

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 633-0962183

מגרש 47 משען - הסדרה ותוספת זכויות בניה

מחוז

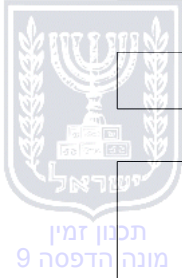
דרום

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 להוסיף 50 מ"ר שטחי בניה למבנה קיים במגרש 47 במושב משען, במטרה להכשיר את חלל הגג למגורים ולהסדיר חריגה בקווי הבניין וכן להסדיר גובה הגדרות הקיימות.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 47 משען - הסדרה ותוספת זכויות בניה

ומספר התכנית

מספר התכנית 633-0962183

1.2 שטח התכנית 0.502 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 62 א (א) 62 א (17), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (5), 62 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

165004 קואורדינאטה X

618215 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום הרחבה קהילתית.  
רחוב השפע 347 משען.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: משען

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2565	מוסדר	חלק	39	

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
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
05/04/2022		6608	10390	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו בתחום הקו הכחול וכל יתר הוראות 633-0928358 תחולנה על תכנית זו	שינוי	633-0928358
09/06/1999		3788	4765	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו בתחום הקו הכחול וכל יתר הוראות 3/138/03/6 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	3 /138 /03 /6



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ליזה אזריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ליזה אזריאל		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן		20: 52 06/04/2021	ליזה אזריאל	05/04/2021	1		רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	בינוי	19: 29 18/10/2022	ליזה אזריאל	18/10/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא		20: 47 06/04/2021	ליזה אזריאל	05/04/2021	1	1: 500	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
	פרטי	אלישע רפאל אלבו (1)			משען		347			shloogy@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: השפע 347 משען.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות מדינה רמ"י

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה. אדריכלות	עורך ראשי	ליזה אזריאל	48302		אשדוד	אייר	18	08-8664502		liza290973@gmail.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

תוספת שטח בנייה והוראות בינוי לבריכה וגדר.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת 50 מ"ר זכויות בניה בשטח עיקרי לפי סעיף 62א(א)17(א)

2. שינוי קו בנין לפי סעיף 62א(א)4

3. בריכת שחייה פרטית לפי סעיף 62א(א)9

4. התרת מצללה עד קו בנין 0.00 בקו בנין צידי ואחורי לפי סעיף 62א(א)ס"ק 5

5. התרת מחסן ביתי מחוץ לקווי בנין לפי סעיף 62א(א)ס"ק 5

6. הריסת חלל מקורה לפי סעיף 62א(א)ס"ק 19

7. שינוי גובה גדרות לפי סעיף 62א(א)ס"ק 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	502.14	מגורים א'
100	502.14	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ומבנים למטרות שירות- ממ"ד, מחסן, וחניה מקורה. בריכת זרמים ובריכת שחיה פרטית.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
<p>1. תותר הקמת יחידת דיור אחת בלבד.</p> <p>תתוכנן כניסה ראשית אחת בלבד לכל המבנה. הגישה לקומה א תתאפשר מתוך חלל קומת הקרקע ומכניסה נפרדת נוספת.</p> <p>2. מחסן ייבנה כחלק מבית המגורים ויוכל לחרוג מקו בניין צידי ובלבד שישאיר מרווח של 110 ס"מ, או בקו צדי אפס (לשכן בלבד) או בקו בניין צידי אפס ואחורי אפס. גובה פנימי של חלל המחסן 2.5 מ' לכל היותר.</p> <p>יותר פיצול שטח המחסנים לשני מבנים נפרדים ובנייתם תותר גם מחומרים קלים. ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון המגרש המבקש.</p> <p>3. גדרות- הגדרות בחזית קדמית ובין השכנים יהיו בגובה מרבי של 2.50 מ'. גובה מקסימלי של גדר אחורית 1.5 מ' (מנקודת הגובה הגבוהה ביותר בין שני צידי הגדר).</p> <p>4. בריכת שחייה - תותר הקמת בריכת שחייה פרטית. חדר המכונות ימוקם בתחומי המגרש ובמרחק שלא יפחת מ- 1 מ' מגבול מגרש.</p> <p>5. גגות - הגגות יהיו שטוחים משופעים או שילוב של בין שניהם. אם יהיו משופעים, שיפוע הגג לא יעלה על 45%.</p> <p>6. חומרי הבניה - של הקירות החיצוניים של חלל המדרגות ושל קומה א' במבנה המגורים יהיו עשויים בטון, בלוק, או לוחות פאנל בבנייה קלה. גימור חזיתות אלה יהיה כגימור שאר חזיתות המבנה ולא ייבדלו מהם עיצובית. כל חומר גימור אחר יחייב אישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>7. חניה - תותר קמת חניה מקורה בקו קדמי 0.0 מ' ו/או צדדי 0.0 מ' חומרי הבניה יהיו מחומרי הבניין או חומר קל תואם אחר, הכל באישור מהנדס הועדה המקומית. גובה חנייה פנימי מקסימלי 2.4 מ'. ניקוז גג החנייה יהיה בתחומי המגרש.</p> <p>8. סילוק אשפה - שיטת סילוק האשפה תהיה בהתאם להחלטת המועצה האזורית. מיכלי אשפה ציבוריים ימוקמו בתחום הדרכים במסתור מתאים. מיכלי אשפה פרטיים יהיו בתחום המגרש, יאפשרו גישה חופשית מדרך ציבורית, יוסתרו ע"י מסתור מתאים ולא יהיו גלויים כלפי הדרך/דרך משולבת.</p>	
אקוסטיקה	ב
רמת הרעש המקסימלית מהבריכה ומתקניה תעמוד בתקני הרעש הקבועים בתקנות, תוך הקפדה על שעות המנוחה המקובלות.	
ביוב, ניקוז, מים, תברואה	ג
<p>1. בריכת השחייה תהיה עפ"י פרק ג "הבריכה" לתקנות בדבר תנאי תברואה נאותים לבריכות שחייה, סעיפים 1-12.</p> <p>2. המים יוכלרו או יהיה בהם חומר חיטוי מאושר אחר.</p> <p>3. בבריכה יותקן ציוד למחזור מים (רה-סירקולציה) פרוט טכני עפ"י פרק ז' סעיף 21 לתקנות</p>	

