

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0370270

הגדלת דירות בבניינים קיימים ברח' חרוב 22, 24, שכ' חלמיש

מחוז

דרום

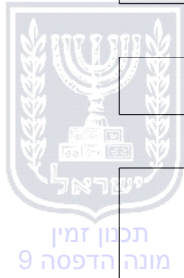
מרחב תכנון מקומי

ערד

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 מיועדת לאפשר הגדלת השטח המותר לבניה ב-4 דירות בבניינים קיימים בני 6 קומות ברחוב חרוב 22,24.



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

הגדלת דירות בבניינים קיימים ברח' חרוב 22, 24, שכל חלמיש

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

610-0370270

מספר התכנית

1.641 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 12

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	ערד
קואורדינאטה X	219274
קואורדינאטה Y	574166

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערד - חלק מתחום הרשות: ערד

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערד	חרוב	22	
ערד	חרוב	24	

חלמיש

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38234	מוסדר	חלק	5	4, 57

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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/03/2009	2638	5924	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /24 /112 ממשיכות לחול.	שינוי	15 /112 /03 /24
01/12/1986	283	3405	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /24 /112 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /112 /03 /24
19/12/1991	1251	3956	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 24 /במ /106 ממשיכות לחול.	שינוי	106 /במ /24



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				מרגלית שטרן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מרגלית שטרן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב		1	14/01/2019	אילנה רוזנסקי	22: 38 15/01/2019		לא
טבלת שטחים	מחייב		1	23/07/2018	מרגלית שטרן	14: 23 23/07/2018		כן
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/12/2015	מרגלית שטרן	14: 07 14/12/2015		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	שמעיה טננבוים			ערד	(1)		053-3199540		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: חרוב 22.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמעיה טננבוים			ערד	(1)		053-3199540		

(1) כתובת: חרוב 22.

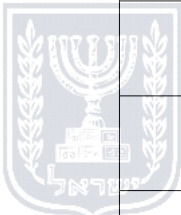
1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		שמעיה טננבוים			ערד	(1)		053-3199540		
בעלים		אהרון מוזסון			ערד	(2)		053-3199540		
בעלים		יוסף חזקיהו רוטשטיין			ערד	(1)		052-7629073		
בעלים		שמחה שארף			ערד	(2)	24	053-3199540		

(1) כתובת: חרוב 22.

(2) כתובת: חרוב 24.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאי	עורך ראשי	מרגלית שטרן	ה41861		בני ברק	מתתיהו	22	03-5741858	1533-5741858	5741858@gm ail.com
	מודד	יוסף כוכבי	598		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	
אדריכלית	אדריכל	אילנה רוזנסקי	38545		נס ציונה	מירון אליהו	37	054-5721254	03-5741858	



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 זכויות בניה למטרות עיקריות ב 4 דירות בשני בניינים קיימים ברחוב חרוב 22,24 עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) (1)

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בניה למטרות עיקריות בסך 50 מ"ר ל-4 דירות ב-2 בניינים קיימים על פי נספח הבינוי המחייב.



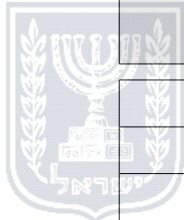
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



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 ב'	2,1
-----------	-----

דרך מאושרת	3
------------	---

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
52.22	857	מגורים ב' 110ב'
47.78	784	מגורים ב' 110א'
100	1,641	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
8.48	139.1	דרך מאושרת
91.52	1,501.55	מגורים ב'
100	1,640.65	סה"כ



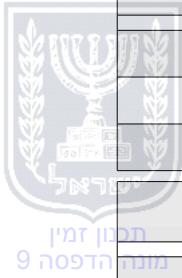
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך
4.2.2	הוראות



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
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
קדמי												
אחורי												
צידי-ימני												
צידי-שמאלי												
מכל הקובעת												
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1319	782	1	מגורים	מגורים ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1435	720	2	מגורים	מגורים ב'
							(2)	139		3	דרך מאושרת	דרך מאושרת

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) לפי תכנית מאושרת 15/112/03/24..

