

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0940445

הגדלת זכויות בנייה במגרש 243 בקיבוץ כרמיה

מחוז

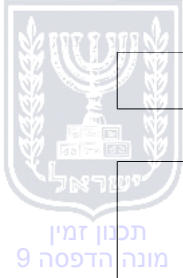
דרום

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

תכנית זו מבקשת להגדיל את זכויות הבנייה המותרים במגרש מ-180 מ"ר ל-191 מ"ר, וכן לאפשר בניית מחסן בקו בניין אחורי ו/או צידי 0.00, כמו כן מבקשת התכנית לאפשר בניית פרגולה בחריגה מקו בניין אחורי בשיעור 40% (כפי שמותר בהליך הקלה).



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מספר התכנית	633-0940445
-------------	-------------

שטח התכנית	0.500 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית
--------------	------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (17), 62א (א) (5)

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	156480
קואורדינאטה Y	612990

1.5.2 תיאור מקום

הרחבה קהילתית, רחוב היין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: כרמיה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
כרמיה	היין		

שכונה קיבוץ כרמיה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2839	מוסדר	חלק		5

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
6 / 109 / 03 / 6	243

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
6 / 109 / 03 / 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 / 03 / 109 / 6 ממשיכות לחול.	5120	219	15/10/2002
633-0629022	ללא שינוי	אין שינוי בהוראות תכנית 633-0629022.	9101	8852	16/09/2020



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				רונית פרידמן קיסר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רונית פרידמן קיסר		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע			11/05/2021	רונית פרידמן קיסר	16: 40 11/05/2021	טבלת זכויות במצב מאושר מתכנית 6/109/03/6	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	18/01/2021	רונית פרידמן קיסר	15: 39 18/01/2021	נספח מצב מאושר	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
חוכר	פרטי	יפעת משה			כרמיה	היין	243			yifat@ym-adv.com
חוכר	פרטי	מיכאל אביעד משה			כרמיה	היין	243			aviad863@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	רונית פרידמן קיסר		רונית קיסר אדריכלות	כפר ורבורג	הבנים	139	088601677		ronit.keysar@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בן חיים	723		ראשון לציון	חומה	12	03-9613720	03-9612673	ram@ram.org.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

הגדלת זכויות בנייה במגרש מגורים א' בקיבוץ כרמיה, בהרחבה, והתרת מחסן בקו בנין 0.00.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה במגרש ב-11 מ"ר, מ-180 ל-191 מ"ר, עפ"י סעיף 62א(א) (17) (א).
- התרת בניית מחסן ביתי בקו בנין אחורי וצידי 0.00, בהסכמת שכן, עפ"י סעיף 62א(א) (4), (5).
- שינוי בהוראות בינוי לגדרות ולברכת שחיה, עפ"י סעיף 62א(א) (5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	243

