

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/04/2023

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

28/09/2023

תכנית מס' 633-1029032

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

פיצול מגרש למגורים בנחלה מס' 16, כוכב מיכאל.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה לפצל מנחלה מס' 16 בכוכב מיכאל מגרש בייעוד מגורים א', בשטח של כ-350 מ"ר לטובת יח"ד אחת, כולל השימושים המותרים במגרש לא חקלאי בישוב. בנוסף תותר יח"ד קטנה הצמודה ליח"ד של בעלי הנחלה ביעוד מגורים בישוב כפרי. עפ"י תמ"א 35 לוח 2, בכוכב מיכאל מאושרות 400 יח"ד. התכנית לא מוסיפה יח"ד מהמאושר בתכניות תקפות ומציינת הוראות בניה. בנוסף מבוקש שינוי בקו בנין צדדי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

פיצול מגרש למגורים בנחלה מס' 16, כוכב מיכאל.



1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית: 633-1029032

1.2 שטח התכנית

2.916 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית: תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות



סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	חוף אשקלון
קואורדינאטה X	168767
קואורדינאטה Y	615636

**1.5.2 תיאור מקום**

אזור מגורים בנחלה חקלאית מס' 16 במושב כוכב מיכאל. בצד הצפוני של כביש הכניסה הראשי לשוב, בסמוך להתפצלות הראשונה של הדרך.

**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
		הצבר	כוכב מיכאל

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2792	מוסדר	חלק	17	

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/ 1/35 / ב תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 /1 / ב
31/12/1989		1357	3731	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 234 /02 /6. הוראות תכנית 234 /02 /6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	234 /02 /6
23/06/1985		2229	3215		החלפה	2 /166 /03 /6

הערה לטבלה:



**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				חגית אטלס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		חגית אטלס		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	05/11/2021	חגית אטלס	20: 39 30/07/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		20/03/2022	חגית אטלס	00: 43 21/08/2023		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
מורשה	אחר	מיכה גבאי (1)		כוכב מיכאל שובל מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופי	כוכב מיכאל			08-6723514		zvi@erezag ro.co.il
מורשה	אחר	אריה נחמיאס (1)		כוכב מיכאל שובל מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופי	כוכב מיכאל			08-6723514		zvi@erezag ro.co.il

**הערה למגיש התכנית:**

(1) הערה: כתובת: ת.ד. 124, כתובת: כוכב מיכאל שובל מושב עובדים להתיישבות חקלאית שיתופית.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ישי הבר			כוכב מיכאל	(1)	16			habershlomit@gmai l.com
פרטי	שלומית הבר			כוכב מיכאל	(1)	16			habershlomit@gmai l.com

(1) כתובת: כוכב מיכאל.

**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	(1)		050-3744406		Hagit.arc@gmail.com
	מודד	אבנר שיאון	477		אשקלון	(2)	14	08-6736988		medidot.sion@gmail.com

(1) כתובת: שד' ירושלים 51 אשקלון.

(2) כתובת: שד' בן גוריון 14 אשקלון.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 חלקת המגורים בנחלה חקלאית מספר 16 במושב כוכב מיכאל

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. פיצול מגרש מגורים מתחום נחלה חקלאית ע"י שינוי יעוד קרקע מ-"איזור מגורים בישוב חקלאי" ל-"מגורים בישוב כפרי" ו-"מגורים א".
2. תוספת יחידת דיור שלישית בהתאם לתמ"א 1/35 ב'.
3. קביעת הוראות והנחיות בינוי, תכליות ושימושים.
4. תוספת זכויות בניה.
5. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	160
מגורים בישוב כפרי	16

  

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	16
זיקת הנאה	מגורים א'	160
זיקת הנאה	מגורים בישוב כפרי	16

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים כפרי	2,915.78	100
סה"כ	2,915.78	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	349.93	12
מגורים בישוב כפרי	2,565.86	88
סה"כ	2,915.78	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> 1. תותר יחידת דיור אחת במגרש. 2. מחסן יבנה כחלק מהמבנה הראשי בתחום קווי הבנין או בנפרד .
<b>4.2</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	1. מגורים. 2. מבנים חקלאיים ומבני עזר לחקלאות לצרכי הפעילות החקלאית של בעל המשק. 3. זיקת הנאה למעבר לרכב והולכי רגל.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>בינוי ו/או פיתוח</b> יח"ד מותרות לשימוש מגורים בלבד ויחידת הסמך (יחידת ההורים) תוצמד לבית בעל הנחלה.
ב	<b>זיקת הנאה</b> 1. זיקת ההנאה למעבר ברכב ולהולכי רגל תירשם בפנקסי לשכת רישום המקרקעין. 2. רוחב זיקת ההנאה יהיה 4 מטרים.



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה						מעל הכניסה הקובעת	
															שרות	עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9	1		232	52 (1)	180	349.93	כוכב מיכאל	160	מגורים א'	מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	(3)				500		500	2565.86	כוכב מיכאל	16	אחר	מגורים בישוב כפרי	
(2)	(2)	(2)	(2)	2	9	2 (5)		560	105 (1)	455 (4)	2565.86	כוכב מיכאל	16	מגורים	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 המרביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שימוש אחר - מבני עזר חקלאים.

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 המרביים בתכנית זו.

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תא שטח.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לכל יחידת דיור - חניה 30 מ"ר (לשתי מכוניות), 10 מ"ר למחסן ו- 12 מ"ר לממ"ד..

(2) ראה תשריט.

(3) גובה המבנים יהיה בהתאם לקבוע בהנחיות ובקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר..

(4) שטח כל אחת מיחידות הדיור לא יעלה על 220 מ"ר ולא יקטן מ-160 מ"ר. יחידת הסמך (יחידת ההורים), תהיה בשטח כולל של עד 55 מ"ר..

(5) ועוד יחידת סמך (יחידת הורים)..

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים בהליך הרישוי

1. היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
2. תנאי להיתר למבנה עזר חקלאי יהיה היוועצות עם משרד החקלאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה.

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.

מזרז	מ' 2.00	מ' 1.50	מ' 6.00	מ' 8.50	מ' 9.50	מ' 13.0	מ' 20.0	מ' 35.0
מזרז	מ' 2.25	מ' 1.75	מ' 6.50	מ' 8.50	מ' 13.0	מ' 20.0	מ' 35.0	
א. קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף	תיל מבודד	בשטח בנוי	בשטח פתוח	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	בשטח בנוי	בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* 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.

<p><b>6.2</b></p>	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>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 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>
<p><b>6.3</b></p>	<p><b>ניקוז</b></p>
	<p>יותר 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>
<p><b>6.4</b></p>	<p><b>תשתיות</b></p>
	<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 מיש"א.</p>
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>שמירה על עצים בוגרים</b></p>
	<p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ (פרט למבנים קיימים). שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ייאסר לבצע כל עבודה ברדיוס של 4 מ' מגזע העץ</p> <p>3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו.</p> <p>5. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.</p>



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

עם אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16