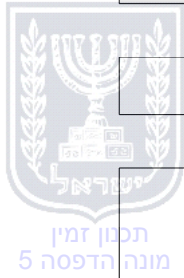


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0181420

שינוי בפריסת אזור המגורים. משק 35 מושב ברכיה



מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מתן תוקף

הפקדה

חותמת הועדה המקומית

חותמת הועדה המקומית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם



חותמת הועדה המחוזית

חותמת הועדה המחוזית

שם ותפקיד החותם

שם ותפקיד החותם

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לשנות את קו הגבול בין אזור המגורים בנחלה לבין הקרקע החקלאית וזאת ללא שינוי גודלו של כל אזור וכן, שינויים בקווי בנין כמסומן בתשריט.
המטרה היא לאפשר אישור בדיעבד של מבנה המשמש כיח"ד שניה בנחלה, לדור שלישי (חלק מיח"ד זו נמצא מעבר לקו גבול אזור המגורים) וכן, לאפשר אישור של סככה ומרפסת מקורה הבנויים בחריגה מקווי בנין. קיימות בנחלה עוד שתי יח"ד: של בעל הנחלה ושל דור שני.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי בפריסת אזור המגורים. משק 35 מושב ברכיה

מספר התכנית 633-0181420

1.2 שטח התכנית 10.277 דונם

1.3 מהדורות שלב הגשה

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה 03/03/2013

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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 164794

קואורדינאטה Y 620051

מושב ברכיה-רח' שיר השירים 35

1.5.2 תיאור מקום**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
ברכיה	ברכיה	35	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2692	מוסדר	חלק	54	67

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	תאריך
170 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר	1878		23/11/1972

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
		הוראות תכנית 6 / 03 / 170 ממשיכות לחול.			



1.7 נספחים ומסמכים נלווים

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-יהונתן				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בנימין כהן-יהונתן			תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	03/03/2013	בנימין כהן-יהונתן		21/11/2013		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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מושב ברכיה מושב ברכיה		מושב ברכיה	ברכיה	ברכיה (1)		08-6722489	08-0000000	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.נ.צפון לכיש.

1.8.2 יזם

שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מרדכי עמרוסי			ברכיה	ברכיה (1)	35	08-0000000	08-0000000	

(1) כתובת: רח' שיר השירים 35 מושב ברכיה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	מ.מ.י. מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
חוכר	מושב ברכיה מושב ברכיה		מושב ברכיה	ברכיה	ברכיה (1)		08-6722489	08-0000000	

(1) כתובת: ד.נ.צפון לכיש.

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-יהונתן	33741	כהן בנימין- אדריכלים	אשקלון	שד בן גוריון	25	08-6713715	08-6710460	office@archb c.net
מודד	מודד	לביב חלבי	808		דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל	2	04-8395202	04-8396098	





תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 35 מושב ברכיה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים בנחלה לשטח חקלאי ולהיפך (ללא שינוי גודלו של כל ייעוד).
2. קביעת קווי בניין בהתאם לגבול המוצע וכן, שינוי קווי בנין קדמי וצדדי כמסומן בתשריט.
3. הריסה/פינוי של קרוון, כמסומן בתשריט.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

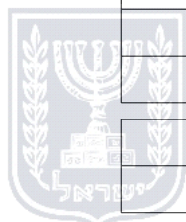
10.277

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	985		+985		

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**תכנון זמין
מונה הדפסה 5

יעוד	תאי שטח		
דרך מאושרת	100		
מגורים בישוב כפרי	101		
קרקע חקלאית	102		
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
להריסה	קרקע חקלאית	102	

3.2 טבלת שטחים**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	432.17	4.20
מגורים בישוב כפרי	3,000.22	29.19
קרקע חקלאית	6,845.4	66.60
סה"כ	10,277.79	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מגורים בישוב כפרי****4.1****4.1.1 שימושים****4.1.1**

ע"פ תכנית 170/03/6

4.1.2 הוראות**4.1.2****אדריכלות****א**

ע"פ תכנית 170/03/6

4.2 קרקע חקלאית**4.2****4.2.1 שימושים****4.2.1**

ע"פ תכנית 170/03/6

4.2.2 הוראות**4.2.2****אדריכלות****א**

ע"פ תכנית 170/03/6

אדריכלות**ב**

ע"פ תכנית 170/03/6

4.3 דרך מאושרת**4.3****4.3.1 שימושים****4.3.1**

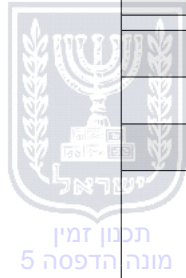
מיועד לדרכים, מדרכות, תשתיות וריהוט רחוב.
רוחב וקווי בנין כמסומן בתשריט.

4.3.2 הוראות**4.3.2****דרכים****א**

ע"פ תכנית 170/03/6

דרכים**ב**

לא תותר כל בניה בשטח זה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
	ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות			עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	3000	101	מגורים בישוב כפרי
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	6849	102	קרקע חקלאית



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד		
			קדמי	אחורי
(1)	101	מגורים בישוב כפרי	(1)	(1)
(1)	102	קרקע חקלאית	(1)	(1)

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

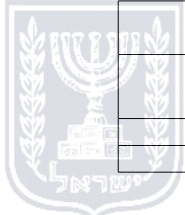
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות והיתרים) התשנ"ב 1992, לרבות שטחי מרחבים מוגנים וחניות

הערה ברמת הטבלה:

בהתאם לתכנית 170/03/6

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לתכנית 170/03/6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ תכנית 170/03/6.
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 להוצאת היתר בניה הוא קבלת רשיון ייעור מנציג פקיד היערות באזור (קק"ל), לעצים המופיעים הקיימים, לעניין הנחיות לשימור עצים.
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 אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי
- אחר התנאי הבא :
- הגשת חו"ד המתבססת על אבחון ע"פ ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה וחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.

6.2

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.

6.3

ניקוז

תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות.

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 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



חשמל	6.4
<p>2.25 מ' 2.00 מ' א. קו חשמל מתח נמוך : תיל חשוף</p> <p>1.75 מ' 1.50 מ' ב. קו חשמל מתח נמוך : תיל מבודד</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>- ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>- ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')</p> <p>35.00 מ' - ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו</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. 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 עבודות 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>	
היטל השבחה	6.5
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	
פיקוד העורף	6.6
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

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

6.8 הפקעות לצרכי ציבור	
המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה , התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	



7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

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



8. חתימות

מגיש התכנית	שם: מושב ברכיה מושב ברכיה	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מושב ברכיה 0		חתימה:
יזם	שם: מרדכי עמרוסי	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מ.מ.י. מנהל מקרקעי ישראל	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 0		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מושב ברכיה מושב ברכיה	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מושב ברכיה 0		חתימה:
עורך התכנית	שם: בנימין כהן-יהונתן	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: כהן בנימין-אדריכלים		חתימה:

