

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

### הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0349605

שינוי בפריסת אזור המגורים. משק 42 מושב גיאה

דרום

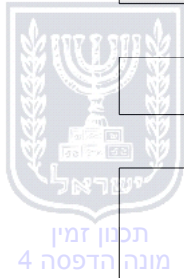
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



## דברי הסבר לתכנית



- (1) התכנית באה לשנות את קו הגבול בין האזור החקלאי לבין איזור המגורים בנחלה, ללא שינוי בשטחו של כל ייעוד.
- (2) זאת על מנת שייעוד הקרקע עליה בנוי מבנה חקלאי יהיה "מגורים ביישוב חקלאי" כדי שניתן יהיה לאשר שימוש לא חקלאי במבנה (כשימוש חורג, עד לאישור ת"מ יישובית לפל"ח).
- (3) המבנה הנ"ל הנו מבנה בן שתי קומות ואושר 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") וכן, תכנית מצבית שהוגשה לאחרונה.
- (4) יצויין כי מיקום המבנה כפי שאושר נקבע בזמנו בהתחשב במגבלת קו ביוב מאסף יישובי החוצה את הנחלה לכל רוחבה.
- (5) המבנה משמש מאז 1996 למסחר ובית קפה ע"פ אישורים לשימוש חורג שניתנו ב- 20/08/96 וב- 29/01/2006.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

מספר התכנית 633-0349605

1.2 שטח התכנית 11.298 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4

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**

162702

**קואורדינאטה Y**

615518

**1.5.2 תיאור מקום**

מושב גיאה-משק 42

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות

**נפה**

אשקלון

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
גיאה		42	

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2578	מוסדר	חלק	6	49

**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 4תכנון זמין  
מונה הדפסה 4תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
158 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 158 /03 /6 ממשיכות לחול.	1879	5189	30/11/1972



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בנימין כהן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			בנימין כהן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע	1: 1	1	26/08/2015	בנימין כהן		26/08/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		18/08/2015	בנימין כהן		26/08/2015	גליון: 1	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 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**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	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
חוכר	מושב להתיישבות שיתופית בע"מ מושב גיאה		מושב גיאה	גיאה	גיאה		08-6722417	08-6725423	
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: מושב להתיישבות שיתופית בע"מ :

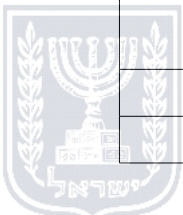
ע"י מורשי חתימה :

.....

ת.ז. ....

.....

ת.ז. ....

**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 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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, בנחלה 42 מושב גיאה

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים בנחלה לשטח חקלאי ולהיפך (ללא שינוי גודלו של כל ייעוד) בהתאם לסעיף 62 א (א) 1 לחוק התכנון והבניה.

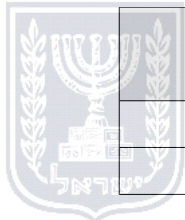
2. קביעת קווי בניין בהתאם לגבול המוצע בהתאם לסעיף 62 א (א) 4 לחוק התכנון והבניה.



**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

שטח התכנית בדונם

11.298

תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	300		300		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

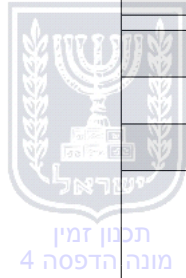
\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

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

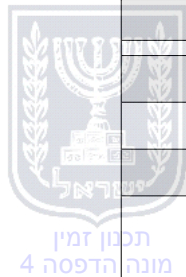
יעוד	תאי שטח		
דרך מאושרת	100		
מגורים בישוב כפרי	1		
קרקע חקלאית	2		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
להריסה	מגורים בישוב כפרי	1	
להריסה	קרקע חקלאית	2	
קו ביוב מאסף	מגורים בישוב כפרי	1	
קו ביוב מאסף	קרקע חקלאית	2	

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בישוב חקלאי (בהליכי אישור)	3,000	26.55
דרך מאושרת	500	4.43
שטח חקלאי (בהליכי אישור)	7,799	69.02
סה"כ	11,299	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	499.64	4.42
מגורים בישוב כפרי	3,000.49	26.56
קרקע חקלאית	7,798.51	69.02
סה"כ	11,298.64	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	ע"פ תכנית 158/03/6
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	ע"פ תכנית 158/03/6



4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים
	ע"פ תכנית 158/03/6
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	ע"פ תכנית 158/03/6



4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	ע"פ תכנית 158/03/6
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	ע"פ תכנית 158/03/6

## 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)	יעוד
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי	
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת								
											3000	מגורים בישוב כפרי
											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:

1. בהתאם לתכנית 158/03/6.

2. תישמר הזכות להקלה 6% בשטחי הבנייה המותרים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ תכנית 158/03/6.
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
- ת"י 413.

**6.2****תשתיות**

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.

**6.3****ניקוז**

1. תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות.
2. א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגוון 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 מתוכננים 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.

**6.4****חשמל**

- 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

## 6.4

## חשמל

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 המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

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.

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

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ' -ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

\* 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).

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).

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

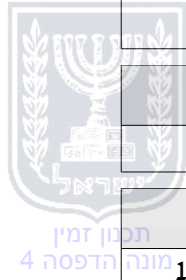
פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה

אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי

מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.





<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.7</b>	<b>כתב שיפוי</b>
	מגיש התכנית מתחייב לשלם לרשות או במקום הרשות פיצויים, במידה ויהיו, ע"פ סעיף 197 לחוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965.
<b>6.8</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.
<b>6.9</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
<b>6.10</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	רישום וחלוקה של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.



<b>7.</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
	מיד עם אישור התכנית.



## 8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אביבה שומר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:

מגיש התכנית	שם: יוסף שומר שם ומספר תאגיד:	סוג:	תאריך:
			חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: רישות מקרקעי ישראל שם ומספר תאגיד: רישות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
			חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: מושב להתיישבות שיתופית בע"מ מושב גיאה שם ומספר תאגיד: מושב גיאה 0	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: אביבה שומר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה:

בעל עניין בקרקע	שם: יוסף שומר שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך:
			חתימה:

עורך התכנית	שם: בנימין כהן שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך:
			חתימה:

