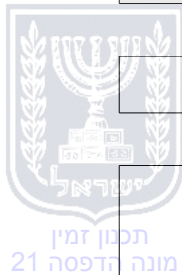


הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0654350

פיצול מגרש מנחלה 124 בכוכב מיכאל



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	חוף אשקלון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/07/2019

להפקיד את התכנית

25/12/2019

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת לפצל מנחלה מס' 124 בכוכב מיכאל מגרש למגורים א' בשטח כ- 700 מ"ר. ליחיד אחת כולל השימושים המותרים במגרש לא חקלאי בישוב, ולקיים יחיד קטנה הצמודה ליחיד של בעלי הנחלה ביעוד מגורים בישוב כפרי. עפ"י תמ"א 35 לוח 2 מאושר בכוכב מיכאל סך 400 יחיד. התכנית לא מוסיפה יחיד מהמאושר בתכניות תקפות ומציינת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרש מנחלה 124 בכוכב מיכאל	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
	מספר התכנית		
633-0654350			
3.943 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף אשקלון
קואורדינאטה X	168665
קואורדינאטה Y	615387

1.5.2 תיאור מקום

אזור מגורים בנחלה חקלאית מס' 124, מול בית הכנסת במושב 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	הדקל	124	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2793	מוסדר	חלק	69	

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 /166 /03 /6	124

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
31/12/1989	1357	3731	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 234 /02 /6 ממשיכות לחול.	שינוי	234 /02 /6
23/06/1985	2229	3215	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /166 /03 /6 2 ממשיכות לחול.	החלפה	2 /166 /03 /6



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עפר נצר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	סקר עצים בתחום התכנית	13: 27 30/06/2019	עפר נצר	30/06/2019	8		רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא		22: 30 07/11/2019	עפר נצר	07/11/2019	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא		22: 36 07/11/2019	עפר נצר	07/11/2019	1	1: 250	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
מורשה	אחר	דב פלדמן		כוכב מיכאל שובל מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופי	כוכב מיכאל	(1)		08-6723514		zvi@erezagro.co.il
מורשה	אחר	שלום שניר		כוכב מיכאל שובל מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופי	כוכב מיכאל	(1)		08-6723514		zvi@erezagro.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 124.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	צבי בר			כוכב מיכאל	(1)	124	08-6723514		zvi@erezagro.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 124.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת שטח בבעלות המדינה.

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	עפר נצר	39922	עפר נצר אדריכלות	גדרה	הגורן	20	08-8596383		netzer@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יצחק בן אבי	618	מודדי השרון בע"מ	נתניה	עמק חפר	69	09-8844482		office@ben-avi.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

פיצול מגרש מגורים מתחום חלקת המגורים בנחלה חקלאית מס' 124 במושב כוכב מיכאל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול מגרש מגורים מתחום נחלה חקלאית בשטח של עד 700 מ"ר ע"י שינוי יעוד קרקע מ- "אזור מגורים בישוב חקלאי" ל- "מגורים בישוב כפרי" ו- "מגורים א".
2. קביעת הוראות וזכויות בניה, תכליות ושימושים.
3. קביעת קווי בנין



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2
מגורים בישוב כפרי	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים א'	2
בלוק עץ/עצים לעקירה	מגורים בישוב כפרי	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	2
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בישוב חקלאי	3,943	100
סה"כ	3,943	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	698.3	17.75
מגורים בישוב כפרי	3,235.02	82.25
סה"כ	3,933.33	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים, שימושים למטרות שרות (מחסן, חניה מקורה, ממ"ד) 2. בריכת שחיה פרטית. 3. תשתיות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת יחידת דיור אחת במגרש. 2. ממ"ד יבנה עפ"י הוראות פקע"ר. מחסן וחניה מקורה יכול שיבנו כחלק מהמבנה הראשי בתחום קוי הבנין או בנפרד בהתאם למפורט בסעיף 6.3 להלן. 3. ראה הוראות נוספות בפרק 6 להלן.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. מגורים, שימושים למטרות שרות (מחסן, חניה מקורה, ממ"ד) 2. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות לצרכי הפעילות החקלאית של בעל המשק. 3. בריכת שחיה פרטית.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יח"ד מותרות לשימוש מגורים בלבד : אחת לבעלי הנחלה מחזיקי המשק החקלאי ושניה יחידת דיור קטנה להורים. 2. יחידת ההורים תוצמד לבית בעל הנחלה . 3. ממ"ד יבנה עפ"י הוראות פקע"ר. מחסן וחניה מקורה יכול שיבנו כחלק מהמבנה הראשי בתחום קוי הבנין או בנפרד בהתאם למפורט בסעיף 6.3 להלן. 4. ראה הנחיות בסעיף 6 בהוראות התכנית. 5. מבנים חקלאיים והקמת מבני עזר חקלאיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות	עיקרי				
(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3) 1	327.5	(2) 52.5	(1) 275	3235	1	מגורים	בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	(6)		500		(5) 500	3235	1	אחר	מגורים בישוב כפרי
(4)	(4)	(4)	(4)	2	1	232.5	(2) 52.5	180	698	2	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) 220 מ"ר עבור יחידת דיור עיקרית ו- 55 מ"ר ליחידת דיור קטנה להורים..
- (2) ליחידת דיור - חניה 30 מ"ר (לשתי מכוניות) 10 מ"ר למחסן ו- 12.5 מ"ר לממ"ד..
- (3) ועוד יח"ד קטנה עד 55 מ"ר.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות.
- (6) גובה המבנים יהיה בהתאם לקבוע בהנחיות ובקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר..

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתר בדבר תוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה קיים לפי הוראות ת"י 413 כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הכנת תצ"ר ואישורה ע"י הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר לבנית מבנה חקלאי ומבנה עזר חקלאי יהיה בתאום עם משרד החקלאות.</p> <p>4. תדרש הגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח בקני"מ 1:250 ערוכה על רקע מפה מצבית טופוגרפית עפ"י נוהל רישוי זמין ותכלול פירוט בדבר מפלסים, פריסת גדרות, גינון ונטיעות, חומרי בניה וגמר, ריצוף ודרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, ניקוז מי נגר ופיתוח השטח ופתרונות התשתיות, הכל לפי דרישת מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>5. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.</p> <p>6. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות הפסולת המוערכת.</p>
6.2	הוראות בינוי
	<p>1. חיפוי בגג רעפים יכלול הצנעת דודי מים וקולטי שמש בשפועי הגג.</p> <p>2. גג שטוח יכיל מסתור למערכת חימום מים ומנועי מערכות מיזוג.</p> <p>3. תשתיות חשמל, מים, תקשורת וביוב לשרות תא השטח יהיו תת קרקעיות ויחוברו בנפרד למערכות הציבוריות.</p> <p>4. תותר הקמת גדר בגבולות תא השטח שאינה גדר תיל בגובה 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים הצמודים לגדר, וכן שערים ונישות לחיבורי קצה של תשתיות. החומרים לגדר בנויה יהיו כדוגמאת חומרי הבית.</p> <p>5. בריכת שחיה פרטית:</p> <p>א. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד ובשטח מירבי של עד 40 מ"ר.</p> <p>ב. המרחק המינימלי של כל קיר מקירות הבריכה לגבול מגרש יהיה 2.0 מ'.</p> <p>ג. בגבול מגרש המקביל לדופן הבריכה גובה הגדר יהיה 1.8 מ'.</p> <p>ד. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>ה. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>ו. חדר מכונות לבריכה יהיה תת קרקעי. במידה ויבוקש חדר מכונות על קרקעי הוא ימוקם בתחום קווי הבנין בצרוף דו"ח אקוסטי על מנת למנוע מפגעי רעש למגרשים השכנים.</p>
6.3	קווי בנין
	<p>1. קו בנין קדמי בשני תאי השטח לחניה יהיה 0.0 מטר, בתנאי פתיחת דלת בתחום מגרשו של מבקש ההיתר.</p> <p>2. קו בנין צידי למחסן ולחניה בהסכמת השכנים יהיה 0.0 מטר, בתנאי שניקוז גג המבנה יופנה למגרשו של מבקש ההיתר.</p> <p>3. קו בנין צידי למבני עזר חקלאי בתא שטח 1 יכול שיהיה 0.0 מטר בהסכמת השכנים, בתנאי שניקוז הגגות יופנה למגרשו של מבקש ההיתר.</p> <p>4. קו בנין אחורי בתא שטח 2 למחסן יהיה 0.0 מטר בהסכמת השכנים, בתנאי ניקוז גג המבנה למגרשו של מבקש ההיתר.</p>

6.4	תשתיות
<p>1. כל תא שטח יחובר בתחומו תת קרקעית לתשתיות הרשות. תאסר העברת תשתיות בתחום תא שטח שכן.</p> <p>2. מערכת הביוב תחובר למערכת הביוב המרכזית של הישוב ותפונה למתקן טיהור השפכים מישי"א.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.5	ניקוז
<p>1. קליטת מי נגר עיליים:</p> <p>בתחום התכנית יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך תא השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי תא השטח. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכד') אשר יאפשרו קליטת מי נגר עילי בתחומי תא השטח בהיקף הנדרש.</p>	

6.6	חניה
<p>החניה תהיה בתחומי תא השטח ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתר.</p>	

6.7	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו קיימים עצים לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרת תיקון 89 סעיף 83/ג לחוק התכנון והבניה - יהיה קבלת רשיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>2. עצים לשימור: א) ישולבו בתכנון הכולל של תא השטח ותיאסר כריתתם או כל פגיעה בהם. ב) יאסר ביצוע כל עבודה ברדיוס של 3 מ' מגזע העץ. ג) בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה לשמירה על שורשים וגזע העץ באמצעות גדר איסכורית.</p> <p>ד) במקרים בהם יעלה חשש לעץ יש להתייעץ עם פקיד היערות.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21