

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0370270

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

מחוז

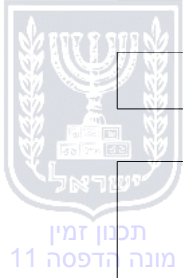
דרום

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 (סגירת המרפסות לחדר) ב-4 דירות ב 2 בניינים קיימים בני 6 קומות ברחוב חרוב 22,24, שכונת חלמיש, ערד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

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

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

610-0370270 מספר התכנית

1.641 דונם 1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית 1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

רח' חרוב 22, 24 שכונת חלמיש, ערד

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

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



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מרגלית שטרן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מרגלית שטרן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 38 15/01/2019	אילנה רוזנסקי	14/01/2019	1		מחייב	בינוי
לא		16: 39 15/07/2019	מרגלית שטרן	07/06/2019	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	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

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מינהל מקרקעי ישראל

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	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	2, 1
דרך מאושרת	3



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך	140	8.53
מגורים ב'	1,501	91.47
סה"כ	1,641	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	139.13	8.48
מגורים ב'	1,501.55	91.52
סה"כ	1,640.68	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מערב	מזרח	מערב	מזרח
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1319	782	1	מגורים	ב'
(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	1435	720	2	מגורים	ב'

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:

השטח הכולל של כל יחידת דיור אותה מרחיבים בתחום התכנית לא יעלה על 140 מ"ר, תוספת השטח תשמש להרחבת יחידות הדיור בלבד

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) לפי תכנית מאושרת 15/112/03/24..



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	<p>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.</p>
6.2	הפקעות ו/או רישום
	<p>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.</p>
6.3	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>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 תהייה פגיעה בבניינים הסמוכים ובתשתיות הפרטיות והעירוניות הסמוכות בעת ביצוע הרחבות הבנייה. הרחבת המבנים בשלב ההיתר, מותנית בפיתרון 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 בבניין. 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".</p>
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 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11