

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0330324

מגרש 229-קיבוץ סעד

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית מפורטת

אישורים

הועדה המקומית לתכנון ובניה "נגב מערבי"

התשריט תואם תכנית מס' 651-0330324
7337

אשר פורסמה לנותן תוקף ב.י.פ. _____
מיום 8.9.2016

הועדה המקומית בישיבתה נוספו _____
מיום 7.8.2016 אישרה את התשריט.

יו"ד הועדה _____
מהנדס הועדה _____

נתקבל
14.11.2016
הועדה המקומית
לתכנון ולבניה נגב מערבי

עמי אילון אדריכל
טל 03-5789385
מ. רישיון 35831

דברי הסבר לתכנית

מדובר במגרש למגורים בשכונת שקד בקיבוץ סעד.
במגרש הוקם בית ובשל טעות של המודד נעשתה חריגה של 1 מטר מקו הבניין הצדדי המותר עפ"י התב"ע התקפה.
בתכנית זו מבוקש להתאים את קו הבניין למצב בפועל, לשם קבלת אישור סטטוטורי כנדרש.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 229-קיבוץ סעד
		מספר התכנית	651-0330324
1.2	שטח התכנית		0.637 דונם
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 17, א62 (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 נגב מערבי

קואורדינטה X 155990

קואורדינטה Y 598135

1.5.2 תיאור מקום שכונת שקד - הרחבת קיבוץ סעד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שקד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
903	מוסדר	חלק		3

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	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/03/2005	2034	5379	תכנית זו משנה את הוראות תכנית 3 / 110 / 03 / 7.	שינוי	3 / 110 / 03 / 7

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				עמירם אילון			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		עמירם אילון		תשריט מצב מוצע	לא
זכויות בניה מאושרות	מחייב חלקית			02/07/2015	עמירם אילון	02/07/2015	טבלת זכויות מצב מאושר על פי תבע 3/110/03/7 המאושרת	כן
מצב מאושר	מחייב חלקית	1:250	1	01/03/2016	עמירם אילון	01/03/2016		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	חופני דנין			בני עייש	סמ שיפון	3 ג	050-6279057		hofnid@ips.gov.il
	פרטי	מירב דנין			בני עייש	סמ שיפון	3 ג	050-6279057		hofnid@ips.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חופני דנין			בני עייש	סמ שיפון (1)	3 ג			hofnid@ips.gov.il
פרטי	מירב דנין			בני עייש	סמ שיפון (2)	3 ג			hofnid@ips.gov.il

(1) כתובת: סמטת השיפון 3 ג, בני עייש.

(2) כתובת: סמטת השיפון 3, בני עייש.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	hagais@mami.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	עמירם אילון	35831	ABS אדריכלות ועיצוב פנים	רמת גן	דרך בן גוריון (1) דוד	38	077-3536200		office@abs-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	רם בן חיים	723		ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9613720	03-9612673	ram-mas@015.net.il

(1) כתובת: משרד 417.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

הגדלת שטח שירות מתחת לפני הקרקע ב- 5 מ"ר, ושינוי בקו בניין צדדי לצורך התאמה למצב הקיים בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטח שירות במרתף מ- 50 מ"ר ל- 55 מ"ר על פי סעיף 62 א (א) 17 לחוק, ושינוי קו בניין צדדי בצד הדרומי מ- 4.00 מ' ל- 1.80 מ', על פי סעיף 62 א (א) 4 לחוק.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.637
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	285		+5	280	מ"ר	מגורים (מ"ר)

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
מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	637	מגורים
100	637	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	636.75	מגורים א'
100	636.75	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	על פי המפורט בתכנית 3/110/03/7
4.1.2	הוראות
א	תנאים להכנת תוכנית מפורטת הוראות התכנית יהיו על פי המפורט בתכנית 3/110/03/7 ראו נספח בסוף הוראות התכנית

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			
				שרות	שרות		עיקרי	גודל מגרש כללי			
3 (3)	4	(2)	(2)	2	1	55	50 (1)	180	637	מגורים א'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מיועד למחסן עד 12 מ"ר, ממ"ד עד 7 מ"ר, חניה מקורה עד 31 מ"ר..

(2) כמסומן בתשריט.

(3) מיקום חניה מקורה במגרש יתאפשר עד קו צדדי 0 מ' וקו קדמי 0 מ'. מיקום מסתור/ מתקן לתליית כביסה/ חצר משק יתאפשר עד קו צדדי 0 מ' וקו אחורי 0 מ' ובגובה מירבי של 2.0 מ'..

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. היתר בניה מותנה בפינוי פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כול דין.
6.2	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצורכי 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 לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו- חצי שנה מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: חופני דנין	סוג:	תאריך: 10/10/16
	שם ומספר תאגיד:		
מגיש התכנית	שם: מירב דנין	סוג:	תאריך: 10/10/16
	שם ומספר תאגיד:		
יזם	שם: חופני דנין	סוג:	תאריך: 10/10/16
	שם ומספר תאגיד:		
יזם	שם: מירב דנין	סוג:	תאריך: 10/10/16
	שם ומספר תאגיד:		
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: בעלים	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל 500101761		
עורך התכנית	שם: עמירם אילון	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: ABS אדריכלות ועיצוב פנים		

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר על פי תכנית 3/110/03/7

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/ אחוזים				מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת		מ"ר	מ"ר	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	קדמי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
מגורים א	229	637	180 מ"ר	50 מ"ר (2)	--	50 מ"ר	1	2	3 מ' (4)	3 מ' (4)	0 מ'	4 מ'

- (1) מיועד למחסן, ממ"ד, חניה מקורה (שטחים מירביים בסעיף 4.1.2)
- (2) כולל ממ"ד בשטח של עד 7 מ"ר, מחסן בשטח של עד 12 מ"ר, וחניה מקורה בשטח של עד 31 מ"ר.
- (3) חניה מקורה אינה כלולה בשטח התכנית המירבית אך כלולה בשטחי השרות.
- (4) מיקום חניה מקורה במגרש יתאפשר עד קו צדדי 0.0 מ' וקו קדמי 0.0 מ'. מיקום מסתור למתקן תליית כביסה/ חצר משק יתאפשר עד קו צדדי 0.0 מ' וקו אחורי 0.0 מ' ובגובה מירבי של 1.8 מ'.