(2) אין זכויות בניה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות**6.1****עיצוב אדריכלי**

לפי תכנית 15/112/03/24 המאושרת.

לא תאושר בניה קלה

חזיתות: גמר החזיתות יהיה לפי הקיים בבניין, גימור קירות חיצוניים בשליכט צבעוני בגוון זהה לקיים, דגם ומיקום החלונות- זהים לקיים, לא יותקנו דודי שמש ודודים של מערכות סולריות בצורה גלויה. ניתן יהיה להתקין קולטי שמש על הגגות, כולל גגות רעפים בצורה גלויה.

6.2**הפקעות ו/או רישום**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו עפ"י הוראות היועץ המשפטי לממשלה.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית 106/במ/24 ותכנית 15/112/03/24 המאושרת ועפ"י התנאים הבאים:

א. חלוקת שטחי הבנייה בין היחידות תהיה לפי נספח הבינוי בלבד.

ב. הוועדה המקומית תוציא היתרי בנייה לאחר שיובטחו התנאים כי לא תהיה פגיעה בבניינים הסמוכים ובתשתיות הפרטיות

והעירוניות הסמוכות בעת ביצוע הרחבות הבנייה. הרחבת המבנים בשלב ההיתר, מותנית

בפתרון לקווי ומערכות הביוב, שיאושרו

ע"י מהנדס העיר.

ג. הוועדה המקומית תוכל להוציא היתרי בנייה לכל דייר בנפרד בכפוף לכל התנאים המפורטים להלן.

ד. הוועדה המקומית תוכל להוציא היתר בנייה לקומות נפרדות ובכל בנין בנפרד לפי פרוט הבא:

ד.1. הוועדה המקומית תוכל להוציא היתרי בנייה לקומת הקרקע בנפרד מיתר הקומות בבנין.

ד.2. הוועדה המקומית תוכל להוציא היתרי בנייה לקומה העליונה ולקומה שמתחתיה בנפרד.

ד.3. הוועדה המקומית תוכל להוציא היתרי בנייה לדירות 5,6 בנפרד (סגירת המרפסת- לחדר).

ד.4. ניתן יהיה לבצע הרחבת דירה בשלבים והוועדה תוכל להוציא היתרי בנייה בהתאם לכך, אך בתנאי שהרחבת הדירה בחזית

הפונה לרחוב אתרוג, או לרחוב חרוב תבוצע בהינף אחד.

קומה א' ברחוב חרוב לא תיחשב כחזית לעניין הזה.

ה. הוועדה המקומית תוכל לדרוש העברת קווי תשתיות פרטיים ועירוניים הסמוכים לגבולות

המגרש או העוברים בתוך המגרש

על חשבון בעל ההיתר במידה והדבר דרוש לביצוע הרחבות הבנייה ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.

ו. התאמת הבקשה להוראות סעיף 6.1 "עיצוב אדריכלי".

6.4**תשתיות**

לפי תכנית 15/112/03/24 המאושרת.

6.5**היטל השבחה**

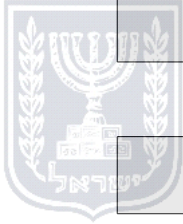
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו, 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנית: 610-0370270 – חרוב 22, 24 ערד

עורך: מרגלית שטרן תאריך: _____ חתימה: _____

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש/מזערי/מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד		
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי				סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מוצעים		שטחי בניה מאושרים				קומה	
								שדות	עיקרי	שדות					עיקרי
0.0	לפני תשריט	לפני תשריט	2.0	6	21.0	10					782	1	אזור מגורים ב'		
							261	-		250				קרקע	
							258	-		245				א	
							255	25	ללא שינוי	230				ב	
							213	-		213				ג	
							216	-		216				ד	
							140	-		140				ה	
1343	25		1294	סה"כ											
0.0	לפני תשריט	לפני תשריט	2.0	6	21.0	10					719	2	אזור מגורים ב'		
							274	-		274				קרקע	
							337	-		337				א	
							255	25	ללא שינוי	230				ב	
							213	-		213				ג	
							216	-		216				ד	
							140	-		140				ה	
1435	25		1410	סה"כ											