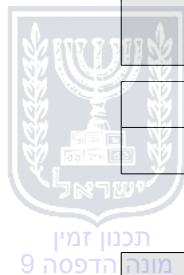
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	499.5	100
סה"כ	499.5	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.5	100
סה"כ	499.5	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בלבד.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת יחידת דיור אחת. הבניה תהיה בקומה אחת או בשתי קומות. 2. הגגות יהיו שטוחים או משופעים. שיפוע הגג לא יעלה על 40%. 3. תותר הקמת מרתף. גובה המרתף (פנימי) לא יפחת מ-2.20 מ' ולא יעלה על 2.40 מ'. גבולות המרתף לא יחרגו מגבולות הבניין. שטח המרתף ייחשב כשטח שירות. 4. מחסן יהיה בצמוד לבית המגורים ובתחום קווי הבניין, או בקו בניין אחורי 0.00 וצידי 0.00 בהסכמת שכן, לא יותרו פתחים בקו בניין 0.00, ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון המגרש המבקש. שטח המחסן לא יעלה על 10 מ"ר וגובהו הפנימי שלא יעלה על 2.20 מ"ר, המחסן יחושב כשטח שירות. 5. תותר הקמת חניה מקורה בשטח מירבי של 30 מ"ר, בקו בניין קדמי 0.00 וצידי 0.00. חומרי הבנייה יהיו מחומרי הבניין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור מהנדס הוועדה המקומית. 6. תותר הקמת בריכת שחיה פרטית, הוראות בנושא הבריכה ראה סעיף 6.6.
ב	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> א. חומרי בניה - של הקירות החיצוניים בכל חלקי המבנה יהיו עשויים בטון, בלוקים, אבן או חומר אחר באישור מהנדס הוועדה. גימור החזיתות יהיה מטיח או בטון חשוף, אבן טבעית או מלאכותית, או חומר אחר באישור מהנדס הוועדה. ב. דודי שמש - הצבת קולטי השמש תהיה בצמוד לגג הרעפים, הדוד יוסתר בתוך הגג, או ע"י מסתור במקרה של גג שטוח, בכל מקרה יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הוועדה. ג. אנטנות וארובות - לא תורשה הקמת אנטנה לכל הבניין. הבניינים יחוברו למערכת טלויזיה וטל"כ עם אנטנה מרכזית. ארובות ישולבו בבניין ויקבלו אישור הוועדה למניעת הפרעות לשכנים ביחס לגובה ולמרחק ביניהם. ד. תלית כביסה - מתקן לתלית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבנייה ובאישור הוועדה. מתקן תלייה נפרד מהמבנה ימוקם במגרש באופן שאינו נראה מהכביש ולא בחזית דרך/ דרך משולבת. ה. סילוק אשפה - שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים. מכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/ דרך משולבת. ו. גדרות - בחזית המגרש לדרך או רחוב משולב בגובה עד 1.80 מ' מעל המדרכה או הדרך. גדרות צדדיות או אחוריות, לא יעלו על 1.80 מ'. הגדרות יבנו מחומרי בניה של הבנין, ו/ או מסבכת ברזל/ אלומיניום או שילוב של שניהם. גדרות בחזית המגרש לדרך או דרך משולבת - יהיו תמיד בנויות, יותר שילוב של סבכה מעל חלק בנוי זה, החלק הבנוי יהיה בגמר חומרי הבניין, אבן טבעית או מלאכותית - באישור מהנדס הוועדה. ז. חשמל ותקשורת - כל חיבורי המבנים לרשתות וקוי תשתית בתחום אזורי הרחבת המגורים יעשו ברשת כבלים תת קרקעית. חיבור בניינים לאנטנה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת קרקעית.

מגורים א'	4.1



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) מתא שטח	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים	243	499.5	191	47.5 (1)	50	42 (2)	1	(3)	2	1	(4)	(4)	(4)	(5)	

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

הערה ברמת הטבלה:

קו בניין לבריכת שחיה - מינימום 1 מ', שיימדד משפת הבריכה לגבול המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כולל ממ"ד בשטח של עד 7.5 מ"ר, מחסן בשטח של עד 10.00 מ"ר וחניה מקורה בשטח של עד 30 מ"ר.

(2) חניה מקורה אינה כלולה בשטח "תכנית מירבית" אך כלולה בשטחי השירות.

(3) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ'.

(4) כמתואר בתשריט, תותר בניית חניה מקורה בקו בניין צדדי 0 מ' וקדמי 0 מ'. תותר בניית מחסן קו בניין צדדי 0 מ' ואחורי 0 מ'.

(5) כמתואר בתשריט.

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

1. לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר הבטחת התנאים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, אספקת מים, התקנת ביוב, אספקת חשמל, התקנת מתקנים לאיסוף אשפה וכיו"ב. תשתיות חשמל ותקשורת באזור מגורים א' יהיו תת קרקעיות.
2. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח למגרש.
3. הוצאת היתרי בנייה ע"י הוועדה המקומית תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.
4. היתר בנייה ינתן לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכ"ס.
5. היתרי בנייה יוצאו ע"י הוועדה המקומית רק לאחר שמשרד הבריאות שוכנע כי קיים פתרון זמין לטיפול בביוב שיווצר כתוצאה מאיכלוס מבני המגורים וזאת בהתאם לתכנית אב מאושרת או בהכנה.
6. הגשת תכנית ניקוז לשכונה מאושרת על ידי רשות הניקוז. כמו כן טרם הוצאת היתרי בנייה למגרשים יובטח כי עבודות הניקוז יבוצעו במקביל לביצוע כל התשתיות של השכונה.
7. הצגת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
8. היתר לתוספת בניה בתא שטח 243 מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
9. תכנון ממ"ד לפי תקן פקע"ר התקף בעת הגשת הבקשה להיתר.

6.2**חלוקה ו/ או רישום**

החלוקה והרישום יבוצעו ע"פ פרק ד' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי, התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.4**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. 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".

קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.

6.5**ניהול מי נגר**

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6.5

ניהול מי נגר

2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים חדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החניה.

