

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0839068

מגרש 170 - שכונת הכלניות - שדרות

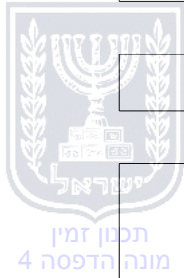
מחוז דרום

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', תא שטח 170 - שכונת הכלניות, ממוקמת בצפון שדרות. התכנית באה להסדיר שינוי בקווי בניין צדדיים ואחורי, הגדלת תכנית קרקע ותוספת זכויות בניה תת קרקעיים וכן, הגדלת השטח העיקרי המותר לבניה במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 170 - שכונת הכלניות - שדרות

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

611-0839068

מספר התכנית

0.397 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

פסי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

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	161950
קואורדינאטה Y	604825

1.5.2 תיאור מקום

שכונה : הכלניות
רחוב : רב בן ציון אבא שאול
מגרש : 170

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 הכלניות

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2828	מוסדר	חלק		59

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
35 /101 /02 /21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /21 /101 ממשיכות לחול.	6354	1836	05/01/2012



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	10/02/2020	אופיר קדוסי	23: 02 11/02/2020		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	ראם חגבי			שדרות	הנחלים		050-4466416		reemhi@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	טארק עויסאת	1212	ט.עויסאת משרד למתן שירותי הנדסת מדידות	באקה אל גרבייה	(1)		050-6908538	04-6381419	tsurv@gmail.com

(1) כתובת: 30100.

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 ותוספת שטחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א)(4) כמפורט:
 - קווי בניין צדדיים מ 3.0 מ' ל 2.70 מ'
 - קו בניין אחורי מ 5.0 מ' ל 2.70 מ'
2. הגדלת תכסית בניה עפ"י סעיף 62א (א)(9)
 - קומת קרקע מ 40% ל 50% 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 50 מ"ר שטח עיקרי



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 א'	397	100
סה"כ	397	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	397.35	100
סה"כ	397.35	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
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מאפייני הבינוי : בניה למגורים במגרש יח"ד אחת, הבינוי במגרש יהיה חד משפחתי. 2. מספר קומות מירבי : מספר הקומות המרבי יחושב מעל מפלס ה 0.00 כהגדרתו בסעיף 6.1 מספר הקומות כולל גם את קומת הגג. 3. קומה מפולשת : לא תותר קומת עמודים מפולשת. 4. מחסן : חלה חובת בניית מחסן בגודל עד 6 מ' כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, בתוך תחום קווי הבינוי, עם כניסה חיצונית בלבד. לא תותר הקמת מחסן בצמוד לגבול המגרש. 5. מרתף : תותר בניית מרתף, בשטח שמתחת לקומת הקרקע. בהתאם לשטחי הבניה המותרים בטבלת זכויות הבניה.
ב	הוראות פיתוח גדרות : גדר הפיתוח הקדמית של המגרשים תשולב בכניסה לחנייה או לחנייה המקורה, בשער הכניסה למגרש, במסתורים לארונות התשתיות, ובמסתור למיכל האשפה, כיחידה אחת אחידה מבחינת עיצוב וחומרי גימור. ניקוז : שטח של לפחות 20% מכל מגרש, ישאר נקי מריצוף או בניה, כל שיתאפשר חילחול מים לתת הקרקע. מי נגר הגולשים מהמגרשים ינוקזו אל שטחים ציבוריים פתוחים ככל הניתן.
ג	עיצוב אדריכלי גגות : כל המבנים יהיו בעלי גג שטוח למעט מבנים חד משפחתיים בהם יותר שימוש בגג רעפים, בשיפוע שלא יעלה על 30% .

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%) (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					גודל כללי	עיקרי	שרות	שרות	צפוני- ימני	צפוני- שמאלי
מגורים א'	170A	397	230	45 (1)	100 (2)	375	50	1	7.5 (3)	2			(4)	(4)	(4)	(4)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 30 מ"ר ליח"ד מתוך שטחי השרות, מיועדים לשתי חניות מקורות. לא ניתן להסב שטחי חניה לשטחי שרות אחרים. ניתן להעביר שטחי שרות למפלס שמתחת למפלס 0.00.
- (2) שטח השרות מיועד לצורכי בניית מרתף בלבד.
- (3) גובה המבנה אינו כולל את גג הרעפים אם קיים.
- (4) כמסומן בתשריט.

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו בתנאים הבאים :

כל בקשה לקבלת היתר בניה לבניין גם אם רק חלק מהבינוי במגרש נבנה בשלב הראשון, חייבת להיות מלווה בתכנית עיצוב בינוי ופיתוח הכוללת את כל שטח המגרש, בקני"מ 1:250 ובה יפורטו:

מיקום המבנים, גובהה, צורתם, מיקום החניות, מיקום מתקני תברואה, אזורי גינון ונטיעות, קירות תומכים, פרטי פיתוח, חומרי גמר וניקוז מי גשם, גידור, תאורה, מתקני אשפה, אמצעי הצללה כולל פריסת קירות הפיתוח ופרטים.

מיקום ארונות למערכות (פילרים) , ואופן שילובם בחזיתות.

תכנית הפיתוח תוגש על רקע מצב קיים

ציון מקום יח' מיזוג אוויר פנימיות וחימום והסתרתן

פתרון להצבה והסתרה של קולטי השמש או כל מתקן אחר על גג המבנה

מיקום, חומר וצורה של מסתורי כביסה, אנטנות תקשורת לוויינית, קולטי שמש אנטנות וכד'.

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 19)2 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 ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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

מייד לאחר אישורה