

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0793141

הגדלת זכויות בניה לבית מגורים ברח' סייפן 2 ערד.

מחוז

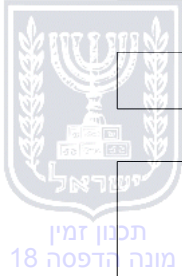
דרום

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/01/2021

להפקיד את התכנית

09/06/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מטרתה העיקרית של התוכנית הינה הסדרה של תוספות בניה קיימות בבית פרטי חד משפחתי ברחוב סייפן 2 בערד.

התכנית שומרת על השימושים המותרים במגרש לפי התכנית החלה במקום שמספרה 5/105/03/24 אך מתאימה את יעוד המגרש ליעוד המתאים לפי נוהל מבא"ת העדכני שהינו מגורים א'.

התכנית מציעה שינוי בקווי הבנין הקדמיים והצדיים. בתא השטח הקיים ותוספת זכויות בניה בהתאמה לבינוי הקיים באופן שתיכלל סגירת קומת עמודים במפלס -2.80.

מדובר בבית הכולל יחידת דיור אחת ראשית ויחידת דיור קטנה נלווית כחלק מן המבנה המיועדת להשכרה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הגדלת זכויות בניה לבית מגורים ברח' סייפן 2 ערד.

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 610-0793141

1.2 שטח התכנית 0.508 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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
 קואורדינאטה X 220970
 קואורדינאטה Y 574935

1.5.2 תיאור מקום

רח' סיפן 2 פינת עירית 30 שכונת שקד
 מגרש 704 מתוכנית 5/105/03/24

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערד - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה שקד רח' סיפן 2 פינת עירית 30.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38229	מוסדר	חלק	42	

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

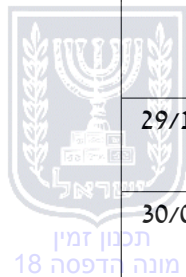
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
10 /105 /03 /24	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 10/105/03/24	3513	562	29/12/1987
7 /105 /03 /24	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 105/03/24	3091	3202	30/08/1984
5 /105 /03 /24	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית 5/105/03/24 בתחומה	2866	269	18/11/1982
24 /מק/ 2020	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 2020/מק/24	5670	2914	28/05/2007



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				אוריה שוחט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוריה שוחט		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100		14/10/2020	אוריה שוחט	10: 25 31/12/2020	נספח בינוי	לא
טבלת שטחים	מנחה	1: 100		31/12/2020	מלכה סקולסקי	11: 19 31/12/2020	נספח שטחים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/07/2020	משה שיטריט	14: 49 26/01/2021	תשריט מצב מאושר	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

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	ג'פרי אנגל			ערד	(1)		072-2211789		esther_e@arad.muni.il
	פרטי	רחל אנגל			ערד	סיפן	2	08-8060005		esther_e@arad.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: סייפן 2 ערד..

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רחל אנגל			ערד	סיפן	2	08-8060005		esther_e@arad.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	02-5456158		misrad112244557788@gmail.com

(1) כתובת: קרית הממשלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
B.ABC	עורך ראשי	אוריה שוחט	00101729		ירושלים	מנחת יצחק	3	072-2833859		orrya.shohat@gmail.com
אדריכל	הנדסאי	מלכה סקולסקי	38517		ירושלים	מנחת יצחק	16	02-5000977	02-9933116	misrad112244557788@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	משה שיטרית	455		באר שבע	שד רגר יצחק	153	08-6492994		strmm012@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 חריגות בניה קיימות באמצעות תוספת זכויות בניה ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 הגדלת זכויות הבנייה העיקריות במגרש.

2.2.2 קביעת זכויות לשטחי שירות.

2.2.3 שינוי קווי הבנין בהתאם לבינוי הקיים.

2.2.5 שינוי שם יעוד הקרקע בהתאם ליעוד המוגדר במבא"ת, ממגורים ב' למגורים א'.