6.6

בינוי ו/או פיתוח

- בררכת שחיה פרטית -
1. תותר בררכת שחיה אחת שאינה מקורה, לשימוש פרטי. למרות האמור לעיל ניתן יהיה להקים בררכת זרמים (ג'קוזי) בנוסף לבררכת השחיה.
 2. בניית הברכה תבוצע בהתאם לתקנון התכנון והבניה לבניית בריכות שחיה. (סעיף 21.1.4.1 - בררכת שחיה פרטית, וכן בתקנות 1,7,9, ובחלק א' בתוספת השנייה).
 3. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בברכה.
 4. מיקום הברכה לא יחרוג מתחום 1 מ' מגבולות המגרש (המדידה תבוצע משפת הברכה).
 5. תחויב הקמת גדר סביב הברכה בגובה מינימלי של 1.10 מ' בתוספת שער בעל פתיחה חיצונית לברכה שאותו ניתן יהיה לנעול באמצעות מנעול בלבד. תוקם גדר היקפית סביב הברכה. ככל שמעטפת קירות מבנה המגורים תשמש, ולו בחלקה, כגדר היקפית, כי אז הקירות הגובלים לא יאפשרו יציאה מתוך הבית לברכה וככל שקיימים חלונות, אלה ישאו מנגנון נעילה תקני. הגדר ההיקפית תמוקם במרחק שלא יפחת מ-1 מ' משפת הברכה.
 6. ניתן יהיה להתיר כיסוי הברכה באלמנט סגור מלא בסמיכות לפני המים עד לגובה של כ-20 סמ' וזה לא יהווה תחליף לגדר סביב הברכה, כל שינוי יהווה סטייה ניכרת.
 7. במבנה מגורים שלו פתח יציאה לכיוון הברכה, ישמר משטח דריכה בין קיר המבנה לשפת הברכה שלא יפחת מ-1.3 מ' מגדר הברכה.
 8. חדר מכונות לתפעול הברכה - 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 בררכת השחיה.
 9. תכנון הברכה יישא חתימה של יועץ אקוסטיקה ויועץ בטיחות בצרוף חו"ד בכתב הכוללת התייחסות לכל מרכיבי הבטיחות (גדר, משטח החלקה, שער, נעילה, מדרגות ירידה לברכה ומעקה פנימי, כיסוי המשמש כמדריך וכדו'). תעודת גמר תותנה באישור בכתב מטעם יועץ הבטיחות.
 10. בברכה תותקן מערכת המשמשת לסינון וחיטוי באופן שאינה גורמת למפגעים בריאותיים או סביבתיים. בחיבור מערכת המים אל הברכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת.
 11. הוראות פרק זה לא יחולו על בררכת זרמים (סחף) ובלבד שגודלה לא יעלה על 6 מ"ר.

6.7

פסולת בניין

כל פסולת בניה ועפר מתחום התכנית יסולקו לאתר פסולת הבנייה המוכרז באשקלון בעדיפות ראשונה, או כל אתר אחר מוכרז בלבד, אשר יוקם בעתיד באזור.

6.8

פיקוד העורף

יבנה מרחב מוגן דירתי לפי החוק ויענה לדרישות פקע"ר ובאישורו.

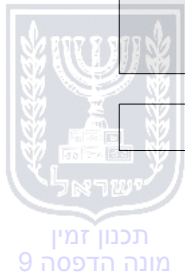
7.

ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה.





11.05.2021

נספח להוראות תכנית 633-0940445
הגדלת זכויות בנייה במגרש 243 בקיבוץ כרמיה

טבלת חלוקה לאזורים והגבלות בניה - מצב קיים לפי תכנית 6/109/03/6

אזור	מס' חלקה	שטח חלקה מזערי	מס' יח"ד	היקפי בניה מירביים במגרש (ב-% או ב-מ"ר)					מס' קומות מירבי	תכסית שטח מירבי	קווי בניין
				מטרות עקריות		מטרות שירות		סה"כ עקרי + שירות			קו בניין צדדי
				מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				
אזור מגורים א'	243	475 מ"ר	1		180 מ"ר	50 מ"ר	47 מ"ר (1)	277 מ"ר	180 מ"ר (2)	2 (3)	כמוסמן בתשריט (4)

(1) כולל ממ"ד בשטח של עד 7.0 מ"ר, מחסן בשטח של עד 10.0 מ"ר וחניה מקורה בשטח של עד 30.0 מ"ר.

(2) חניה מקורה איננה כלולה בשטח תכסית מירבית אך כלולה בשטחי שירות.

(3) גובה מירבי עבור גגות משופעים - 8.5 מ', עבור גגות שטוחים - 7.0 מ'.

(4) תותר בניה חניה מקורה בקו בניין צדדי 0 מ' וקדמי 0 מ'.

