

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0894238

פיצול מגרש והוספת יחידת דיור שלישית בנחלה 125 בכוכב 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 :

31/10/2021

להפקיד את התכנית

27/12/2021

י"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 מפצלת מנחלה מס' 125 בכוכב מיכאל, במרכז הישוב ברחוב הגפן בין הרחובות הדקל והרימון, מגרש למגורים א' בשטח של 500 מ"ר ליח"ד אחת כולל השימושים המותרים במגרש לא חקלאי בישוב ולקיים שתי יחידות מגורים של בעלי הנחלה וממשיכים ועוד יח"ד קטנה הצמודה לאחת מהן ע"י הוספת יח"ד בתחום התכנית. עפ"י תמ"א 1/35 לוח 2 מאושר בכוכב מיכאל סך 400 יח"ד והחלטה 1252 של רמ"י להוספת יח"ד שלישית בנחלה, התכנית מוסיפה יח"ד אחת לתכניות התקפות ומציינת הוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרש והוספת יחידת דיור שלישית בנחלה 125
בכוכב מיכאל

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

633-0894238

מספר התכנית

3.699 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

לי"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 168625

קואורדינאטה Y 615400

1.5.2 תיאור מקום

משק חקלאי בין רחובות הדקל, הזית והרימון.

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	125	

שכונה מושב כוכב מיכאל**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2793	מוסדר	חלק	70	

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	125

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 6 /02 /234. הוראות תכנית 6 /02 /234 תחולנה על תכנית זו.	3731	1357	31/12/1989
2 /03 /166 /6	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /166 /2 ממשיכות לחול.	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				עפר נצר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		עפר נצר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	02/09/2021	עפר נצר	00: 16 02/09/2021	נספח תכניות מאושרות	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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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		noa_131@yahoo.com
מורשה	אחר	שמעון יוגב		כוכב מיכאל שובל מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופי	כוכב מיכאל	(1)		08-6723514		noa_131@yahoo.com

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	אלה בן נחום שגר			כוכב מיכאל	הדקל (1)	119			noa_131@yahoo.com

(1) כתובת: משק 125.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה שטחי 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	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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 נחלה חקלאית, הוספת יחידת דיור הוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול מגרש מגורים מתחום נחלה חקלאית בשטח של עד 500 מ"ר ע"י שינוי יעוד קרקע מ- "אזור מגורים בישוב חקלאי" ל- "מגורים אי".
2. התאמת הגדרת יעוד הקרקע העיקרי מ- "אזור מגורים בישוב חקלאי" ל- "מגורים בישוב כפרי".
3. קביעת הוראות וזכויות בניה, תכליות ושימושים.
4. קביעת קווי בנין.
5. הוספת יחידת שלישית ויחידת הורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 לשימור	מגורים בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בישוב חקלאי	3,699	100
סה"כ	3,699	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500	13.55
מגורים בישוב כפרי	3,189.96	86.45
סה"כ	3,689.96	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים, שימושים למטרות שרות: מחסן, חניה מקורה, ממ"ד. 2. בריכת שחיה פרטית. 3. תשתיות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 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 עפ"י תנאים: א. קו בנין קדמי לחניה יהיה 0.0 מטר, בתנאי פתיחת דלת בתחום מגרשו של מבקש ההיתר. ב. קו בנין צידי למחסן בהסכמת השכנים ולחניה יהיה 0.0 מטר, בתנאי שניקוז גג המבנה יופנה למגרשו של מבקש ההיתר. ג. קו בנין אחורי למחסן יהיה 0.0 מטר בהסכמת השכנים, בתנאי שניקוז גג המבנה יופנה למגרשו של מבקש ההיתר. 3. ראה הוראות נוספות בפרק 6 להלן.
4.2	מגורים ב'שוב כפרי
4.2.1	שימושים
	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 1. יח"ד מותרות לשימוש מגורים בלבד: אחת לבעלי הנחלה, שניה למגורי ממשיך ועוד 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 עפ"י תנאים: א. קו בנין קדמי לחניה יהיה 0.0 מטר, בתנאי פתיחת דלת בתחום מגרשו של מבקש ההיתר. ב. קו בנין צידי למחסן בהסכמת השכנים ולחניה יהיה 0.0 מטר, בתנאי שניקוז גג המבנה יופנה למגרשו של מבקש ההיתר. ג. קו בנין אחורי למחסן יהיה 0.0 מטר בהסכמת השכנים, בתנאי שניקוז גג המבנה יופנה למגרשו של מבקש ההיתר. ד. קו בנין צידי למבני עזר חקלאי יכול שיהיה 0.0 מטר בהסכמת השכנים, בתנאי שניקוז הגג יופנה למגרשו של מבקש ההיתר. 4. מבנים חקלאיים ומבני עזר חקלאיים יוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 5. ראה הנחיות בסעיף 6 בהוראות התכנית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				מעל הכניסה הקובעת							
				קדמי	אחורי	ציד-י-שמאלי				ציד-י-ימני	מעל הכניסה הקובעת
(3)	(3)	(3)	(3)	2	2	435	330 (1)	105 (2)	3199	1	מגורים ביישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	(4)		500	500		3199	1	מגורים ביישוב כפרי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	1	212.5	160	52.5 (5)	500	2	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) מתוכם עד 160 מ"ר ליחיד ראשונה, עד 115 מ"ר ליחיד שניה ועד 55 מ"ר ליחידת הורים.
- (2) לכל יחידת דיור גדולה יוקצו - 30 מ"ר חניה לשתי מכוניות, 10 מ"ר למחסן ו- 12.5 לממ"ד.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) גובה המבנים יהיה בהתאם לקבוע בהנחיות ובקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- (5) 30 מ"ר חניה לשתי מכוניות, 10 מ"ר למחסן ו- 12.5 לממ"ד.

