

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0915801

שמחה הולצברג 3 - מ/3 שדרות

מחוז

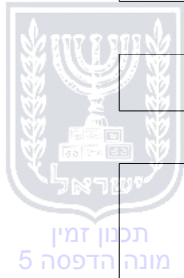
דרום

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 נקודתית, במגרש מגורים ב' ברחוב שמחה הולצברג 3.
במגרש 8 מבני מגורים בני 3 קומות, 6 יח"ד בכל מבנה, סה"כ 48 יח"ד
התכנית באה להסדיר מצב קיים ע"י שינוי נקודתי בקו בניין קדמי חלקי בקומת הקרקע.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית

שמחה הולצברג 3 - מ/3 שדרות

מספר התכנית 611-0915801

1.2 שטח התכנית

7.868 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4)

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 160875
 קואורדינאטה Y 604489

1.5.2 תיאור מקום

בניין משותף בן 2 קומות + ק"ק, בכתובת שמחה הולצברג 3, שכונת נאות יצחק רבין (מ/3), שדרות.

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	הולצברג שמחה	3	

שכונה נאות יצחק רבין

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1881	מוסדר	חלק		15, 23, 69

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
59 /במ/ 21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 21 /במ/ 59 ממשיכות לחול.	3923	55	19/09/1991



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	01/11/2020	אופיר קדוסי	11: 47 03/11/2020		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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 5

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	מרים אשורוב			שדרות	הולצברג שמחה	3	054-2011916		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מרים אשורוב			שדרות	הולצברג שמחה	3	054-2011916		

1.8.3 בעלי עניין בקרקעתכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	02-5654158		
חוכר		מרים אשורוב			שדרות	הולצברג שמחה	3	054-2011916		

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		אופיר אדריכלות והנדסה	אופקים	חורב	37	050-7766588		kadoosiarch@gmail.com
מודד	מודד	טארק עויסאת	1212	ט.עויסאת	באקה אל גרבייה	(1)		04-6381419		taosurv@gmail.com

(1) כתובת: באקה אל גרבייה 30100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

הסדרת מצב קיים ע"י שינוי קו בניין הפונה לרחוב גולומב.
בבניין מגורים ברחוב שמחה הולצברג 3

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי נקודתי של קו בניין קדמי חלקי לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התו"ב כמפורט:
קו בניין קדמי מ 5.0 מטר לקו בניין 0.0 - בהתאם למצוין בתכנית.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט הנחיות מיוחדות
מגורים ב'	220	תאי שטח כפופים
מגורים ב'	220	הנחיות מיוחדות

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר	יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	מגורים ב'	7,868	100
סה"כ	סה"כ	7,868	100

מצב מוצע	יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	מגורים ב'	7,868.35	100
סה"כ	סה"כ	7,868.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר הקמת מבני עזר בתחום קווי הבניין.
ב	הוראות בינוי תותר הקמת מבנים בני 3-4 קומות ע"ג קומת הקרקע ללא קומת עמודים. יותר הקמת בנינים בחתך מדורג, כל הגגות העליונים יהיו שפועיים בכיסוי רעפים. בחזית קומת הקרקע תותר הקצאת חצר פרטית הצמודה לכל דירה ודירה עם הפרדות בין חצר לחצר בגדר רשת בגובה 1.10 מ' בין החצרות.
ג	קווי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע.
ד	זכויות בניה מאושרות 40% בניה מרבי לקומה (כיסוי קרקע) ועד 100% סה"כ בניה בכל הקומות, באחוזי הבניה יכללו השטחים השטחים המבונים כולל מבני עזר, מחסנים, מרתפים, מרפסות מקורות וקומת עמודים למעט מקלט תקני.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת									
						קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	גודל מגרש כללי		
(5)	(5)	(5)	(5)	4	15	(4) 48	(3) 40	107.3	(2) 576	(1) 7868	7868	בית משותף	220	מגורים ב'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) 100% כולל שטחים עקריים, מחסנים, מבנה עזר, מרפסות מקורות, סככות וקומות עמודים מפולשת..
- (2) 12 מ"ר ממ"ד כפול 48 יח"ד.
- (3) לקומה.
- (4) סה"כ במגרש 220.
- (5) כמצויין בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 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.

6.2 פיקוד העורף

תנאי מתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.3 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 59/במ/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

