

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0675306

שינוי גבולות נחלה 58 במושב כוכב מיכאל

מחוז

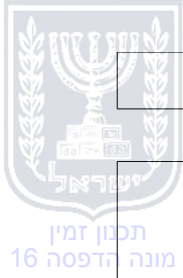
דרום

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

בנחלה 58 במושב כוכב קיימת יח"ד אחת. גבולות הנחלה אינם רגולריים ולכן יש קושי לממש את אפשרויות הבניה.

בתכנית זו מבקשים לשנות את גבולות הנחלה ע"מ לאפשר בנית 2 יח"ד נוספות. השינוי כולל החלפת שטחים בין אזור המגורים בנחלה לבין השטח החקלאי שבעורף הנחלה-ללא שינוי גודלו של כל ייעוד.

בתכנית זו מבקשים גם להוסיף יח"ד שלישית ו-6% שטחי בניה, המהווים תוספת של 152 מ"ר.

יחידות הדיור במושב ע"פ תמ"א 35 :

- 1- מס' יחידות מאושרות עפ"י תמ"א 35 לוח 2 : 400 יח"ד
- 2- מס' יח"ד בתכניות מאושרות : 338 יח"ד (לפי סעיף 8.1.1 בתמ"א 35/ב)
- 3- סה"כ יח"ד מוצעות בתכניות נקודתיות : 3 כולל בתכנית זו.

מבני ציבור :

קיימים במושב כ-40 דונם שטחי קרקע למבני ציבור. לתוספת יח"ד המוצעת בתכנית אין כדי להשפיע על צורך נוסף בשטחים למבני ציבור.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

שינוי גבולות נחלה 58 במושב כוכב מיכאל

מספר התכנית 633-0675306

1.2 שטח התכנית 2.670 דונם

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 62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (8), 62א (א) (9)

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 168271

קואורדינאטה Y 614785

1.5.2 תיאור מקום

מושב כוכב מיכאל משק מס' 58 רח' הזית 58

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	הזית	58	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2792	מוסדר	חלק	59	
2794	מוסדר	חלק		3

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	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 234 /02 /6. הוראות תכנית 234 /02 /6 תחולנה על תכנית זו.	3731	1357		31/12/1989
2 /166 /03 /6	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 2 /166 /03 /6.	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				בנימין כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		בנימין כהן		תשריט מצב מוצע	לא
ביוב	רקע	1: 1	7	30/04/2019	יוחי רעי	11: 59 30/04/2019	מסמך רקע ליחיד שלישית בחלקות א' (בנחלות)	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	14/05/2023	בנימין כהן	10: 08 14/05/2023		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 1	1	30/04/2019	בנימין כהן	11: 50 30/04/2019		לא
תנועה	רקע	1: 1	5	30/04/2019	קובי וטנברג	11: 58 30/04/2019	מסמך רקע ליחיד שלישית בחלקות א' (בנחלות)	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	26/12/2021	בנימין כהן	15: 17 26/12/2021		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	מושב כוכב מיכאל (1)		מושב כוכב מיכאל	כוכב מיכאל	כוכב מיכאל		08-6723515	08-6751441	m_kohav@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: ע"י מורשי חתימה ע"פ אישור ברית פיקוח עדכני..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רויטל נוי			כוכב מיכאל	הזית	58	08-6754249	08-6754249	shmulyoy@gmail.com
פרטי	שמואל דניאל נוי			כוכב מיכאל	הזית	58	08-6754249	08-6754249	shmulyoy@gmail.com

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	17	08-6713715	08-6710460	office@archb.c.net
מהנדס	יועץ תחבורה	קובי וטנברג	24920		רעננה	בר אילן	48	09-7450096	09-7416134	kav_eng@netvision.net.il
מודד	מודד	שגיא לוי	913		אור יהודה	המלאכה	1	03-6345060	03-6345010	info@beetlemap.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ תשתיות	יוחי רעי			רמת גן	מוריה	22	03-6770494	03-6778841	yohi@water-engineers.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 בשטח של עד 55 מ"ר (עיקרי + שרות) כולל ממ"ד ובצמידות ליחידת דיור אחת באותו מבנה המהווה יחידת דיור קטנה ביישוב כפרי ומהווה יחידת הורים