4.1	מגורים א'
	<p>משרד הבריאות.</p> <p>4. בין מערכת צינורות אספקת המים לבין מערכת צנרת המים לבריכה יהיה מרווח אוויר של 25 ס"מ לפחות שימנע יניקה חוזרת של מים אל רשת צינורות האספקה.</p> <p>5. לא יהיו חיבורים מצולבים בין צינורות אספקת המים לבין צינורות הבריכה, ציוד הטיהור והחיטוי של מי הבריכה.</p> <p>6. פתחי הורקה יותקנו במקום הנמוך ביותר בקרקעית הבריכה, באופן המונע מעורבולות ומוגן באופן בטיחותי.</p> <p>7. יינתן פתרון לסילוק המים במקרה של תקלה, הורקה חד פעמית, ניקוי המסננים ועודפים מהתעלות.</p> <p>8. יידרש חיבור למערכת הניקוז כדי להבטיח מניעת סחף.</p>
ד	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. בריכת שחייה</p> <p>1.1 בריכת השחייה תשמש לצרכים פרטיים בלבד ולא לצרכים מסחריים.</p> <p>1.2 מיקום הבריכה יותר בתחומי המגרש לרבות בקו בניין צידי 0.76 מ' ובקו בניין אחורי 0.46 מ'.</p> <p>1.3 שולי הבריכה ירוצפו בחומר מונע החלקה ברוחב 1 מ' בצד אחד לפחות.</p> <p>1.4 המרחק המינימלי מבית המגורים במגרש יהיה 0.5 מ' ויוצב גידור תיקני.</p> <p>1.5 חדר המכונות לבריכה יהיה תת קרקעי. שטחו המקסימלי 5 מ"ר עומקו 1.80 מ' ובמרחק שלא יפחת מ- 1 מ' מגבול מגרש.</p> <p>1.6 עומק מקסימלי של הבריכה יהיה 1.8 מ', שיפוע מקסימלי של קרקעית הבריכה יהיה 5%.</p> <p>1.7 לא תותר הקמת מקפצות מכל סוג שהוא.</p> <p>1.8 נפח הבריכה לא יעלה על 70 מ"ק ושטחה לא יעלה על 40 מ"ר.</p> <p>1.9 תחויב הקמת גדר סביב הבריכה בגובה מינימלי של 1.10 מ' בתוספת שער בעל פתיחה חיצונית לבריכה שאותו ניתן יהיה לנעול באמצעות מנעול בלבד. 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 (למעט במקום בו צידי הבריכה במרחק קטן מ- 1 מ' בהתאמה לתשריט בצד אחורי וצידי) הבריכה באיזור שבו מתוכנן החילוץ / המילוט ויתאפשר ישומה בצמוד לשפת הבריכה בשאר היקפה. במידה והגדר ההיקפית אינה מרוחקת משפת הבריכה בכל היקפה, יידרשו שני מוקדי חילוץ / מילוט.</p> <p>2.. מצללה/פרגולה</p> <p>תותר הקמת מצללות המחוברות לפחות בפיאה אחת לאחת מחזיתות המבנה עד קו בניין צידי ואחורי 0.00, ובלבד שקירויין תואם את תקנות התכנון והבנייה למצללה. קורות המצללה יהיו אופקיים בלבד וייבנו מחומרים קלים בלבד. עמודי המצללה יהיו מבנייה קלה או קונבנציונלית.</p> <p>3. מטבח גינה</p> <p>תותר בניית מטבח גינה בקו בניין צידי ו/או אחורי 0.00. אורך המטבח לא יעלה על 3.0 מ' וגובהו לא יעלה על 1.10 מ'. המטבח ישמש לפעילות פרטית בלבד. לא יותר קירוי שטח המטבח למעט מצללה או רשת בד.</p>



## 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)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי (6)					290	40		1	מגורים א'	מגורים א'	
אחורי (6)											
צידי- שמאלי (6)											
צידי- ימני (5)											
מעל הכניסה הקובעת		8.5	1	40	290	40	250				
מעל הכניסה הקובעת		2									

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:

תותר חריגת בינוי קיים מקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.  
כל בנייה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו.  
יותר מיקום בריכת שחייה בחריגה מקו בניין בהתאמה למצב הקיים בפועל.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בנייה למטרות שירות כוללת: מחסן/נים בשטח של עד 12 מ"ר, חנייה מקורה בשטח של עד 18 מ"ר וממ"ד עד 10 מ"ר+יתרת שטח הממד אשר מחושב על פי חוק כשטח שירות..
- (2) שטח זה אינו כולל תוספת של 2.5 מ"ר מכוח סעיף 151 לחוק התכנון והבנייה..
- (3) שטח התכסית 200 מ"ר. חנייה מקורה ומחסנים שאינם חלק ממבנה המגורים, אינם נכללים בשטח תכסית מירבית אך כוללים בשטחי השירות..
- (4) מגובה מפלס הכניסה למבנה..
- (5) במסומן בתשריט..
- (6) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

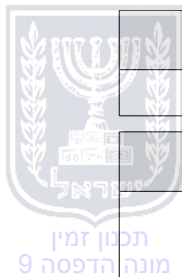


תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

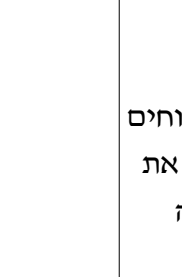
**6. הוראות נוספות**



<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו.</p> <p>2. בקשה להיתר בנייה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.</p> <p>3. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידות המבנה הקיים + התוספת המבוקשת בפני רעידות אדמה.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה לבריכת שחייה פרטית, המצאת חוות דעת יועץ בטיחות ויועץ אקוסטי.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה יהיה מותנה בהגשת תוכנית פיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנ"מ 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחנייה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, הכל לפי דרישות מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>7. הבקשה להיתר תכלול תכנית ביוב וסניטריה מאושרת ע"י יועץ סניטרי.</p> <p>8. תנאי להיתר- הריסת החלל המקורה מחוץ לבית המגורים כפי שסומן בנספח הבינוי.</p>



