

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0692517

רח' ניגונים 26, שינוי קווי בניין

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 עוסקת בשינוי קווי בניין ע"מ להסדיר חריגה במבנה קיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רח' ניגונים 26, שינוי קווי בניין

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

610-0692517

מספר התכנית

0.486 דונם

שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ערד
קואורדינאטה X	221184
קואורדינאטה Y	572795

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערד - חלק מתחום הרשות: ערד

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שכונת רננים, רח' ניגונים 26.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38244	מוסדר	חלק	11	

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 16



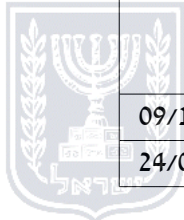
תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/11/1997	256	4582		כפיפות	25 /101 /02 /24
24/06/1999		4773		שינוי	2017 /מק/ 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מתי ישפה				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מתי ישפה		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 45 01/05/2019	מתי ישפה	14/10/2018		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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
אדריכל	פרטי	בן מתן סומך מורד	121768		בית שמש	משה רבנו	11	052-4334814		benmatan1@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	בן מתן סומך מורד	121768		בית שמש	משה רבנו	11	052-4334814		benmatan1@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	02-5456158		a-darom@land.gov.il
חוכר		בן מתן סומך מורד			בית שמש	משה רבנו	11	052-4334814		benmatan1@gmail.com
חוכר		מיכל ליאורה יפה סומך מורד			בית שמש	משה רבנו	11	052-4334814		benmatan1@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

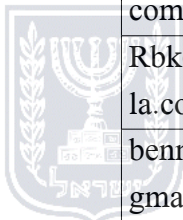


מונה הדפסה 16



מונה הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	מתי ישפה	6423969		צפת	רח יא	48	04-6921696		mati@yashfe.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכריה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64	050-3399033		Rbk033@walla.com
אדריכל	אדריכל	בן מתן סומך מורד	121768		בית שמש	משה רבנו	11	052-4334814		benmatan1@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

התאמת קווי בניין למצב קיים במגרש להסדרת חריגות הקיימות בדיעבד.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שני קו בניין:

קדמי-מערבי: מ-4.00 מ' ל-3.20 מ'

אחורי-מזרחי: מ-4.00 מ' ל-3.75 מ'

לפי סעיף 62א(א)(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

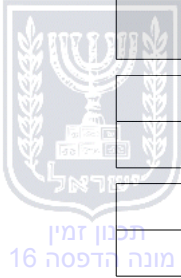
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה מוצע	מגורים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	486	100
סה"כ	486	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	487.39	100
סה"כ	487.39	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)		מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי				
(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	486	1	מגורים	מגורים	

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 תכ' 25/101/02/24.

(2) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	בינוי ו/או פיתוח	
	<p>1- גימור חזיתות המבנה באישור מהנדס הועדה. 2- תותר בליטת קו גג של עד 60 ס"מ מקו בניין. 3- בחזיתות הגובלות בשטח ציבורי יוקמו גדרות בנויים עד גובה של 1.10 מ' מפני המדרכה, תוך ציפוי באבן ערד. 4- מחסנים: תותר הקמת מחסן בשטח של עד 8 מ"ר. במידה ולא יבנה מרתף, המחסן יבנה בגבולות קווי הבניין המותרים כחלק אינטגרלי מהמבנה, ויחושב שטח שירות בנוסף לשטחי השירות המופיעים בטבלה. 5- מצללות (פרגולות): תותר הקמת מצללות בלתי מכוסות בשטח של עד 12 מ"ר בתחום קווי הבניין. שטח המצללות לא יכלל בשטחי הבניה.</p>	
6.2	חניה	
	חניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן חניה ארצי ולפי המפורט בתכנית 25/101/02/24	
6.3	חשמל	
	<p>1- רשת החשמל, המעברים והחיבורים למבנים יהיו תת-קרקעיים. 2- קו חשמל מתח גבוה יוטמן תת קרקעית בתחום התכנית ויבוצע אינטגרלית יחד עם תשתיות הפיתוח האחרות. 3- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל.</p>	
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	
	ביוב, ניקוז, אספקת מים ומתקני אשפה יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.	
6.5	תנאים למתן היתרי בניה	
	<p>היתר בניה יינתן באישור הועדה המקומית עפ"י תכניות 25/101/02/24 25/101/02/24 ומק/2017 ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים: לא תותר חריגה מקווי בנין המוצגים בתשריט. היתר הבניה יכיל בן השאר: 1- פירוט מלא של חומרי גמר הבניין לרבות גימור הגגות. 2- פתרונות חניה. 3- תכנית פיתוח למגרש אשר תוכן על רקע מפה מצבית הכוללת טופוגרפיה. 4- הנחיות בדבר פירוק/הריסה של אלמנטים בנויים החורגים מהוראות תכנית זו. 5- תכנון מרחב מוגן בהתאם לדרישות הג"א</p>	
6.6	מרתפים	
	<p>1- גובה קומת המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. באם הגובה יעלה על האמור, יש לכלול שטח זה במניין שטחי הבניה לשימוש עיקרי. 2- לא תהיה דלת כניסה נפרדת מהחוץ למרתף. במידה ותתוכנן דלת כניסה מהחוץ למרתף, יובא שטח המרתף כשטח עיקרי 3- הכניסה למרתף הדירה תהיה מתוך הדירה ולא מחדר מדרגות נפרד. 4- חלונות יותרו רק בגובה של 80 ס"מ.</p>	



6.7	גגות
	<p>1- הגגות יהיו גגות רעפים או שטוחים.</p> <p>2- לא תותר הקמת מתקנים על גגות המבנה, פרט למתקנים שיסוו את קולטי השמש והדוד ויעוצבו באופן ארכיטקטוני. בגגות רעפים יוצבו הדודים בחלל הגג, והקולטים במישור הגג.</p> <p>3- בגגות שקיימת אליהם יציאה ניתן להקים פרגולות על פי הנחיות הסעיף הרלוונטי</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו: 5 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16