

הוראות התכנית

תכנית מס' 633-0620468

מגרש 81 במושב משען- הסדרה ותוספת זכויות בנייה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי חוף אשקלון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/02/2022

להפקיד את התכנית

11/07/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

מדובר בתכנית החלה במגרש מס' 81 הממוקם בשכונת ההרחבה במושב משען. התכנית מבקשת להסדיר בדיעבד תוספות וחריגות בנייה שנעשו לאורך השנים בבית המגורים הקיים באמצעות תוספת זכויות בנייה עיקריות בהיקף של 85 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 81 במושב משען- הסדרה ותוספת זכויות בנייה

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 633-0620468

1.2 שטח התכנית 0.513 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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

164975 קואורדינאטה X

618275 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מושב משען רחוב הברכה 181

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף אשקלון - חלק מתחום הרשות: משען

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	81	משען	משען

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2565	מוסדר	חלק	15	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
234 /02 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 234 /02 /6. הוראות תכנית 234 /02 /6 תחולנה על תכנית זו.	3731	1357		31/12/1989
138 /03 /6	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 138 /03 /6. הוראות תכנית 138 /03 /6 תחולנה על תכנית זו.	2006	1358		05/05/1974
3 /138 /03 /6	החלפה	מחליפה בתחום הקו הכחול בלבד תכנית מס' 6 /03 /138 /3.	4765	3788		09/06/1999



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אסנת אלון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אסנת אלון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	נספח זכויות בניה מאושרות	09: 32 15/06/2022	אסנת אלון	07/08/2018			רקע	זכויות בניה מאושרות
לא	נספח בינוי	09: 31 15/06/2022	אסנת אלון	25/07/2021	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	09: 32 15/06/2022	אסנת אלון	22/07/2018	1	1: 250	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	אליזבטה צייזל	1532749 7		משען	משען	81	08-6751345		swisra@012 .net.il
	פרטי	דני ארנסט צייזל	1532748 9		משען	משען	81	08-6751345		swisra@012 .net.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

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		אסנת אלון אדריכלות	אשקלון	אשקלון		086717187		osnatalon211 @gmail.com
	מודד	דרור בן נתן	594	נתי מדידות	אשקלון	(1)		08-6724414		nati601@nati 601.com

(1) כתובת: רחוב אייר 6 אשקלון.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הוספת זכויות בניה עיקריות לצורך הסדרה בדיעבד של חריגות בנייה במבנה מגורים קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת בנייה קיימת באמצעות תוספת זכויות בנייה.

2. קביעת הוראות בינוי ותנאים למתן היתר בניה.

קביעת קוי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	15
סימון בתשריט	יעוד
מבנה להריסה 2	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
15	מגורים א'

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	513.45	100
סה"כ	513.45	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	513.45	100
סה"כ	513.45	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



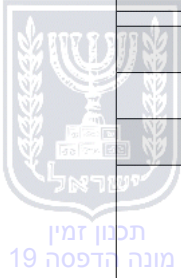
תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ומבנים למטרות שירות: חניה מקורה, ממו"ד, מחסן ובריכת שחיה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	<p>1. תותר בניית יחידת דיור אחת בעלת 2 קומות.</p> <p>2. הגגות יהיו רעפי חרס ב-50% לפחות ובשיפוע 40% לפחות.</p> <p>3. גובה המבנה לא יעלה על 8.50 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה לכניסה.</p> <p>4. הגדרות בחזיתות יהיו בגובה עד 120 ס"מ מעל פני המדרכה.</p> <p>5. החזיתות יהיו מטויחות בלבן ע"י טיח מחוזק או ציפוי עמיד מאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>6. המחסן יבנה בתחום קווי הבניין וישולב כחלק מהמבנה העיקרי. גובה המחסן (פנימי) יהיה עד 2.20 מ'.</p> <p>7. הדודים יוסתרו בתוך חלל הגג והקולטים יונחו על שיפועי הגג או במסתור אדריכלי בגג שטוח.</p> <p>8. פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בכפוף להנחיות ואישור פיקוד העורף.</p> <p>9. בריכת שחיה: א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים בבריכה. ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב.</p>
ב	מרתפים
	לא תותר בניית מרתף מתחת למבנה.
ג	חניה
	החניה תהיה בתחום תא השטח בלבד על פי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.



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		
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
5	5	3	3	2	8.5	1	(3)			40 (2)	285 (1)	513	15	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 85 מ"ר נדרש להסדרת המצב הקיים בשטח..
- (2) בניה למטרות שירות כוללות: מחסן בשטח של עד 12 מ"ר, ממ"ד עד 10 מ"ר, חניה מקורה לרכב בשטח של עד 18 מ"ר.
- (3) תכסית מירבית 200 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>1. מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנה מידה 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין. בכל בקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>3. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>4. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה קבלת רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>5. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>6. כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון לניקוז המגרש, כולל ניקוז גגות וניקוז משטח החנייה וגג סככת החנייה.</p> <p>7. ככל ויסומן מבנה להריסה- תנאי למתן היתר בנייה בתא השטח יהיה הריסה בפועל של המבנה המסומן בתשריט התכנית כמבנה להריסה.</p>
6.2	ניקוז
	<p>1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר מים אחר.</p> <p>2. הכנת מוצא לעודפי מים בנקודה הנמוכה במגרש. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p>
6.3	חשמל
	<p>איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:</p> <p>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.</p> <p>ברשת מתח נמוך - 3 מטרים בקו מחת גבוה - 5 מטרים בקו מתח עליון- 161 ק"ו - 20 מטרים. בקו מתח עליון- 400 ק"ו - 35 מטרים.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>3. תכניות החשמל יותאמו ויאושרו ע"י חברת החשמל ומהנדס הוועדה כמשק תת קרקעי. כמו כן לא ינתן היתר בנייה המתוכנן על קו חשמל כלשהוא. מרחקי הבטיחות ייקבעו בהתאם</p>

<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>להנחיות חברת החשמל.</p>	
<p>6.4 תשתיות</p>	<p>6.4</p>
<p>1. תוכניות התקשורת, טלפון, טלוויזיה וכו', ייתואמו ויאושרו ע"י הראשיות המתאימות ומהנדס הוועדה המקומית כמשק תת קרקעי . 2. תוכניות הביוב ייתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות סביבה נפת אשקלון וייחוברו לרשת הביוב הקיימת. 3. תוכניות הביוב יתואמו ויאושרו ע"י המהנדס המועצה האיזורית . חיבור הולכת השפכים יהיה למט"ש אשקלון.</p>	
<p>6.5 כתב שיפוי</p>	<p>6.5</p>
<p>מגישי התוכנית מתחייבים לשפות את הוועדה המקומית במקרה תביעות כתוצאה מאישור תוכנית זו ויפקידו לשם כך כתב שיפוי בנוסח שיהיה מקובל על הוועדה המקומית.</p>	
<p>6.6 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.6</p>
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סעיף ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.</p>	
<p>6.7 עיצוב אדריכלי</p>	<p>6.7</p>
<p>הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.</p>	
<p>7. ביצוע התכנית</p>	
<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	
<p>מיד לאחר אישור התכנית</p>	





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

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





תורשואמ הינב תויוכז חפסנ תורשואמ הינב תויוכז חפס

תכנית מס' 633-0620468 תוספת זכויות בנייה מאושרות 19:30:40 05/06/2018

