

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0954883

פיצול מגרש הוספת יחידת דיור שלישית וזכויות בנחלה 119 בכוכב מיכאל

מחוז

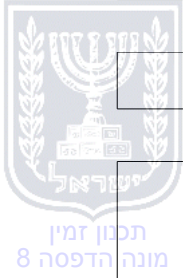
דרום

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

התכנית מפצלת מנחלה מס' 119, רחוב הדקל 64 בכוכב מיכאל מגרש למגורים א' 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, הוספת יחידת דיור שלישית בנחלה, בריכת שחיה, זכויות והוראות בניה. עפ"י תמ"א 35 לוח 2 מאושר בכוכב מיכאל סך 400 יח"ד. כמו כן החלטה 1252 של רמ"י מוסיפה יח"ד שלישית בכל נחלה. התכנית המוצעת מוסיפה יח"ד אחת לתכניות התקפות והמתוכננות. עפ"י מסמך מעקב יח"ד מצורף סך יחידות הדיור קטן מהמקסימום. לכן הוספת יח"ד אחת אינה מהווה מעמסה על תשתיות הנחלה והישוב הקיימות והשפעתה עליהן מזערית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרש הוספת יחידת דיור שלישית וזכויות בנחלה
119 בכוכב מיכאל

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 633-0954883

שטח התכנית 1.2
3.969 דונם

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

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	168825
קואורדינאטה Y	615250

1.5.2 תיאור מקום

נחלה תחומה בין רחוב הדקל וקצה רחוב הרימון המוביל להרחבת בניס במרכז המושב.

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
	64	הדקל	כוכב מיכאל

שכונה נחלה חקלאית במרכז כוכב מיכאל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2793	מוסדר	חלק	64	

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	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/07/2016		8438	7299	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35/ /1 ב. הוראות תכנית תמא/ /35 /1 ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1 /ב
31/12/1989		1357	3731	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /6 /02 /234. הוראות תכנית /6 /02 /234 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	234 /02 /6
23/06/1985		2229	3215	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית /6 /03 /166 /2 ממשיכות לחול.	החלפה	2 /166 /03 /6

הערה לטבלה:

תכנית מועצתית לפל"ח מס' 633-0415778, סוג יחס כפיפות, תאריך פרסום הפקדת התכנית: 18/07/2021. מס' ילקוט פרסומים: 9756.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עפר נצר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עפר נצר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי וחניה	17: 29 28/04/2022	עפר נצר	28/04/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	ריכוז מתכניות מאושרות	17: 29 28/04/2022	עפר נצר	28/04/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
מורשה	אחר	מיכאל גבאי (1)		כוכב מיכאל שובל מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופי	כוכב מיכאל			08-6723514		joygroupk@gmail.com
מורשה	אחר	זוהר בילנסקי (1)		כוכב מיכאל שובל מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופי	כוכב מיכאל			08-6723514		joygroupk@gmail.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	קרן פרחן מדמוני			כוכב מיכאל	השקד (1)	796			joygroupk@gmail.com

(1) כתובת: משק 119.

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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונחה הדפסה 8

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 בנחלה, בריכת שחיה, הוראות וזכויות בניה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול מגרש מגורים מתחום נחלה חקלאית ע"י שינוי יעוד קרקע מ- "אזור מגורים בישוב חקלאי" ל- "מגורים א".
2. התאמת הגדרת יעוד הקרקע העיקרי מ- "אזור מגורים בישוב חקלאי" ל- "מגורים בישוב כפרי".
3. הוספת יחיד שלישית בנחלה ויחידת הורים.
4. קביעת קווי בנין
5. קביעת הוראות וזכויות בניה, תכליות ושימושים.
6. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונחה הדפסה 8



תכנון זמין
מונחה הדפסה 8

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 לכריתה	מגורים בישוב כפרי	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בישוב חקלאי	3,969	100
סה"כ	3,969	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.22	12.61
מגורים בישוב כפרי	3,459.89	87.39
סה"כ	3,959.11	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים, שימושים למטרות שרות, מחסן, חניה מקורה וממ"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 בישוב כפרי
4.2.1	שימושים
	1. מגורים, שימושים למטרות שרות, מחסן, חניה מקורה וממ"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 מחזיקי המשק החקלאי, שניה למגורי ממשיד ויחידת 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 התנאים: 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 ימוקמו בהתאם להנחיות המקצועיות של משרד החקלאות ופיתוח הכפר. 5. פעילות לא חקלאית כולל תיירות תותר בתחום החלקה כחלק מהזכויות למבני משק. 6. ראה הנחיות בסעיף 6 בהוראות התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש מוחלט	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
								שרות					עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	2	(3) 2	655	(2) 105	(1) 550	3470	1	מגורים	מגורים בישוב כפרי	
(4)	(4)	(4)	(4)	(6)		500		(5) 500	3470	1	אחר	מגורים בישוב כפרי	
(9)	(4)	(4)	(8)	2	1	192.5	(7) 52.5	140	499	2	מגורים	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

