

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0844563

מגרש 85 - שכונת האחוזה - שדרות

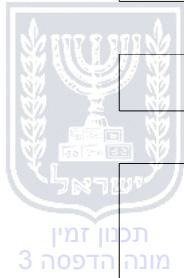
מחוז

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' - בשכונת האחוזה, שדרות.
התכנית באה להסדיר שינוי בקווי בניין בהתאם לבניה בפועל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 85 - שכונת האחוזת - שדרות

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

611-0844563

מספר התכנית

0.533 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

62א (א) (4)

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	160350
קואורדינאטה Y	605400

1.5.2 תיאור מקום

רחוב נחל פרט 35

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			

האחוזה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2811	מוסדר	חלק	86	

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
33 /101 /02 /21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /21 /101 ממשיכות לחול.	6377	2594	15/02/2012



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	11/09/2020	אופיר קדוסי	15: 44 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 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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	יוגב מלכה			שדרות	(1)				
	פרטי	סיוון מלכה			שדרות	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחל פרט 35.

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			kadoosiarch@gmail.com
	מודד	ריא ראמי אבו	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 בקווי בניין קדמי, צדדי ואחורי בהתאם לבניה בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

- קו בניין קדמי מ 5.0 מ' ל 4.50 מ'

- קו בניין צדדי מ 3.0 מ' לקו בניין כמסומן בתשריט.

- קו בניין אחורי מ 4.0 מ' ל 3.50 מ'



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	85

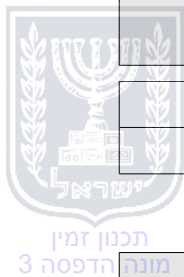
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	533	100
סה"כ	533	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	533.04	100
סה"כ	533.04	100



4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים ליח"ד צמודת קרקע חד משפחתי (בנה ביתך)	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א

גובה בניה : גובה מרבי למבנה עם גג שיפועי 8.5 מ' מדוד מפני אבן השפה הגבוהה ביותר בפינת חזית המגרש. גגות משופעים יהיו בכיסוי רעפים בלבד.

מחסנים : לא תותר הקמת מחסן בודד אלא כחלק בלתי נפרד מהבניין העיקרי, עם גישה מהחצר, בקו בנין צידי "0" במסגרת שטחי השרות המותרים.

גידור : יבוצע לפי תכנית בינוי ופיתוח באישור הוועדה המקומית.

חניה לרכב תהיה בתחומי המגרש, בהתאם לתקן הארצי.

תותר הקמת חניה מקורה בתנאי שהחניה תוקם בפינת המגרש על קו בנין 0 ובהתאם לתכנית פיתוח ועיצוב ארכיטקטוני שתאושר.

ניקוז גג החניה יוסדר לכוון המגרש עצמו, ולא אל קו מגרש השכן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי
		עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי								
מגורים א'	85	533	250	50	50	350	1	2	(1)	4.5	3.5	4.5

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:

- קומת מרתף בהתאם לתכנית המאושרת מס' 33/101/02/21

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

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

6.2**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.

6.3**תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 33/101/02/21

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**

מיידי לאחר אישורה