

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0896456

משק 105 מושב כוכב מיכאל



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
חוף אשקלון
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

בנחלה 105 במושב כוכב מיכאל מבקשים לשנות את קוי הבניין הצדדיים על מנת לאפשר הסדרה בחריגות בשתי יחיד הקיימות במשק, וכן לאפשר הוספת בניית בריכת שחיה ותוספת זכויות בניה 6% מכוח תכנית שהופקה לפני 1989.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית משק 105 מושב כוכב מיכאל

מספר התכנית 633-0896456

1.2 שטח התכנית 2,850 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית



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

קואורדינאטה Y

169016

614937

1.5.2 תיאור מקום

בחלק המזרחי של המושב מדרום לרח' הדקל

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	105	הדקל	כוכב מיכאל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2793	מוסדר	חלק	50	

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/06/1985	2229	3215	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /166/ 2 ממשיכות לחול.	שינוי	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			חגית אטלס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית אטלס		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		00: 35 17/01/2021	חגית אטלס	26/08/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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
אגודה	אחר			כוכב מיכאל שובל מושב עובדים להתיישבות חקלאית	כוכב מיכאל	הדקל (1)	105	08-6723514		

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: מורשה חתימה: שמעון יוגב ת.ז. 068082031 הדס בורשטיין ת.ז. 063138432 דב פלדמן ת.ז. 068494640 עידית אבירם ת.ז. 053562385 חתימה של שניים מתוך הארבעה בצירוף חותמת האגודה מחייבת לכל עניין ודבר, כתובת: הדקל 105.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלון אבינועם			כוכב מיכאל	הדקל	105	050-5909995		alon.avinoam@gmail.com
פרטי	דינה אלון			כוכב מיכאל	הדקל	105	050-5909995		alon.avinoam@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגית אטלס	27759		אשקלון	שד ירושלים	51	050-3744406		hagit.arc@g mail.com
	מודד	יוסף כהן	699		ראשון לציון	לוי משה	14	03-9414820		mashav@mas havmed.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
יחידת סמך	יחידת דיור קטנה עד 55 מ"ר (כולל מיגון) הצמודה לבית המגורים הראשי בנחלה ומיועדת להורי בעל הנחלה.

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

שינויי בקווי בניין במטרה להסדיר בנייה קיימת בהיתר החורגת מקו בניין, תוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



1. שינוי בקו בניין מ-3 מ' ל- "0" בהתאם לסעיף 62 א (א) 4.
2. בניית בריכת שחיה בהתאם לסעיף 62 א (א) 9
3. הוספת זכויות בניה בשיעור 6% משטח המגרש למגורים לפי סעיף 62 א (א) 9
4. שינוי הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62 א (א) 5.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	105



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים באזור חקלאי	2,850	100
סה"כ	2,850	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,850.02	100
סה"כ	2,850.02	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים
	מגורים ומבנים למטרות שירות (מחסן, חניה מקורה, ממ"ד) מבני עזר חקלאיים ובריכת שחיה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מרחק ההצבה בין מבנים בנחלה לא יפחת מ- 3 מ'. 2. יותר יותר ממחסן ביתי אחד במסגרת שטחי השירות המותרים. 3. גובה המחסן לא יעלה על 2.4 מ' (גובה פנימי). 4. מיקום המבנים למגורים לא יעלה על 50 מ' מגבול הדרך הצמודה אליה. 5. באזור חקלאי מותר יהיה השימוש אך ורק לפי ייעודו בהתאם להחלטת הוועדה המקומית וע"פ לוח ההצבה של משרד החקלאות 6. בתנאי שיפועי קרקע מיוחדים ולפי שיקול דעת הוועדה המקומית, תותר בניית קומת עמודים עד 1.8 מ'. כל תוספת גובה, באישור הוועדה המחוזית.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר הקמת 2 יחידות דיור למגורים, אחת מהן לבעלי הנחלה ובנוסף יחידת הורים קטנה (יחידת סמך) בצמוד לאחד המבנים.</p> <p>את המבנים ניתן יהיה לבנות בשני מבנים נפרדים ובלבד שלא יעלה המבנה על שתי קומות ובלבד ששטח הבניה הכולל לא יעלה על 400 מ"ר ושטח יחידת דיור לא יעלה על 200 מ"ר ו-220 מ"ר בשתי קומות.</p> <p>שטח יח"ד שלישית לא יעלה על 55 מ"ר.</p> <p>יותר מחסנים דירתיים ו/ או מחסני גינה בצמוד למבנים עם אפשרות לכניסה נפרדת או במבנה נפרד.</p> <p>באזור השני מעבר ל 50 מ' מגבול הדרך מותר לבנות מבני משק חקלאיים, מבנים להחזקת בע"ח ולעבד בו עיבודים חקלאיים.</p> <p>היתר בניה למבני משק ומבנים להחזקת בע"ח יינתנו בהתאם ללוח ההצבה.</p>
ג	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות כלליות לבניית בריכת שחיה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת בריכת שחיה אחת במקרה שאינה מקורה, לשימוש פרטי. למרות האמור לעיל ניתן יהיה להקים בריכת זרמים (גיקוזי) בנוסף לבריכת השחיה. 2. בנייתה תבוצע בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לבניית בריכות שחיה. (סעיף 21.1.4.1 - בריכת שחיה פרטית, וכן בתקנות 1,7,9 ובחלק א' בתוספת השניה) 3. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבורים בבריכה. 4. מיקום הבריכה לא יחרוג מתחום 1 מטר מגבולות המגרש (המדידה תבוצע משפת הבריכה החיצונית) 5. תחויב הקמת גדר סביב הבריכה בגובה מינימלי של 1.10 מטר בתוספת שער בעל פתיחה חיצונית לבריכה שאותו ניתן יהיה לנעול באמצעות מנעול בלבד. <p>תוקם גדר היקפית סביב הבריכה. ככל שמעטפת קירות מבנה המגורים תשמש ולו בחלקה כגדר היקפית כי אז הקירות הגובלים לא יאפשרו יציאה מתוך הבית לבריכה וככל שקיימים חלונות אלו ישאו מנגנון נעילה תקנית. הגדר ההיקפית תמוקם במרחק שלא יפחת מ 1 מטר משפת</p>