הוראות טבלה 5:

קרקע חקלאית - בתי צמיחה ומבני שרות עפ"י הפירוט בטבלה ולא יותר מ- 90% מסך השטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) יח"ד ראשונה לא יותר מ- 200, יח"ד שניה לא יותר מ- 295, יח"ד שלישית לא יותר מ- 55.

(2) לכל יח"ד 30 לחניה מקורה, 10 למחסן, 12.5 לממ"ד..

(3) ועוד יח"ד עד 55 מ"ר.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות בהתאם להחלטת הועדה המקומית..

(6) גובה המבנים יהיה בהתאם לקבוע בהנחיות ובקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר ולפי היתר.

(7) ליח"ד - לחניה 30, למחסן 10, לממ"ד 12.5.

(8) המערבי כמסומן בתשריט, לחניה מקורה 0.0 וניקוז הגג בתחום המגרש.

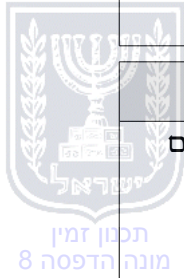
(9) כמסומן בתשריט, לחניה מקורה 0.0 בתנאי פתיחת שער וניקוז הגג בתחום המגרש.



6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>1. היתר בדבר תוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק מבנה קיים לפי הוראות ת"י 413 כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הכנת תצ"ר ואישורה ע"י הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.</p> <p>3. תנאי למתן היתר לבנית מבנה חקלאי ומבנה עזר חקלאי יהיה בתאום עם משרד החקלאות.</p> <p>4. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון.</p> <p>5. 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.</p> <p>6. 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.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הוראות בניו</p> <p>1. חיפוי בגג רעפים יכלול הצנעת דודי מים וקולטי שמש בשפועי הגג.</p> <p>2. גג שטוח יכיל מסתור למערכת חימום מים ומנועי מערכות מיזוג.</p> <p>3. תשתיות חשמל, מים, תקשורת וביוב לשרות תא השטח יהיו תת קרקעיות ויחוברו בנפרד למערכות הציבוריות.</p> <p>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 יהיו עמידים ובאיכות טובה.</p> <p>5. בריכת שחיה פרטית:</p> <p>א. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בלבד ובשטח מירבי של עד 50 מ"ר.</p> <p>ב. המרחק המינימלי של כל קיר מקירות הבריכה לגבול מגרש יהיה 1.3 מ'.</p> <p>ג. בגבול מגרש המקביל לדופן הבריכה גובה הגדר יהיה 1.8 מ'.</p> <p>ד. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר המונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.</p> <p>ה. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.</p> <p>ו. חדר מכונות לבריכה יהיה תת קרקעי. במידה ויבוקש חדר מכונות על קרקעי וימוקם מחוץ לקווי הבנין ינקטו אמצעים למניעת רעש ממתקני העזר של הבריכה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחומי תא השטח ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הבקשה להיתר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניקוז</p> <p>1. קליטת מי נגר עיליים:</p> <p>בתחום התכנית יוותרו 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.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>עצים לשימור: (א) ישולבו בתכנון הכולל של תא השטח ותיאסרו כריתתם או כל פגיעה בהם. (ב)</p>	<p>6.5</p>

6.5	שמירה על עצים בוגרים
	<p>יאסר ביצוע כל עבודה ברדיוס של 4 מ' מגזע העץ. (ג) בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה לשמירה על שורשים וגזע העץ באמצעות גדר איסכורית.</p> <p>(ד) במקרים בהם יעלה חשש לעץ יש להתייעץ עם פקיד היערות.</p>



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

6.7	חשמל										
	<p>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.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%; text-align: center;">סוג קו חשמל</td> <td style="width: 50%; text-align: center;">מרחק מתיל חיזונימרחק מציר הקו</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך</td> <td style="text-align: center;">3 מ' 3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">5 מ' 6 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td style="text-align: center;">20 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td> <td style="text-align: center;">35 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיזונימרחק 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 (קיים או מוצע)	20 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'
סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיזונימרחק 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 (קיים או מוצע)	20 מ'										
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'										



6.8	תנאים בהליך הרישוי
	<p>היטל השבחה - הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לייר	

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך 7 שנים מיום אישורה.