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 גבולות נחלה מס' 58 והוספת יחיד שלישית בנחלה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- הצרחת שטחים מאזור מגורים בנחלה לחקלאי ולהפך ללא שינוי גודלו של כל ייעוד. (ע"פ סעיף 62א(א) לחוק התכנון והבניה).
- 2- תוספת יחיד אחת בנחלה (ע"פ סעיף 62א(א) 8 לחוק התכנון והבניה ותמא/ 35 / 1 / ב).
- 3- הוספת 6% לשטחי הבניה המותרים (ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה).
- 4- קביעת קווי בנין בהתאם לגבולות המוצעים (ע"פ סעיף 62א(א) 4 לחוק התכנון והבניה).
- 5- בריכת שחיה (ע"פ סעיף 62א(א) 9 לחוק התכנון והבניה).
- 6- שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי (ע"פ סעיף 62א(א) 5 לחוק התכנון והבניה).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1
קרקע חקלאית	2

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
איזור מגורים בישוב חקלאי	2,532.04	94.85
קרקע חקלאית	137.6	5.15
סה"כ	2,669.64	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,532.05	94.85
קרקע חקלאית	137.6	5.15
סה"כ	2,669.64	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

מגורים, מבני משק ומבנים להחזקת בעלי חיים וכל עיבודים חקלאיים.

4.1.2

הוראות

א

אדריכלות

א. תותר הקמת 3 יח"ד.

ב. תותר הקמת יח' מגורים נוספת בשטח 55 מ"ר אם מתגוררים בנחלה 3 דורות, יח"ד זו תבנה בצמוד לאחת מ-3 יח"ד האחרות.

ג. המרחק בין יח"ד יהיה 5.0 מ' לפחות ו/או 2 יח"ד במבנה אחד (בנויים בקיר משותף).

ד. תותר בניית מחסן לכל יח"ד, בגובה פנימי של עד 2.20 מ'.

ה. תותר בניית חניה אחת מקורה לכל יח"ד.

מותר יהיה להקים החניה בקו בנין קידמי וצדדי עד "ס".

ו. גגות המבנים יהיו רעפים או שטוחים או משולב. גובה רום גג רעפים יהיה עד 9.00 מ' וגובה רום גג שטוח יהיה עד 8.00 מ' כולל המעקות. ניקוז הגג יהיה לכיוון מגרש המבקש.

ז. קולטי שמש יהיו במישור גג הרעפים ודוד המים יהיה בחלל הגג. בגגות שטוחים תוסתר המערכת הסולרית ע"י מיסתור מתאים.

ח. בריכת שחייה-הוראות כלליות:

1. תותר הקמת בריכת שחיה אחת במגרש שאינה מקורה, לשימוש פרטי. למרות האמור לעיל ניתן יהיה להקים בריכת זרמים (ג'קוזי) בנוסף לבריכת השחייה.

2. בנייתה תבוצע בהתאם לתקנות התכנון והבניה לבניית בריכות שחיה. (סעיף 21.1.4.1 - בריכת שחיה פרטית, וכן בתקנות 1,7,9, ובחלק א' בתוספת השנייה).

3. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.

4. מיקום הבריכה לא יחרוג מתחום 1 מ' מגבולות המגרש. (המדידה תבוצע משפת הבריכה)

5. תחויב הקמת גדר סביב הבריכה בגובה מינימלי של 1.10 מ' בתוספת שער בעל פתיחה חיצונית לבריכה שאותו ניתן יהיה לנעול באמצעות מנעול בלבד. 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 אלה ישאו מנגנון נעילה תקני. הגדר ההיקפית תמוקם במרחק שלא יפחת מ-1 מ' משפת הבריכה

6. ניתן יהיה להתיר כיסוי הבריכה באלמנט סגור מלא בסמיכות לפני המים עד לגובה של כ-20 סמ וזה לא יהווה תחליף לגדר סביב הבריכה, כל שינוי יהווה סטייה ניכרת.

7. במבנה מגורים שלו פתח יציאה לכיוון הבריכה, ישמר משטח דריכה בין קיר המבנה לשפת הבריכה שלא יפחת מ-1.3 מ' מגדר הבריכה.