<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החנייה תהיה בתחום תא השטח בלבד, בהתאם לתקן חנייה ארצי תקף



<b>6.3</b>	<b>ניקוז</b>
	<p>א. יש להבטיח קליטת מי גשמים, ככל האפשר, בתחום המגרש ולא להזרים למערכת ניקוז עירונית. כ-</p> <p>15% מהשטח שאינו מבונה במגרש יהיו מגוננים או מכוסים בחומר חדיר למים (חצץ, טוף, חלוקים וכו') ושיפועי המגרש יובילו אליו. מי מרזבי הגגות יופנו לשטח המחלחל.</p> <p>ב. מי נגר עילי מתחום התכנית יועברו, מתחומי המגרשים והמבנים אל שטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ג. יש לתת עדיפות להזרמת מי נגר בכבישים ומשטחי בטון ואספלט, לאזורים מחלחלים ו/או לתוואי ניקוז ולשטחים פתוחים גובלים.</p> <p>ד. תכנית הניקוז העילי, תבחן את שיפועי הקרקע. רק במקומות שלא ניתן להפנות את מי הנגר העילי לערוצי נחלים, תותקן מערכת ניקוז לקליטת עודפי מי נגר עלי.</p>



<b>6.4</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>חשמל ותקשורת - כל חיבורי המבנים לרשתות וקווי תשתית באזור והשטחים הגובלים בו, יעשו ברשת כבלים תת-קרקעית. חיבור הבניינים לאנטנת טלוויזיה מרכזית וטל"כ יהיה ברשת תת-קרקעית.</p> <p>ביוב - פתרון קצה, מט"ש אשקלון.</p>

<b>6.5</b>	
	<p>היטל השבחה יוטל ויגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.</p> <p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p> <p>ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם</p>

	<b>6.5</b>
מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

	<b>7 ביצוע התכנית</b>
--	-----------------------

	<b>7.1 שלבי ביצוע</b>
--	-----------------------

	<b>7.2 מימוש התכנית</b>
--	-------------------------

	<b>ל.ר.</b>
--	-------------



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

ב. מצב מוצע.

תכנית מירבית	קווי בנין			מס' יח' למג'	אחוזי בניה למגרשים				מס' קומות	גודל מגרש מינמלי	מס מגרש	אזור	
	צדדי	אחורי	קידמי		מיקום	למטרות עיקריות	למטרות שרות	סה"כ					
200 מ"ר	3	5	ע"פי המסומן בתשרים	1	240 מ"ר	40 מ"ר	200 מ"ר	מעל מפלס הכניסה הקובעת	2	450 מ"ר	1-97 200 עד 215	מגורים א'	
33%	5	5	ע"פי המסומן בתשרים	1	35%	12%	לקומה 23% לשתי קומות 28%	מעל מפלס הכניסה הקובעת	2	1 דונם	501 502	שמח מבני ציבור	
בניית מתקנים הנדסיים בלבד בשמח כולל של 100 מ"ר										101			
בהתאם להנחיות משרד התחבורה										102			
												ש.צ.פ.	
												דרכים	

הערות:

1. בניה למטרות שרות כוללת: מחסן בשמח של עד 12 מ"ר, חניה מקורה לרכב בשמח של עד 18 מ"ר. וממ"ד עד 10 מ"ר.
2. המחסן יבנה בתחום קווי הבנין וישולב כחלק מהמבנה העיקרי.
3. סככה לרכב תותר בקו בניה 0.
4. לא תותר בניית מרתף מתחת למבנה
5. במגרשים הפינתיים יהיו 2 קווי בנין קדמיים ו-2 קווי בנין צדדיים בלבד.
6. במבנים קיימים יותרו קווי בנין המזעריים המפורטים בתכנית כולל קו בנין 0.0 מ' תוספת בניה למבנים קיימים יבנו בהתאם להוראות ומגבלות תכנית זו.