבנה קל). הסככה תבנה מחומרים קשיחים (עמידים) באישור מהנדס הוועדה. 2. אשפה - מיקום נק' האשפה יהיה בתחום המגרש ומוסתר מהרחוב ויוקם עפ"י פרט מאושר ע"י הוועדה המקומית ובמסגרת תכנית הפיתוח המאושרת. א. ניתן יהיה לשנות את מיקום מקומות החניה במגרשים פינתיים, והכל בהתאם לנספח התנועה המאושר ובאישור הוועדה המקומית. ב. גג המבנה יהיה מבניה קלה (פנלים ממתכת , עץ , אלומיניום, קירוי פלסטי וכו') , שיפוע גג המבנה יופנה לכיוון המגרש.
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	א. הקמת חדר טרנספורמציה לאספקת חשמל להרחבה. ב. הקמת גידור, תאורה, משטח עבודה והעברת קווי תשתית.
4.2.2	הוראות
4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	גינות ציבוריות, מגרשי משחקים, שבילים להולכי רגל , תותר העברת תשתיות תת קרקעיות.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר הקמת פרגולות , מתקני הצללה , נטיעת עצים , הקמת מתקני ספורט ומתקני משחק לילדים . 2. תותר סלילת שבילים להולכי רגל ואופניים , חניות. 3. תותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים.
4.4	דרך מאושרת
4.4.1	שימושים
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב , מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, תשתיות תת קרקעיות, עמודי תאורה ולנטיעות עצי צל.

4.4	דרך מאושרת
4.4.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.
4.5	דרך משולבת
4.5.1	שימושים דרך ציבורית עם אמצעי הגבלת מהירות למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום דרך יותר העברת קווי תשתית בתאום עם המחלקות האחראיות בעירייה.
4.5.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.



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	יעוד	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת				
									אחורי			צידי- שמאלי
קדמי	(6)	(6)	(6)	(6)	1	50	292.5	(3)	240	(1)	192 - 101	מגורים א'
מונה	(6)	(6)	(6)	(6)		(7)	50		50	(1)	201	מתקנים הנדסיים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי טבלת תאי שטח.

(2) א. מיועד לממ"ד 12.5 מ"ר, מחסן 10 מ"ר וחניה מקורה 30 מ"ר..

(3) יותר ניווד שטחי שירות בין מפלס מעל הכניסה הקובעת למפלס מתחת לכניסה הקובעת ללא שינוי בסה"כ שטח השירות.

(4) גגות שטוחים : עד 7.5 מ', גגות משופעים : עד 8.5 מ'. גובה מסתור מיזוג אוויר/דוד שמש לא יכלל בגובה הבניין ובלבד שלא יראה דוד השמש מכל חזית.

(5) מרתף כשטח שרות בגובה פנימי מירבי נטו 2.20 מ'.

(6) כמסומן בתשריט.

(7) 50 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- הסדרי תנועה ותימרוור -תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים ע"י רשות התימרוור המוסמכת.
- היתר לתוספות בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק במבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר / תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקינה הבלתי מייננת התשס"ן - 2006 .
- תנאי למתן תעודת גמר להפעלת חדר / תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הפעלת מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ן - 2006.
- בקשות למידע להיתר במגרשים מס' 101-104 יועברו להתייחסות חברת מקורות ולרשות המים לעניין הקרבה לקו מים הגובל בתכנית מצפון.

6.2**חשמל**

- לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
- | מרחק מציר הקו | מרחק מתיל חיצוני | סוג קו החשמל |
|---------------|------------------|--|
| 3.5 מ' | 3 מ' | קו חשמל מתח נמוך |
| 6 מ' | 5 מ' | קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו |
| 20 מ' | | קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) |
| 35 מ' | | קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) |
- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.3**ניקוז**

- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחומת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.

6.4**חניה**

- החניה תהיה בתחום המגרש, בהתאם לתקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת קבלת המידע להיתר בניה.
- שינוי מיקום החניה במגרש יתאפשר לאחר הכנת תכנית תנועה אשר תאושר ע"י יועץ תנועה ותותאם לתכנית הפיתוח ובאישור הועדה המקומית.

6.5**תשתיות**

- בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או קו תא

6.5

תשתיות

ביוב ו/או קו דרך ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת וצינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.

ג. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכות המים והביוב האזוריות.

ד. פתרון קצה של מערכת הביוב הנו מכון לטיהור שפכים הודיה.

6.6

פיתוח סביבתי

א. במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.

ב. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 לפי מדריך עצי הרחוב בישראל של משרד החקלאות.

ג. בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 30% לפחות מהשטח.

ד. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 20% לפחות משטח ריצוף המדרכה.

6.7

הפקעות לצרכי ציבור

"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 88 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור ראשית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943."

6.8

איכות הסביבה

1. תכנון תאורה- תאורה שאינה זולגת מחוץ לגבולות הבקשה, אפס הארה בלילה על עבר החוף. עבור תאורה חיצונית, יש להעדיף תאורה בגוון שאינו עולה על 3000K, בעוצמה שאינה עולה על 3-5 לוקס, תאורה בעלת אלומה ממוקדת שמאירה לעבר האזורים הרצויים בלבד ואינה זולגת השמימה. ע"פ "מדריך למתכנן שמירה על חשכת הלילה בשטחים הפתוחים". (מצ"ב)

2. גינון - למניעת השפעות שוליים של הבינוי עם השטח הפתוח, יש לשלב צמחיה מקומית ארץ-ישראלית לאורך גבול הבקשה. צמחיה אשר תמסך השפעות זליגת אור ורעש, ותייצר חיץ בין אזור הלולים, לאזור הפתוח. לצורך הקטנת הפגיעה בתפקוד השטח הפתוח.

3 צמחים פולשים:

בכל מפגש עם צומח פולש יש לעבוד לפי הנחיות רשות הטבע והגנים המופיעות המסמך טיפול בצמחים פולשים ומתפרצים בעבודות תשתית בדגש תשתיות אורכיות של רט"ג.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16