8. חדר מכוונות לתפעול הבריכה- שטחו לא יעלה על 5 מ"ר ויבנה תת קרקעי ובמרחק שלא יפחת מ-1 מ' מגבול מגרש ובכל מקרה לא ירחק מדופן חיצונית של מעטפת בריכת השחיה

9. תכנון הבריכה יישא חתימה של יועץ אקוסטיקה ויועץ בטיחות בצרוף חו"ד בכתב הכוללת התייחסות לכל מרכיבי הבטיחות. (גדר, משטח החלקה, שער, נעילה, מדרגות ירידה לבריכה ומעקה פנימי, כיסוי המשמש כמדרג וכדו'). תעודת גמר תותנה באישור בכתב מטעם יועץ הבטיחות

10. בבריכה תותקן מערכת המשמשת לסינון וחיטוי באופן שאינה גורמת למפגעים בריאותיים או סביבתיים. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת.

11. הוראות פרק זה לא יחולו על בריכת זרמים (סחף) ובלבד שגודלה לא יעלה על 6 מ"ר.



מגורים בישוב כפרי	4.1
ט. השימוש במבנים/סככות חקלאיים וגובהם יהיו ע"פ אישור משרד החקלאות. י. זכויות והגבלות בניה יהיו ע"פ סעיף 5 .	
קרקע חקלאית	4.2
שימושים	4.2.1
1- גידולים חקלאיים. 2- הקמת חממות ו/או סככות לגידולים חקלאיים או לגידול בעלי חיים. הכל ע"פ אישור משרד החקלאות וע"פ היתר בניה.	
הוראות	4.2.2
אדריכלות א גובה המבנים/סככות יהיה ע"פ אישור משרד החקלאות.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידדי- ימני	צידדי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי	1	2532	552	45 (1)		597		3 (2)	(3)	2	(4)	(4)	(4)	(4)		
מגורים ביישוב כפרי	מבני משק	1	2532	(5)						(6)	1	(4)	(4)	(4)	(4)		
קרקע חקלאית	קרקע חקלאית	2		(6)	(6)					(6)	1	(6)	(6)	(6)	(6)		

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) גודל מחסן ביתי עד 12 מ"ר.

(2) בנוסף ל-3 יח"ד תותר יח"ד הורים.

(3) 9.00 מ' לגג רעפים, 8.00 מ' לגג שטוח (כולל גובה מעקות).

(4) קווי בנין יהיו ע"פ המסומן בתשריט.

(5) בהתאם להחלטת הועדה המקומית.

(6) ע"פ אישור משרד החקלאות והועדה המקומית.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יוצאו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.
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.
3. תנאי למתן היתר לכריתת/ להעתקת עצים בוגרים, כהגדרתם בסעיף 83ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.
4. היתר לתוספת בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
5. תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחיה, חו"ד אקוסטית וחוו"ד בטיחותית.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

רישום וחלוקה של השטחים תעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבניה.

6.3

תשתיות

- 1-תשתיות המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
- 2- א. תשתיות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת העירונית הקיימת.
ב. הוספת יח"ד שלישית בנחלה בתכנית זו, אין בה כדי להשפיע על מערכת תשתיות הביוב המושובית (ראה נספח לתכנית).
- 3- תשתיות התקשורת, הטלפון, טלוויזיה בכבלים וכד' יתואמו ויאושרו ע"י חב' בזק ומהנדס הרשות כמשק תת קרקעי.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

- על עצים בוגרים בתחום התכנית יחולו הוראות כפי שייקבע ברישיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות:
- א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים לשימור.
 - ב. תנאי למתן היתר בניה בו קיימים עצים לשימור יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.
 - ג. תנאי למתן היתר בניה במקום בו קיימים עצים להעתקה או לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה במקום בו קיים עץ/קבוצת עצים להעתקה או עץ/קבוצת עצים לעקירה יהיה קבלת רישיון לפי פקודת היערות ונטיעת עץ/קבוצת עצים חלופיים.
 - ה. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחיית פקיד היערות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מועד משוער למימוש התכנית 15 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16