2.2.6 קביעת הוראות בינוי וקביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		704
סימון בתשריט		יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		704

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב	508	100
סה"כ	508	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	508.25	100
סה"כ	508.25	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים משרד לבעל מקצוע חפשי כחלק מיחידת הדיור.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בינוי פיתוח תותר בתא השטח הקמת מבנה אחד הכולל יחידת דיור אחת תותר יחידת דיור נוספת להשכרה ששטחה עד 75% משטח הדירה העיקרית, אולם רק לאחר שמולאו התנאים דלהלן ובאישורו של מהנדס העיר: (א) הובטחה חניה לפי תקן חניה בהתאם (ב) פתחי חדרי מגורים אינם פונים הצידה לשכן. (ג) יישמר אופיו של הרחוב כרחוב מגורים ברובו. (ד) אישור בעל הקרקע. יש לבנות מדרגות פנימיות המקשרות בין כל מפלסי המבנה. עיצוב אדריכלי: העיצוב האדריכלי יהיה בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית ו/או הנחיות מהנדס העיר. מניעת מטרדים סביבתיים: אין להשתמש בדירת המגורים לשום מטרה כאשר עקב שימוש זה עלול להיגרם מטרד רעש, עשן, ריח, אשפה שאיננה ביתית, אבק, רעידה, או כל מטרד אחר. מחסן חוץ תותר בניית מחסן חוץ מחומרים קשיחים עם גמר זהה לבית העיקרי או מחומרים קלים/ מתועשים בגובה מירבי עד 2.20 מ' וגובה חיצוני עד 2.50, מיקום המחסן יאושר על ידי מהנדס העיר, ויהיה במרווח בין הגבול האחורי של המגרש לבין קו הבניין האחורי תוך העדפה למיקומו בפינת המגרש האחורית בגבול המשותף בין שני מגרשים ככל שתאפשר הטופוגרפיה של המגרש. חניה חניה תהיה בתחום המגרש עפ"י התקן התקף לעת מתן היתר בניה, תותר חניה מקורה בחזית הקדמית בקו בנין 0.0 קדמי וצדדי בגובה פנימי עד 2.20 מ' וגובה חיצוני עד 3.0 מ' מחומרים קשיחים או קלים. בבניה קשיחה גמר החניה יהיה כגמר הבית העיקרי. גדר בגבולות המגרש הקדמיים הפונים לדרך תיבנה גדר אבן בגובה ממוצע 90 ס"מ מעל פני המדרכה. נטיעות תחויב נטיעת עצי צל וגדר חיה בחזית הקדמית של המגרש בצמוד לגבול עם המדרכה.

מגורים א'	4.1



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	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					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים	704	508	275	105 (1)	80		35	1 (2)	8.5 (3)	2	1	(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) במניין שטחי השרות יכללו: 12 מ"ר ממ"ד. 10 מ"ר מחסן פנימי. 43 מ"ר שטח שרות כללי כהגדרתם בהוראות החוק. בנוסף לשטחי השרות המנויים, מותרים: חניה סגורה ומקורה בשטח של עד 30 מ"ר. מחסן חוץ בפינת המגרש בשטח של עד 10 מ"ר..
- (2) תותר במגרש יחידת דיור נוספת להשכרה ששטחה עד 75% משטח הדירה העיקרית בהתאם לתנאים המפורטים בסעי' 4 להוראות..
- (3) תותר בנייה עד גובה 623.00 מ' מפני הים..
- (4) כמפורט בתשריט..

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו לפי תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת ותכלול הין היתר הוראות והנחיות בנושאים הבאים: מיקומי המבנים וגודלם, חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה, פתרונות ניקוז וגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע ותכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, מיקום גובה ועיצוב גדרות, קירות תמך, נטיעות וכד'.

2. היתר להוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים, לפי הוראות ת"י 413.

3. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם פקודת היערות.

4. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומסודר עפ"י כל דין. כל בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

6.2

היטל השבחה

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

6.3

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מציר הקו מרחק מתיל חיצוני סוג קו החשמל

305 מק קו חשמל מתח נמוך.

6 מ' 5 מ' קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו

20 מ' קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)

35 מ' קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4

ניהול מי נגר

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר מדייר אחר.

2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...

4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.5

תשתיות

1. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
2. קווי תשתית חדשים בתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.
3. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתיות.
4. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזורית למט"ש מעיינות הדרום.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי