

101433

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 633-0219626

משפ' בן ארי מושב כוכב מיכאל

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	חוף אשקלון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים

ועדה מקומית ת"ת 8  
 אישור תוכנית מס' 633-0219626  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בישיבה מס' 2016 ביום 2/3/16  
 מהנדס הועדה  
 יו"ר הועדה

633-0219626  
 7247  
 5203      11/4/16

## דברי הסבר לתכנית

1. מדובר בנחלה מסי 109 במושב כוכב מיכאל הנמצאת בקצה המזרחי של רחוב הדקל וגובלת בחלקות ב של המושב.
2. תכנית זו הוכנה בעקבות פס"ד שניתן ביום 20/09/2011, בו נקבע כי השטח הנמצא מזרחית לנחלה 109 יועבר ויצורף לנחלה.
3. תכנית זו באה להסדיר העניין הנ"ל, כולל צירוף השטח הנ"ל לנחלה ושינויי ייעוד המתחייבים ע"מ שאזור המגורים בנחלה יהיה בקידמת הנחלה ויכלול בתוכו את בית המגורים הקיים. (יצויין כי בית המגורים בנוי בהיתר ולמרות זאת הוא חורג מגבולות הנחלה, וזאת כנראה מהסיבה שלא נדרשה בזמנו תכנית מדידה ואו השתנו הגבולות)
4. שטח הנחלה נשאר ללא שדינוי ע"י כך שיעוד חלק מהנחלה (החלק האחורי) מוצע כשטח חקלאי (חלקה ב), במקום השטח הקידמי שיהי ל"אזור מגורים ביישוב כפרי".
5. כמו כן, התכנית מציעה שינוי קוי בנין בהתאם למגרש המוצע וכן מציעה להרחיב את קטע זכות הדרך הצמוד למגרש המוצע בהמשך לזכות הדרך הקיימת, וגם להוסיף 6% שטחי בניה שניתן לקבלם כהקלה.
6. התכנית בסמכות מקומית ע"פ סעיפים 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (4) ו- 62 א (א) (9), לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית משפ' בן ארי מושב כוכב מיכאל

מספר התכנית 633-0219626

1.2 שטח התכנית 5.170 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

1.4 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 1, 62 א (א) סעיף קטן 2, 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 איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

קואורדינאטה X 169208

קואורדינאטה Y 614935

1.5.2 תיאור מקום מושב כוכב רחוב הדקל 109 ד.נ. צפון לכיש

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
כוכב מיכאל	הדקל	109	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי רלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2793	מוסדר	חלק	54	31, 37

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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/06/1985	2729	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

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				בנימין כהן			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		בנימין כהן		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	11/06/2014	בנימין כהן	11/06/2014		כן
מצב מאושר	רקע	1:500		17/01/2016	בנימין כהן	17/01/2016		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
	פרטי	אלפרד בן ארי			כוכב מיכאל	הדקל	109	08-6729162	08-6727981	
	פרטי	לילך בן ארי			כוכב מיכאל	הדקל	109	08-6729162	08-6727981	

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל		רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	
חוכר	מושב כוכב מיכאל		מושב כוכב מיכאל	כוכב מיכאל	כוכב מיכאל ) (1		08-6723515	08-6751441	mailkohav@gmail.com
אחר	אלפרד בן ארי			כוכב מיכאל	הדקל	109	08-6729162	08-6727981	
אחר	לילך בן ארי			כוכב מיכאל	הדקל	109	08-6729162	08-6727981	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מושב כוכב  
 ע"י מורשי חתימה:  
 .....  
 ת.ז. ....  
 .....  
 ת.ז. ....

(1) כתובת: מושב כוכב-מיכאל - מושב עובדים להתיישבות חקלאית-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	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	halabi@halab i.co.il



**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 109 מושב כוכב מיכאל.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי ייעוד מאזור מגורים בנחלה לשטח חקלאי ולהיפך ע"י איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים (ללא שינוי גודלו של כל ייעוד, ע"פ סעיף 62 א (א)(1) לחוה"ב).
2. קביעת קווי בניין בהתאם לגבול המוצע (ע"פ סעיף 62 א (א)(4) לחוה"ב).
3. הוספת 6% שטחי בנייה האפשריים במסגרת הקלה(ע"פ סעיף 62 א (א)(9) לחוה"ב).
4. הרחבת זכות הדרך בקטע הצמוד למגרש המוצע, בהמשך לדרך הקיימת (ע"פ סעיף 62 א (א)(2) לחוה"ב).

