

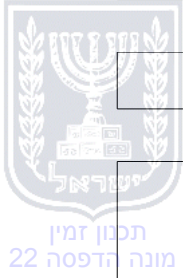
הוראות התכנית

תכנית מס' 633-1186543

מגרשים 26, 46, מושב גיאה

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	חוף אשקלון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005284956/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה שינויים במגרשים 26 ו-46 במושב גיאה, אשר הוקמו בתכנית 8/158/03/6. השינויים המוצעים כוללים:
שינויים בקווי בניין במגרשים 26 ו-46.
הוספת קומת מרתף, והוספת זכויות בנייה למרתף בשיעור 13% מגודל המגרש (כ-61 מ"ר).
שינוי גודל מגרש מזערי בהתאם למצב הקיים במגרש 46.
שינוי בקו בניין לבריכת שחיה.
שחנוי בחלוקת שטחי שירות.
שינוי בהוראות בינוי למיקום חניה במגרש 26.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרשים 26, 46, מושב גיאה

ומספר התכנית

מספר התכנית 633-1186543

1.2 שטח התכנית 0.968 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) (15), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7), 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
קואורדינאטה X	162250
קואורדינאטה Y	615150

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 26, ברחוב דרך שדמה, מגרש 46 ברחוב דרך תלם.

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

שכונה גיאה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2577	מוסדר	חלק		12, 25-26

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
8 /158 /03 /6	46 ,26

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



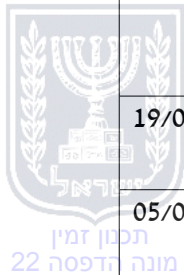
תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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
8 /158 /03 /6	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 8 /158 /03 /6.	5719	27		19/09/2007
633-0928358	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית-633-0928358. הוראות תכנית 633-0928358 תחולנה על תכנית זו. במקרה של סתירה תגברנה הוראות תכנית זו על תכנית 633-0928358.	10390	6608		05/04/2022



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רונית פרידמן קיסר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 1-2		רונית פרידמן קיסר			1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		רונית פרידמן קיסר		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	13: 33 03/08/2023	רונית פרידמן קיסר	03/08/2023	1	1: 500	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
בעלת זכויות במגרש 46	פרטי	אסתר טוהר חדוות			אשקלון	בריכת רם	3			ettwito100@gmail.com
בעל זכויות במגרש 46	פרטי	אלעד חדוות			אשקלון	בריכת רם	3			ettwito100@gmail.com
בעלת זכויות במגרש 26	פרטי	נטע פורה (1)			גיאה					neta.porre@gmail.com
בעל זכויות במגרש 26	פרטי	אביתר טנא (1)			גיאה					eviatenne@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הגפן 236.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רונית פרידמן קיסר		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	3			ronit.keysar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808		דליה	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il

(1) כתובת: דלית אל כרמל 2/66, ת.ד. 21.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 בקווי בניין והגדלת שטחי בנייה במגרשים 26, 46.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי בקו בניין צידי שמאלי מ-5 ל-3 מ' במגרש 26 עפ"י סעיף 62א (א) (4).
- ב. שינוי בקו בניין אחורי מ-5 ל-3.5 מ' במגרש 46 עפ"י סעיף 62א (א) (4).
- ג. שינוי בקו בניין קדמי מ-5 ל-3 מ' במגרש 46 עפ"י סעיף 62א (א) (4).
- ד. שינוי בקו בניין צידי ימני מ-5 ל-3 מ' במגרש 46 עפ"י סעיף 62א (א) (4).
- ה. הוספת קומה (קומת מרתף) עפ"י סעיף 62א (א) (4).
- ו. הוספת שטחי שירות בהיקף של 13% אל מתחת לכניסה הקובעת, לכל אחד מהמגרשים, עפ"י סעיף 62א (א) (15).
- ז. שינוי גודל מגרש מזערי מ-475 ל-466, בהתייחס למגרש 46 בלבד, עפ"י סעיף 62א (א) (7).
- ח. שינוי בהוראות בינוי לגדרות עפ"י סעיף 62א (א) (5).
- ט. שינוי קו בניין אחורי לבריכת שחיה עפ"י סעיף 62א (א) (4).
- י. שינוי חלוקת שטחי בנייה למחסן ומיגון עפ"י סעיף 62א (א) (9).
- יא. שינוי בהוראות בינוי בדבר מיקום חניה במגרש 26 בלבד עפ"י סעיף 62א (א) (5).

תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

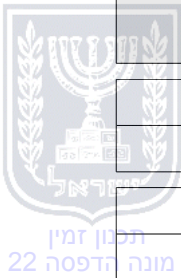
תאי שטח		יעוד
46, 26		מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד	סימון בתשריט
26	מגורים א'	גבול מגבלות בניה
46	מגורים א'	להריסה

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

אחוזים	מ"ר	יעוד
100	968	מגורים א'
100	968	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	968.25	מגורים א'
100	968.25	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מבני מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תותר הקמת מבני מגורים, אחד בכל מגרש יחידת דיור אחת. זכויות ומגבלות בניה סעיף 5 להלן.</p> <p>ב. קומת מרתף - תותר הקמת מרתף, תותר התקנת מערכות סניטציה במרתף.</p> <p>ג. מחסן - תותר הקמת מחסן בהתאם לתכנית מאושרת מס' 633-0928358. במגרש מס' 26 הפינה המערבית הפונה ל-3 שכנים תיחשב כפינה צדדית אחורית וניתן להקים בה מחסן.</p> <p>ד. תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה פרטית בלבד. קווי הבניין לבריכה מגבולות המגרש יהיו לפחות 1 מ' נטו מכל צד. שטח הבריכה לא יעלה על 60 מ"ר.</p> <p>ה. שאר הוראות הבינוי בהתאם לתכנית מאושרת מס' 633-0928358.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. גדרות: -בניית גדרות בין מגרשים גובלים תותר בגובה שלא יעלה על 1.8 מ' מגובה קרקע מתוכננת בתוך המגרש ובהתאם לתכנית מאושרת מס' 633-0928358.</p> <p>-במידה ואחת מפאות המגרש גובלת בשטח חקלאי, כי אז בפאה זו יבנה מסד בטון שגובהו לא יפחת מ 0.2 מ' מגובה הקרקע מתוכננת בפנים המגרש, ומעליו גדר קלה עד גובה 1.05 מ'.</p> <p>ב. חשמל ותקשורת: כל חיבורי הבתים לרשתות יעשו ברשת כבלים תת קרקעית. חיבור בניינים לאנטנה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת קרקעית.</p> <p>ג. חניה מקורה - חניה מקורה תותר בקו בניין קדמי 00 וצידי 0.00 בהתאם לתכנית מאושרת מס' 633-0928358. במגרש 26 תותר חניה מקבילית על אף המסומן בנספח הפיתוח של תכנית 8/158/03/6.</p>
ג	<p>מרתפים</p> <p>יותר מרתף בהתאם להוראות תכנית מאושרת מס' 633-0928358, ובשטחים עפ"י טבלת זכויות הבנייה, סעיף 5.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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 (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	שרות					עיקרי
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9	1	50	13	(2) 15	(1) 40	475	26	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	9	1	50	13	(2) 15	(1) 40	466	46	מגורים א'	מגורים א'

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) לקומה - 35%. לשתי קומות - 40%.

(2) שטחי השירות יכללו גם : מחסן בשטח עד 15 מ"ר, חניה מקורה לרכב עד 30 מ"ר, וממ"ד עד 12.5 מ"ר..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. כללי: לא יינתנו היתרי בניה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב.
- ב.
1. היתרי בנייה ינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
 2. תוגש תכנית בינוי ופיתוח לתכנית לאישור הוועדה המקומית.
 3. כל בקשה למתן היתר תכלול תכנית בינוי ופיתוח של המגרש הנדון, כמו כן חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקני"מ 1:100 כולל פריסת גדרות וקירות.
 4. תנאי להיתר בניה ברדיוס מגן של קידוח מי שתייה יהיה תיאום תכנית עם משרד הבריאות.
 5. תנאי להיתר לבניית בריכת שחייה יהיה חווד אקוסטית ובטיחותית לבריכה.

6.2

חשמל

1. קווי מתח עילי - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק בשמירת מרווחי בטיחות בהתאם לתקנות והנחיות חברת החשמל.
2. כבלים חשמליים תת קרקעיים - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים. יש לשמור מהם מרחק בטיחות בהתאם לתקנות והנחיות חברת החשמל.
3. הנחיות חיבור לרשת החשמל - יש לתכנן בהתאם לחוק החשמל, תקנות של חברת החשמל.

6.3

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה

6.4

תשתיות

- א. קידוחי מים:
- בתחום התכנית קמים רדיוסי מגן ב' (130 מ') ו-ג' (259 מ') של קידוח "אלגיה 1" של חברת מקורות.
- בשטח המסומן בתוך רדיוס מגן ע"י הסימון "גבול מגבלות בנייה" יחולו ההוראות הבאות:
1. באזור מגן א' אסורה כל בניה למעט למבנים המשמשים להפעלת הקידוח ולשיפור מימיו.
 2. באזור מגן ב' אסורה כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח כגון מבני מסחר, או מבני ציבור.
 3. באזור מגן ג' אסורה כל בנייה התקנה או פעילות העלולים לגרום לזיהום חמור בקידוח כגון מתקן ביוב ראשי, קו ביוב ראשי, אתר אשפה, אזור תעשייה או אזור השקיה בחולקים.
- ב. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.
- ג. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים המיועדת לשתייה לבין מערכת אספקת מים המיועדת לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון: שטיפות, גינון, כיבוי אש וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22