מגורים בישוב כפרי	4.1
<p>הבריכה.</p> <p>6. ניתן יהיה להתיר כיסוי הבריכה באלמנט סגור מלא בסמיכות לפני המים עד לגובה של כ 20 ס"מ וזה לא יהווה תחליף לגדר סביב הבריכה, כל שינוי יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>7. במבנה מגורים שלו פתח יציאה לכיוון הבריכה, ישמר משטח דריכה בין קיר המבנה לשפת הבריכה שלא יפחת מ 1.3 מטר מגדר הבריכה.</p> <p>8. חדר מכונות לתפעול הבריכה - שטחו לא יעלה על 5 מ"ר ויבנה תת קרקעי ובמרחק שלא יפחת מ 1 מטר מגבול המגרש ובכל מקרה לא ירחק מדופן חיצונית של מעטפת בריכת השחייה.</p> <p>9. תכנון הבריכה ישא חתימה של יועץ אקוסטיקה ויועץ בטיחות בצירוף חו"ד בכתב הכוללת התייחסות לכל מרכיבי הבטיחות. (גדר, משטח החלקה, שער, נעילה, מדרגות ירידה לבריכה ומעקה פנימי, כיסוי המשמש כמדרך וכד').</p> <p>תעודת גמר תותנה באישור מכתב מטעם יועץ הבטיחות.</p> <p>10. בבריכה תותקן מערכת המשמשת לסינון וחיטוי באופן שאינה גורמת למפגעים בריאותיים או סביבתיים בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת.</p> <p>11. הוראות פרק זה לא יחולו על בריכת זרמים (סחף) ובלבד שגודלה לא יעלה על 6 מ"ר.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי (4)	אחורי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	מעל הכניסה הקובעת 2	2 (3)			2850	105	מגורים בישוב כפרי	

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) כולל תוספת זכויות בנייה, מעבר ל-400 מ"ר, בשיעור 6% משטח חלקת המגורים..
- (2) מרחב מוגן עפ"י תקן הג"א לכל יח"ד ויתרת שטחי השירות ישמשו לחנייה מקורה / אחסנה ביתית / מבנה עזר.
- (3) במבנה אחד או בשני מבנים נפרדים. ובנוסף תותר יחידת סמך בשטח של עד 55 מ"ר מקסימום ואשר לא תמנה בזכויות הבנייה..
- (4) ראה תשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.2

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	
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
		ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
6.50 מ'	6.00 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי
8.50 מ'		בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
13.0 מ'	9.50 מ'	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
20.0 מ'		
35.0 מ'		

* 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

6.2	חשמל
<p>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>	



6.3	ניקוז
<p>מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי דרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה ולפי תכנית ניקוז מאושרת. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש.</p>	



6.4	תנאים למתן היתרי בניה
<ol style="list-style-type: none"> 1. היתרי הבניה יינתנו לאחר אישור תכנית זו. 2. אישורים הנדרשים לקבלת היתר: הסכם לפינוי פסולת, אישור פקיד היערות, אישור פיקוד העורף למיגון. 3. תנאי להיתר בנייה לבריכת שחיה פרטית יהיה חוות דעת אקוסטית ויועץ בטיחות בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 4. תנאי להיתר בניה יהיה אישור תכנית מפורטת למרחב מוגן ע"י פיקוד העורף או פטור ממרחב מוגן. 5. תנאי להיתר למבנה חקלאי יהיה אישור משרד החקלאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה. 	



6.5	כתב שיפוי
<p>תנאי להיתר בנייה חתימה על כתב שיפוי שיקבע ע"י הוועדה.</p>	

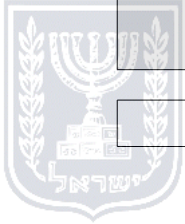
6.6	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

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

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9