

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0834358

מגרש 170 - רח' אסירי ציון - שדרות

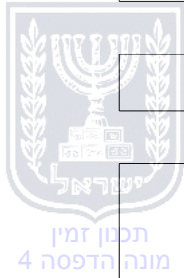
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

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

תכנית מפורטת במגרש מגורים א', מגרש מספר 170, רחוב אסירי ציון, שדרות.
התכנית באה להסדיר שינוי בקווי בניין צדדיים ואחורי, הגדלת תכנית קרקע, תוספת שטחי שרות תת
קרקעיים, הגדלת השטח המותר לבניה מעל מפלס הכניסה הקובעת ושינוי בהוראות בינוי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 170 - רח' אסירי ציון - שדרות

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

611-0834358

מספר התכנית

0.521 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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 שדרות

קואורדינאטה X 161050

קואורדינאטה Y 604025

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הנשיא, רחוב אסירי ציון 3

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות			

שכונה הנשיא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1881	מוסדר	חלק		37
1896	מוסדר	חלק		9-10

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	תאריך
115 /03 /21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 115 /03 /21 ממשיכות לחול.	5213	3717	06/08/2003



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				אופיר קדוסי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אופיר קדוסי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	11/09/2020	אופיר קדוסי	16: 00 11/09/2020		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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	אסולין מרים מירי			שדרות	(1)		050-3060666		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אסירי ציון 3.

1.8.2 יזם

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			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	02-5456158		a-darom@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אופיר קדוסי	29893902	אופיר קדוסי אדריכלות והנדסה	אופקים	חורב	37	050-7766588		kadoosiarch@gmail.com
	מודד	אבו ריא ראמי	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088		hotnegev@gmail.com

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**

שינוי קווי בניין צדדיים ואחורי, הגדלת תכסית קרקע, תוספת שטחי בניה תת קרקעיים ועל קרקעיים וכן שינוי בהוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א) (4) כמפורט:

- קו בניין צדדי (מערבי) כמסומן בתשריט
- קו בניין צדדי (מזרחי) מ 3.0 מ' ל 2.70 מ'
- קו בניין אחורי (דרומי) מ 6.0 מ' ל 2.70 מ'

2. הגדלת תכסית בניה עפ"י סעיף 62א (א) (9)

- קומת קרקע מ 35% ל 45% סה"כ

3. תוספת שטחי שרות תת קרקעיים עפ"י סעיף 62א (א) (15)

- תוספת 50 מ"ר שטחי שרות תת"ק

4. הגדלת השטח המותר לבניה עפ"י סעיף 62א (א) (16)

- תוספת 30 מ"ר שטח עיקרי + 20 מ"ר שרות על קרקעי

5. שינוי בהוראות בינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	170A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	521	100
סה"כ	521	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	521.25	100
סה"כ	521.25	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	אזור מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת בית מגורים צמוד קרקע, מרתף, מחסנים וחניות. 2. ניתן להקים מרתף בתחום קומת הקרקע, תותר כניסה חיצונית למרתף ע"י גרם מדרגות. 3. תותר הקמת מחסן בתחום קווי הבניין אשר אינו חלק מהמבנה הראשי, המחסן יוקם בקו אחורי צדדי 0. 4. גובה מבנה מירבי למבנה עם גג שיפועי או שטוח יהיה 9.0 מ' מדוד מפני אבן שפה הגבוהה ביותר בפינת חזית המגרש, יותרו גגות שטוחים עם מסתור לקולט שמש ודוד מים חמים, מעבה מיזוג אוויר וכן פתרון למסתור תלית כביסה. 5. תותר חניה לרכב עם גג שטוח קשיח / קונסטרוקציה קלה עם גג שיפועי, ניקוז גג החניה יוסדר לכיוון המגרש העצמי ולא אל קו השכן, תוקם בפינת המגרש על קו בניין 0. 6. חזיתות הבית הפרטי, בגמר טיח חלק לבן בשילוב אבן / זכוכית / שליכט צבעוני. 7. לכיוון כביש מס' 2 תיאסר בניית מסתור או מחסן חצר אך תותר בניית פרגולה. 8. גידור יבוצע לפי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית. 9. גגות משופעים מרעפי חרס שרוף, יהיו בגוון "טרה קוטה" לא יותרו רעפים בגוונים וחומרים אחרים.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת			מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	צפון-מזרח	צפון-מערב	דרום-מזרח	דרום-מערב
			עיקרי	שרות	שרות										
מגורים א'	170A	521	200	40	100	340	46	1	9	2					

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

הערה ברמת הטבלה:

- שטחי השרות כוללים : 15 מ"ר חניה מקורה + 15 מ"ר מרחב מוגן + 10 מ"ר מחסן גינה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו.

באזור מגורים א' - "בנה ביתך" מגורים א' יוגש נספח פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני באישור בוועדה המקומית.

תכלול בין השאר : העמדת מבנים, חתכים אופייניים, מפלסי פיתוח, דרכים וחניות, גידור, גינון, פרטי חומרי גמר וקירות תומכים, מתקני פסולת ואשפה וכל פרט שיידרש לצורך אישור התכנית ע"י מהנדס העיר.

תכנית הפיתוח בקנ"מ 1:250 עם פרטים מוגדלים כנדרש, תוגש עפ"י הוראות תכנית פיתוח באישור הוועדה המקומית.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3**סטיה ניכרת**

כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה, בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 192 (לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.

6.4**היטל השבחה**

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיידי לאחר אישורה.