

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0665778

מגרש 763 במושב כוכב מיכאל

מחוז

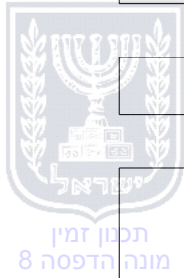
דרום

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מבקשת להגדיל את סך שטחי בנייה עיקריים, בעוד 50מ"ר, להקטין את שטח המרתף ל- 50מ"ר ולהוסיף את יתרת השטחים כשטחי שרות עיליים, במגרש מגורים מס' 763 בהרחבה קהילתית במושב כוכב מיכאל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	מספר התכנית
מגרש 763 במושב כוכב מיכאל		

מספר התכנית	633-0665778
-------------	-------------

שטח התכנית	0.500 דונם
------------	------------

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) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 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 168400

קואורדינאטה Y 616015

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים מס' 763 בהרחבה A של מושב כוכב מיכאל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: כוכב מיכאל

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כוכב מיכאל	סמדר	763	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2799	מוסדר	חלק	89	

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
3 /166 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/166/03/6 ממשיכות לחול.	5318	3552	01/08/2004



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				שלמה עמית			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שלמה עמית		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/07/2018	שלמה עמית	16: 48 18/07/2018	תשריט 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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	אמיר שוקרון			כוכב מיכאל	סמדר	763	054-7488446		bareket100@gmail.com
	פרטי	דורית שוקרון			כוכב מיכאל	סמדר	763	052-2254955		dorit1212@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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	שלמה עמית	5246		באר שבע	מבצע חורב	42	08-6413073	08-6416733	amit.shlomo.ad@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לזר ארטובסקי	759	נתי מדידות	אשקלון	אייר	6	08-6724414	08-6724416	nati601@nati601.com

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

הגדלת זכויות בנייה, הגדלת תכסית ושינוי קו בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה בעוד 50מ"ר- לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 17.

2. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 9.

3. שינוי קו בניין קדמי לפי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4.



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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		763
סימון בתשריט		יעוד
מבנה להריסה 2		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		763

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500.18	100
סה"כ	500.18	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת יחידת דיור אחת ב-2 קומות+מרתף, בריכת שחיה וחניה מקורה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. מרתף: תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ- 2.20 מטר ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין, הכניסה למרתף תהיה מתוך הבית. שטח המרתף יחשב כשטח שרות. 2. מחסן: תותר הקמת מחסן בקו בניין אחורי וצדדי אפס, בשטח שאינו עולה על 12.5 מ"ר שיכללו במניין שטחי השרות ובגובה שלא יעלה על 2.20 מטר. 3. חניה: תותר הקמת חניה מקורה לשני מכוניות בקו בניין קדמי ו/או צדדי אפס. 4. הגגות יהיו שטוחים או משופעים או משולבים. אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 50%. 5. מצללה: תותר הקמת מבנה דמוי מצללה, ללא קירוי, בקו בניין אחורי וצדדי אפס. 6. חומרי הבנייה: הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הוועדה. גימור החזיתות יהיה טיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית או חומר אחר באישור מהנדס הוועדה. 7. דודי שמש: הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח. בכל מקרה ינתן פתרון אדריכלי נאות הכל באישור הוועדה. 8. ארובות: ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הוועדה. 9. תליית כביסה: מתקן לתליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר בנייה אחר ובאישור הוועדה. מתקן תלייה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש. קו בניין אפס יותר צדדי או אחורי בלבד ולא בחזית דרך. גובה מקסימלי של המתקן 1.80 מ'. 10. סילוק אשפה: שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מכלי האשפה יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך. 11. גדרות: גובה הגדר בחזית המגרש לדרך עד 1.20 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיות או אחוריות לא יעלו על 1.20 מ' פרט לאזור של מסתור הכביסה. גדר צדדית או אחורית המהווה מסתור לחצר משק לא תעלה על 1.80 מ'. הוועדה המקומית רשאית להגביל גבהים אלה להבטחת קווי ראייה לתחבורה. 12. תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה, פרטית בלבד, בתחום קווי הבניין למעט בקו בניין אחורי, שלצורך בריכה בלבד יהיה של 2 מטר. שטח הבריכה לא יעלה על 60 מ"ר.

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)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(4)	1	(3) 46	380	(2) 55		(1) 95	230	500	763	מגורים א'
(6)	(6)	(6)	(6)	(5) 1	2											

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחי שרות כוללים מחסן בשטח של עד 12.5מ"ר, חניה מקורה (עבור שני מכוניות) בשטח של עד 30מ"ר וממ"ד בשטח של 12.5מ"ר או לפי דרישות פיקוד העורף. יתרת שטח שרות יותר עפ"י התקנות.
- (2) שטחי שרות כוללים מחסן בשטח של עד 12.5מ"ר, חניה מקורה (עבור שני מכוניות) בשטח של עד 30מ"ר וממ"ד בשטח של 12.5מ"ר או לפי דרישות פיקוד העורף. ניווד שטח שרות- יתרת שטח שרות יותר עפ"י התקנות.
- (3) מחסן וחניה מקורה אינם נכללים בתכסית.
- (4) גובה מירבי למבנה עם גג שטוח יהיה 7.0מ' ולמבנה עם גג משופע ו/או משולב יהיה 8.5מ'.
- (5) מרתף.
- (6) כמסומן בתשריט.

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

1. היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
2. כל בקשה למתן היתר בנייה תכלול תכנית בינוי ופיתוח של המגרש, כמו כן חתכים לאורך ולרוחב כל המגרש בקנ"מ 1:100 כולל פריסת גדרות וקירות.
3. כל בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי לאתר מוסדר.
4. חיזוק מבנים נגד רעידות אדמה: היתר לתוספת הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.
5. תנאי להיתר הריסת המבנה (מחסן) המסומן בתשריט להריסה.
6. בריכת שחיה:
- בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
- מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
- הבקשה להיתר תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות לבריכות שחיה פרטיות ותכלול הגדרה של שטח ונפח הבריכה.
- תנאי למתן היתר בריכת שחיה קבלת חו"ד אקוסטית.

6.2**חשמל**

- לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.
- קו חשמל מתח עליון 161 מ"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.
- אין לבנות בניינים 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**

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח תא השטח יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2. הפיכת תא השטח 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.
3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.