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 5.17

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2			2	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	479		+24	455	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	101
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק ביטול	מגורים בישוב כפרי	1
להריסה	מגורים בישוב כפרי	1
להריסה	קרקע חקלאית	2

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ביישוב כפרי	3,577.16	69.19
דרך	438.39	8.48
שטח חקלאי	1,154.45	22.33
סה"כ	5,170	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	438.39	8.48
דרך מוצעת	51.69	1
מגורים בישוב כפרי	3,576.97	69.19
קרקע חקלאית	1,102.95	21.33
סה"כ	5,169.99	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	שימושים
	ע"פ תכנית 2/166/03/6
<b>4.1.2</b>	הוראות
א	אדריכלות
	ע"פ תכנית 2/166/03/6
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	שימושים
	ע"פ תכנית 2/166/03/6
<b>4.2.2</b>	הוראות
א	אדריכלות
	ע"פ תכנית 2/166/03/6
<b>4.3</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.3.1</b>	שימושים
	ע"פ תכנית 2/166/03/6
<b>4.3.2</b>	הוראות
א	דרכים
	ע"פ תכנית 2/166/03/6
<b>4.4</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.4.1</b>	שימושים
	ע"פ תכנית 2/166/03/6
<b>4.4.2</b>	הוראות
א	דרכים
	ע"פ תכנית 2/166/03/6

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמני	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	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
												3576.97	1	מגורים בישוב כפרי	
												1102.95	2	קרקע חקלאית	

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

הערה ברמת הטבלה:

בהתאם לתכנית 2/166/03/6 ובתוספת 6%.

קו בנין קידמי לבריכת שחייה קיימת יהיה ע"פ הקיים (1.00 מ')

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה וע"פ תכנית 2/166/03/6.</p> <p>2. בכל בקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. תנאי להוצאת היתר בניה בתאי שטח בהם מסומנים עצים כמופיע בתשריט יהיה תיאום פקיד היערות בהתאם לתיקון 89 לחוק.</p> <p>4. היתר לתוספת בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>
<p><b>6.2</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p> <p>1. תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת.</p> <p>2. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת היישובית הקיימת.</p> <p>3. תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' התקשורת ומנהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.</p>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ניקוז</b></p> <p>1. תכניות הניקוז יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות.</p> <p>2. א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכנים בחצר.</p> <p>ג. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>חשמל</b></p> <p>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.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי</p>

חשמל	6.4
<p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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.</p> <p>מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <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 עבודת 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>	

<b>6.5</b>	<b>היטל השבחה</b>
	א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.
<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתר בניה יהיה ? אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.7</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.
<b>6.8</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פ סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
<b>6.9</b>	<b>חלוקה ו/ או רישום</b>
	רישום וחלוקה של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

## **7. ביצוע התכנית**

### **7.1 שלבי ביצוע**

### **7.2 מימוש התכנית**

מיד עם אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אלפרד בן ארי שם ומספר תאגיד:	סוג: <i>α</i>	תאריך: חתימה:
מגיש התכנית	שם: לילך בן ארי שם ומספר תאגיד:	סוג: <i>[Signature]</i>	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רשות מקרקעי ישראל שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: מושב כוכב מיכאל שם ומספר תאגיד: מושב כוכב מיכאל 511304107	סוג: חוכר	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אלפרד בן ארי שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר <i>α</i>	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: לילך בן ארי שם ומספר תאגיד:	סוג: אחר <i>[Signature]</i>	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: בנימין כהן שם ומספר תאגיד: כהן בנימין-אדריכלים	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה: בנימין כהן יהונתן אדריכל מ. רשיון 33741 שד' בן נאמן 7 חתימתה"ת הרופאים אשקלון 21.1.16