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

1. חיפוי בגג רעפים יכלול הצנעת דודי מים וקולטי שמש בשפועי הגג.
2. גג שטוח יכיל מסתור למערכת חימום מים ומנועי מערכות מיזוג.
3. תשתיות חשמל, מים, תקשורת וביוב לשרות תא השטח יהיו תת קרקעיות ויחוברו בנפרד למערכות הציבוריות.
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 הגובלת ברחוב יהיו מאיכות טובה.
5. בריכת שחיה פרטית:

 - א. תותר הקמת בריכת שחיה, בהתאם להנחיות התכנוניות והתפעוליות של משרד הבריאות לשימוש פרטי בלבד ובשטח מירבי של עד 40 מ"ר.
 - ב. המרחק המינימלי של כל קיר מקירות הבריכה לגבול מגרש יהיה 2.0 מ'.
 - ג. בגבול מגרש המקביל לדופן הבריכה גובה הגדר יהיה 1.8 מ'.
 - ד. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יבוצע מרווח אוויר או יותקן אמצעי אחר המונע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
 - ה. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.
 - ו. חדר מכונות לבריכה יהיה תת קרקעי. במידה וחדר המכונות ימוקם מעל הקרקע ומחוץ לקווי הבנין ינקטו האמצעים למניעת רעש ממתקני העזר של הבריכה.

6. היתר בדבר תוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה קיים לפי הוראות ת"י 413 כנגד רעידות אדמה.
7. תנאי למתן היתר לבניית מבנה חקלאי ומבנה עזר חקלאי יהיה בתאום עם משרד החקלאות.
8. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.
9. 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.
10. 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. ראה גם הנחיות להלן.

6.2**קווי בנין**

1. קו בנין קדמי בשני תאי השטח לחניה יהיה 0.0 מטר, בתנאי פתיחת דלת בתחום מגרשו של מבקש ההיתר.
2. קו בנין צידי למחסן ולחניה בהסכמת השכנים יהיה 0.0 מטר, בתנאי שניקוז גג המבנה יופנה למגרשו של מבקש ההיתר.
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.
4. קו בנין אחורי בתא שטח 2 למחסן יהיה 0.0 מטר בהסכמת השכנים, בתנאי שניקוז גג המבנה למגרשו של מבקש ההיתר.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחומי תא השטח ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתר.

6.4	ניקוז
	1. קליטת מי נגר עיליים : בתחום התכנית יותרו לפחות 15% 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.

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	עצים לשימור : א) ישולבו בתכנון הכולל של תא השטח ותיאסרו כריתתם או כל פגיעה בהם. ב) יאסרו 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. ד) במקרים בהם יעלה חשש לעץ יש להתייעץ עם פקיד היערות.

6.6	תשתיות
	1. כל תא שטח יחובר בתחומו תת קרקעית לתשתיות הרשות. תאסרו העברת תשתיות בתחום תא שטח שכן. 2. מערכת הביוב תחובר למערכת הביוב המרכזית של הישוב ותפונה למתקן טיהור השפכים "מישא".

6.7	חשמל																				
	לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. <table border="1"> <tr> <td>סוג קו החשמל</td><td>מרחק מתיל חיצוני</td></tr> <tr> <td>מרחק מציר הקו</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח נמוך</td><td>3 מ'</td></tr> <tr> <td>3.5 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td><td>5 מ'</td></tr> <tr> <td>6.0 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td><td></td></tr> <tr> <td>20 מ'</td><td></td></tr> <tr> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td><td></td></tr> <tr> <td>35 מ'</td><td></td></tr> </table> אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.	סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו		קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'		קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.0 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'	
סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני																				
מרחק מציר הקו																					
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'																				
3.5 מ'																					
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'																				
6.0 מ'																					
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)																					
20 מ'																					
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)																					
35 מ'																					

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11