

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0392092

גוש: 2565 , חלקה: 27 מושב משען

מחוז

דרום

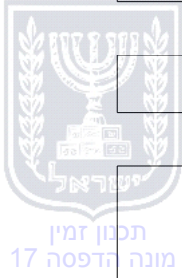
מרחב תכנון מקומי

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 עוסקת בשינוי קו בניין צידי בבית מגורים בהרחבה מושב משען במטרה להסדיר בנייה קיימת החורגת מקווי בניין וכן שינוי מיקום מחסן לקו בניין צידי "3" , אחורי "0"



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

גוש: 2565 , חלקה: 27 מושב משען

מספר התכנית 633-0392092

שטח התכנית 0.611 דונם

1.2 שטח התכנית סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף
קטן 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	164875
קואורדינאטה Y	618085

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: משען

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
משען		393	

שכונה מושב משען

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2565	מוסדר	חלק	27	26, 72

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

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
3 /138 /03 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /6 /03 3 /138 . הוראות תכנית 6 /6 3 /138 /03 תחולנה על תכנית זו.	4765	3788	09/06/1999

הערה לטבלה:

תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/138/03/6 ממשיכות לחול.



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				אסנת אלון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אסנת אלון		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		1	09/03/2016	אסנת אלון	09/03/2016	נספח זכויות בניה מאושרות	כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/03/2016	אסנת אלון	05/08/2016	תכנית מאושרת	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
	פרטי	יונתן שייחי		58109455	משען	(1)	393	08-6750662		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הברכה 393 מושב משען.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יונתן שייחי		58109455	משען	(1)	393	08-6750662		

(1) כתובת: רחוב הברכה 393 מושב משען.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	02-5318888	02-5318706	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסנת אלון	28077	אסנת אלון אדריכלות	אשקלון	סמ איילון	26	08-6717187		osnatalon211@gmail.com
מודד	מודד	דן שלסינגר	644		ראשון לציון	(1)	12	03-9523332	03-9522628	office@dnts.co.il

(1) כתובת: רחוב החומה 12 ראשון לציון.





תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

שינוי קווי בניין לבית מגורים וכן שינוי מיקום המחסן לקו בנין צידי "3", ואחורי "ס".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א(א) סעיף קטן 4 שינוי בהוראות הבינוי לעניין מיקום המחסן ובהוראות הבינוי למחסן לפי סעיפים 62 א (א) סעיף קטן 5. הריסת מצללה כמסומן בתשריט לפי סעיף 62 א (א) סעיף קטן 19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

0.611

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

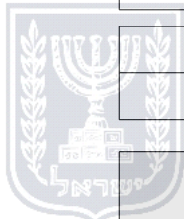
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (מ"ר)	מ"ר	200		200		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	10
מגורים א'	1

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	99.55	16.28
מגורים א'	511.97	83.72
סה"כ	611.52	100

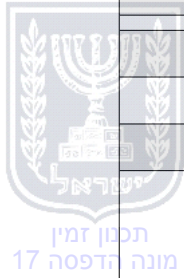
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	99.55	16.28
מגורים א'	511.97	83.72
סה"כ	611.51	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר בניית יח"ד אחת בעלת 2 קומות.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות א. הגגות יהיו גגות רעפי חרס ב-50% לפחות ובשיפוע 40% לפחות. גובה המבנה לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה לכניסה. ב. הגדרות בחזיתות יהיו בגובה 120 ס"מ מעל פני המדרכה. ג. החזיתות יהיו מטויחות בלבן ע"י טיח מחוזק או ציפוי עמיד מאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. ד. גישה למגרשים אחוריים : גישה כלי רכב למגרשים אחוריים אשר אין להם חזית צמודה לדרך תהייה ע"י מעברים ברוחב 6 מ', המקשרים בין הדרך ובין השטח העיקרי של המגרש. המעבר ישמש גם לניקוז וגם לתשתיות, אך לא תותר בו כל בניה ולא גידור או חלוקה פיזית. ה. בניה למטרות שרות כוללת: מחסן בשטח של עד 12 מ"ר, חניה מקור לרכב בשטח של עד 18 מ"ר, ממ"ד בשטח עד 10 מ"ר. ו. סככה לרכב תותר בקו בניה 0. ז. לא תותר בניית מרתף מתחת למבנה.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות מיקום הדרכים ורוחבן - כמסומן בתשריט.



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	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				שרות
												10	דרך מאושרת
5		(4)	(3)	2	1	(2)			40	200	(1) 450	1	מגורים אי'

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

הערה ברמת הטבלה:

עפ"י תכנית מאושרת מסי 3/138/03/6

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) הערך מתייחס למ"ר מינימום.

(2) תכסית מירבית 200 מ"ר.

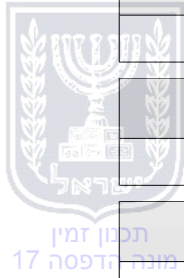
(3) לפי מסומן בתשריט.

(4) לפי מסומן בתשריט.

(5) מחסן בקו בנין צידי "3" אחורי "0".

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.
6.3	חשמל
	איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים: 1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך - 3 מטרים. בקו מתח גבוה - 5 מטרים. בקו מתח עליון - 161 ק"ו - 20 מטרים. בקו מתח עליון - 400 ק"ו - 35 מטרים. 2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל. 3. תכניות החשמל יתואמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס הועדה כמשק תת קרקעי. כמו כן לא ינתן היתר בניה לבנין המתוכנן על קו חשמל או מתקן חשמל כלשהו. מרחקי הבטיחות ייקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.
6.4	ניקוז
	יש להכין תוכניות ניקוז יחד עם כל תוכניות עבודות הפיתוח והסדרת השטח לאישור רשות הניקוז. את עבודות הניקוז יש לבצע יחד עם כל עבודות התשתיות לפני התחלת הבניה.
6.5	תשתיות
	1. תכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו' ייתואמו ויאושרו ע"י הרשויות המתאימות ומהנדס הועדה המקומית כמשק תת קרקעי. 2. תכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות ומשרד לאיכות הסביבה וייחברו לרשת הביוב הקיימת.
6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. שיפוי הועדה המקומית-מגישי התכנית מתחייבים לשפות את הועדה המקומית במקרה של תביעות כתוצאה מאישור תכנית זו ויפקידו לשם כך כתב שיפוי בנוסח שיהיה מקובל על הועדה המקומית.
6.7	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
6.8	כתב שיפוי
	מגישי התכנית מתחייבים לשפות את הועדה המקומית במקרה של תביעות כתוצאה מאישור תכנית זו ויפקידו לשם כך כתב שיפוי בנוסח שיהיה מקובל על הועדה המקומית.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישור התכנית





טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר 3/138/03/6

יעוד	מספר מגרש	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				סה"כ שטחי בניה	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד למגרש	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית מירבית	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת								מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מגורים "א"	1-97 200-215	450 מ"ר	200	40	----	240	---	1	---	---	200 מ"ר	--	--	ע"פי המסומן בתשריט	3	3	5	





תכנית 633-0392092 09/03/2016 13:54:18 נספח זכויות בניה מאושרות

