

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0636217

פיצול מגרש למגורים מנחלה מס' 83 במושב כוכב מיכאל

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

13/09/2020

להפקיד את התכנית

11/11/2020

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 עוסקת בנחלה מס' 83 במושב כוכב מיכאל ומבקשת ליצור מסגרת תכנונית לפיצול מגרש למגורים א' בשטח של 500 מר' ותוספת יחידת דיור בהתאם לתמ"א 335/1

ע"פ תמ"א 35 לוח 2 מאושר בכוכב מיכאל סך 400 יח"ד.

מס. יח"ד בתכניות מאושרות: 335 יח"ד (לפי סעיף 8.1.1 בתמ"א 1/35)

יח"ד שיתאפשרו ע"פ תמ"א 1/35 סעיף 8.1.1 ס"ק 4(א)(3): 102 יח"ד (בחישוב 1 יח"ד נוספת לכל נחלה)

סך יחידות הדיור במושב כוכב מיכאל לאחר אישורה של תכנית זו יהיה 336 (335+1)

תכנית זו מבטלת את ההוראה מתכנית 2/166/03/6 הקובעת קו בנין למגורים 50 מ' מגבול הדרך, מחלקת את המגרש לאזורי משנה ואוסרת מיקום יחידות דיור בחלק מהמגרש.

ע"פ תכנית זו תותר בניה למגורים בכל תחום הקו הכחול, בהתאם לקווי הבנין שקובעת התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרש למגורים מנחלה מס' 83 במושב כוכב מיכאל

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

633-0636217

מספר התכנית

2.551 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"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	168401
קואורדינאטה Y	614802

1.5.2 תיאור מקום

מצפון מערב דרך, מצפון מזרח משק 84, מדרום מזרח שטח חקלאי, מדרום מערב חלקה 69 ושטח חקלאי.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: כוכב מיכאל

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כוכב מיכאל	הזית	83	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2792	מוסדר	חלק	84	

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
תמא/ 35 /1 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 /1 / ב. הוראות תכנית תמא/ 35 /1 / ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
234 /02 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 234 /02 /6 ממשיכות לחול.	3731	1357	31/12/1989
2 /03 /166	החלפה	תכנית זו מחליפה בתחום הקו הכחול את תכנית 2 /03 /166	3215	2229	23/06/1985



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				הגר גמר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		הגר גמר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	15/08/2019	הגר גמר	11: 30 16/07/2020		לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	10/06/2019	הגר גמר	15: 04 15/08/2020		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מנחה		1	15/08/2019	הגר גמר	15: 31 03/09/2020	רקע ליחידה שלישית בחלקות א'	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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	עידית אבירם		אגודה שיתופית כוכב מיכאל	כוכב מיכאל	(1)		08-6726516	08-6751441	m_kohav@netvision.net.il
	אחר	דב פלדמן		אגודה שיתופית כוכב מיכאל	כוכב מיכאל	(1)		08-6726516	08-6751441	m_kohav@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב כוכב מיכאל, ד.ג. חוף אשקלון.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אני יוגב			כוכב מיכאל	הזית	83			7955560@gmail.com
פרטי	שמעון יוגב			כוכב מיכאל	הזית	83			7955560@gmail.com

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
אדריכלית ומתכננת ערים	עורך ראשי	הגר גמר	34212		תל אביב- יפו	ביצרון	44	03-5625614		hagemmer@ bezeqint.net
מודד מוסמך	מודד	חסיין עבד אלחלים	934		כפר מנדא	(1)		04-9864694	04-9508276	m.h.mhndse m@gmail.co m
מהנדס	יועץ תחבורה	קובי וטנברג	24920	קו הנדסת תנועה בע"מ	רעננה	בר אילן	48	09-7450096		kav_eng@net vision.net.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יוחי רעי	35694	אחוד מהנדסים לעבודות מים	רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	yohi@water- engineers.co.i l

(1) כתובת: כפר מנדא 17907.



מנהל תכנון ומרחב
מונה הדפסה 16



תכנון ומרחב
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

1. פיצול מגרש למגורים א' מנחלה, תוספת יחידת דיור ושטחי בינוי מנחלה מספר 83 במושב כוכב מיכאל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול מגרש מגורים מתחום נחלה חקלאית ושינוי יעוד קרקע מיעוד מגורים בישוב כפרי למגורים א'.
2. תוספת יחידת דיור שלישית בהתאם לתמ"א 35/11ב'.
- סה"כ יח"ד מאושרות: 332. סה"כ יח"ד בישוב לאחר אישור תכנית זו: 333
3. תוספת זכויות בניה.
4. קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל לתא השטח המפוצל מהנחלה.
5. קביעת הוראות והנחיות בינוי.
6. שינוי קווי בנין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	2	זיקת הנאה
מגורים בישוב כפרי	1	להריסה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים בישוב כפרי	1	זיקת הנאה
מגורים בישוב כפרי	1	להריסה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים חקלאיים	2,551	100
סה"כ	2,551	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	495.17	19.62
מגורים בישוב כפרי	2,028.15	80.38
סה"כ	2,523.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים ומבנים למטרות שרות (מחסן דירתי, חניה מקורה וממ"ד).
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין 1. תותר הקמת יחידת דיור אחת במגרש, בקומה אחת או שתי קומות. 2. מחסן דירתי או מחסן גינה בצמוד למבנה עם אפשרות לכניסה נפרדת, או בנפרד. 3. חניה מקורה. תותר חניה בקו בנין אפס. 4. פתרונות המיגון יהיו בהתאם להנחיות פיקוד העורף.. 5. תותר בניה על כל חלקת המגורים בהתאם לקווי הבנין. 6. יותר גג רעפים או גג שטוח. 7. גובה מבנה עם גג רעפים 9 מ' מעל מפלס הכניסה. גובה מבנה עם גג שטוח 7.5 מ' מעל מפלס הכניסה.
4.2	מגורים בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	1. מגורים, שימושים למטרות שרות (מחסן, חניה מקורה, ממ"ד) 2. מבני עזר חקלאיים 3. זכות מעבר (זיקת הנאה) לרכב והולכי רגל
4.2.2	הוראות
א	הוראות בנין 1. תותר הקמת 2 יחידות דיור למגורים, אחת מהן לבעלי הנחלה, ובנוסף יחידת הורים קטנה (יחידת סמך) בצמוד למבנה מגורי בעל הנחלה. 2. תותר בניה בקומת המסד עקב תנאי שטח יחודיים. 3. יותרו מחסנים דירתיים ו/או מחסני גינה בצמוד למבנים עם אפשרות לכניסה נפרדת או במבנה נפרד. 4. חניה מקורה אפשר שתהיה בקו בנין קדמי וצדדי אפס. 5. מיגון בהתאם להנחיות פקע"ר. 6. תותר בניה על כל חלקת המגורים בהתאם לקווי הבנין. 7. מרחק בין המבנים בחלקה זו לא יפחת מ-6 מ' 8. יותרו פרגולות עד קו בנין צדדי אפס, בהסכמת שכן. 9. הקמת מבנים חקלאיים והקמת מבני עזר חקלאיים תהיה בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
ב	זיקת הנאה תרשם זיקת הנאה למעבר כלי רכב והולכי רגל מתא שטח מס' 1 לתא שטח מס' 2 כמסומן בתשריט. רוחב זיקת הנאה יהיה כמסומן בתשריט. בתחום זיקת ההנאה לא תותר כל בניה. זיקת ההנאה תרשם כחוק בלשכת רישום המקרקעין.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
				עיקרי	שרות	עיקרי										שרות
מגורים ביישוב כפרי	1	2051	400 (1)	140 (2)			540	2 (3)	9	2	1 (4)	(5)	(5)	(5)		
מגורים א'	2	500	160	70 (6)			230	1	9	2		(5)	(5)	(5)		

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

הערה ברמת הטבלה:

- מבנים החורגים מקווי הבנין הקבועים בתכנית זו ימשיכו להתקיים וכל בניה חדשה תהיה בהתאם לקבוע בתכנית זו.
- יותר פרגולות בק.ב. צידי 0, בהסכמת השכן.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- ניתן להעביר שטחים עיקריים לקומת המסד עקב תנאי שטח יחודיים.
- מיועד למיגון בהתאם להוראות פקע"ר, חניות מקורות, מחסנים ביתיים ומחסני גינה - 70 מר' עבור כל יחידה. ניתן להעביר שטחי שרות לקומת המסד..
- ועוד יחידת הורים (יחידת סמך) בשטח כולל של עד 55 מר' צמודה לבית בעל הנחלה..
- קומת מסד גלויה כתוצאה מתנאי שטח יחודיים..
- כמסומן בתשריט.
- מיועד למיגון בהתאם להוראות פקע"ר, חניה מקורה, מחסנים ביתיים ומחסני גינה.

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

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנה מידה 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינות, נטיעות, חומרי בניה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
3. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות, בהתאם לפקודת היערות.
4. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
5. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6. תכנית תנועה וחניה חתומה ע"י יועץ תנועה, לתחום שטח הנחלה בלבד.
7. הכנת תצ"ר ואישורה ע"י הוועדה המקומית טרם הוצאת היתר בניה.
8. תנאי למתן היתר בניה בתחום הקו הכחול יהיה הריסתם בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתשריט התכנית ובכלל זה המבנה בנ.צ. (168436,614775).

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד בהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת הבקשה להיתר הבניה.

6.3**חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר במבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו-	20 מ'	
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו-	35 מ'	

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.4**ניקוז**

1. מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס במועצה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת



6.4	ניקוז
	ע"י רשות הניקוז האזורית. יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי גר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. 2. תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות.

6.5	פיקוד העורף
	מיגון בהתאם להנחיות פיקוד העורף בעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.6	תשתיות
	1. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת המושבית הקיימת. 2. תוספת יחידת דיור שלישית בנחלה בתכנית זו, אין בה כדי להשפיע על מערכת תשתיות הביוב המושבית (ראה נספח לתכנית). הביוב מתחבר למאגר מי קולחין אשקלון (מיש"א). 3. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' בזק ומהנדס הרשות.

6.7	כתב שיפוי
	יזם התכנית ישפה את הועדה המקומית במקרה של תביעות לפי סעיפים 197 198 לחוק התכנון והבניה בעקבות אישורה של תכנית זו.

6.8	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם לתוספת השלישית לחוק.

6.9	הנחיות מיוחדות
	הועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות, ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
	התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

