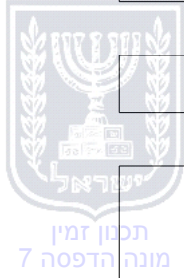


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0272161

שינוי קו בנין בגוש 2563 חלקה 26, משען



מחוז
מרחב תכנון מקומי
סוג תכנית

דרום
חוף אשקלון
תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בהתאמת זכויות הבניה בנחלה 38 במושב משען (חלקה 26 בגוש 2563) למצב הבנוי בפועל. על המגרש שייעודו מגורים בישוב כפרי, נבנו בנייני מגורים שאינם על פי קווי הבניין המאושרים, ולכן נוצר הצורך להסדיר את המצב הקיים בשטח ולקבוע קווי בניין חדשים באופן שיתאימו למבנים הקיימים.

במצב המאושר נקבעו קו הבניין הקדמי - 5 מ', קו הבניין הצדי - 2.5 מ'. וקו הבניין האחורי - 5 מ'. התכנית מבקשת:

- א. לקבוע את קו הבניין הקדמי בין 1.8 מ' לבין 5 מ' על פי מיקום המבנים הקיימים וכפי שמסומן בתשריט.
- ב. לקבוע את קו הבניין הצדי: בין 1.7 מ' לבין 2.5 מ', על פי מיקום המבנים הקיימים וכפי שמסומן בתשריט.
- ג. קו בניין אחורי: 5 מ', ללא שינוי מהמצב המאושר.

על מנת להימנע מבניה עתידית בקווי בניין אלה קובעת התכנית שקווים אלה יותרו רק עבור מבנים שהיו קיימים בעת אישורה של התכנית. מבנים חדשים על המגרש, אם וכאשר יוקמו ייבנו על פי קווי הבניין של התכנית המאושרת ד/847.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינוי קו בנין בגוש 2563 חלקה 26, משען

מספר התכנית 633-0272161

1.2 שטח התכנית 14.136 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים למתן תוקף

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) סעיף קטן 4

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

164250 קואורדינאטה X

618050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב משען - רחוב בראשית

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
משען			

שכונה לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2563	מוסדר	חלק	26	

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 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11/09/1989		0	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 16. הוראות תכנית תמא/ 16 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 16
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4/ 14. הוראות תכנית תממ/ 4/ 14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 4 / 14
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
05/05/1974		2006	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד/ 847 ממשיכות לחול.	שינוי	ד/ 847



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				אור קמינסקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			אור קמינסקי			1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	גליון: 1	20/05/2015		אור קמינסקי	03/05/2015		1: 1000	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	רענן קינדל			משען	(1)	38	052-4671140	08-6750831	ambulansraanan@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: משען 38 ד.ג. חוף אשקלון.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקווה (1)	4	08-6264267	08-6264266	
חוכר	רענן קינדל			משען	(2)	38	052-4671140	08-6750831	ambulansraanan@gmail.com

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קריית הממשלה

ת.ד 233 באר שבע 8489325.

(2) כתובת: משען 38 ד.ג. חוף אשקלון.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אור קמינסקי	ה 31884		חדרה	ביאליק	84	077-2100710	077-7030805	ok28@017.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	רמי בן חיים	723		ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9613720	03-9612673	ram@ram.or g.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינויים בקווי הבניין והסדרת קווי בניין חדשים למגרש 38 בחלקה 26 בגוש 2563, בחלק מהנחלה המיועד למגורים, והתאמתם לבניה הקיימת בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קווי הבניין יעודכנו על פי המסומן בתשריט:

- א. קו בניין קדמי: בין 1.8 מ' לבין 5 מ', על פי מיקום המבנים הקיימים ועל פי המסומן בתשריט.
- ב. קו בניין צדי: בין 1.7 מ' לבין 2.5 מ', על פי מיקום המבנים הקיימים ועל פי המסומן בתשריט.
- ג. קו בניין אחורי: 5 מ', על פי המסומן בתשריט.

2. מבנים חדשים על המגרש, אם וכאשר יוקמו ייבנו על פי קווי הבניין של התכנית המאושרת ד/847.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

14.136

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	26A
קרקע חקלאית	26B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	26A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	26B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים בישוב חקלאי	3,000	21.22
קרקע חקלאית	11,136	78.78
סה"כ	14,136	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	2,973.51	21.09
קרקע חקלאית	11,122.6	78.91
סה"כ	14,096.11	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים בישוב כפרי
4.1.1	שימושים עפ"י השימושים המותרים המפורטים בתכניות המאושרות 234/02/6 ליעוד אזור מגורים בנוי כפרי ובתכנית מפורטת ד/847 ליעוד אזור מגורים בישוב חקלאי.
4.1.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות על יעוד זה יחולו כל זכויות הבניה הקבועות בתכניות המאושרות 234/02/6 ליעוד אזור מגורים בנוי כפרי ובתכנית מפורטת ד/847 ליעוד אזור מגורים בישוב חקלאי למעט האמור בתכנית זו לעניין קווי הבניין.
ב	תנאים למתן היתרי בניה מבנים חדשים על המגרש ייבנו על פי קווי הבניין של התכנית המאושרת ד/847.
4.2	קרקע חקלאית
4.2.1	שימושים עפ"י השימושים המותרים המפורטים בתכניות המאושרות 234/02/6 ליעוד אזור חקלאי ובתכנית מפורטת ד/847 ליעוד שטח חקלאי.
4.2.2	הוראות
א	זכויות בניה מאושרות על יעוד זה יחולו כל זכויות הבניה הקבועות בתכניות המאושרות 234/02/6 ליעוד אזור חקלאי ובתכנית מפורטת ד/847 ליעוד שטח חקלאי.



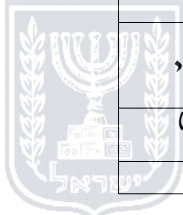
5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)		יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי	
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי			
(3) 5	5	(3) 2.5	(3) 2.5	(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 3000	14136	מגורים בישוב כפרי
	5	5	5	1		(5)		(4) 1000	14136	קרקע חקלאית

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גודל תחום שטח להמגורים בנחלה.
- (2) עפ"י תכנית מאושרת ד/847.
- (3) או לפי המסומן בתשריט.
- (4) גודל תחום השטח החקלאי בנחלה.
- (5) תותר הקמת מבני חקלאות בלבד בהתאם להנחיות תכנית 234/02/6.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 זכויות בניה מאושרות

על תכנית זו יחולו כל זכויות והוראות הבניה הקבועות בתכניות המאושרות 234/02/6 ובתכנית מפורטת ד/847 למעט האמור בתכנית זו לעניין קווי הבניין.

6.2 תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

6.3 ניהול מי נגר

הטיפול בנגר עילי יהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4 לאזור רגישות א'.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

התכנית אינה פוגעת בעצים הבוגרים בתחומה.
תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות עבור עצים אלה.

6.5 היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: רענן קינדל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רענן קינדל	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: רענן קינדל	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: אור קמינסקי	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:

