

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0970673

מגרש 450 - רחוב האר"י - שדרות

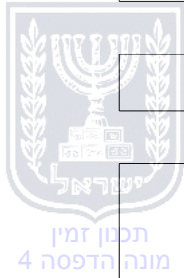
מחוז דרום

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' בתא שטח מספר 450 בשכונת נאות יצחק רבין (רובע מ 3), רחוב האר"י, בעיר שדרות. התכנית מוסיפה זכויות בניה תת קרקעיות עבור הסדרת מבנה קיים.



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 450 - רחוב האר"י - שדרות

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

611-0970673

מספר התכנית

0.484 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

לפי סעיף בחוק

62א (א) (15)

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	160455
קואורדינאטה Y	604401

1.5.2 תיאור מקום

מגרש באזור מגורים א' בשכונת נאות יצחק רבין (רובע מ 3) ממוקם בצד המערבי של השכונה.
רחוב האר"י 5 - 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	האר"י	5	

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		87

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

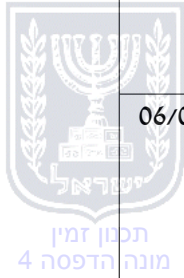
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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	החלפה	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	16/12/2021	אופיר קדוסי	21: 13 16/12/2021		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	ציון ביטון			שדרות	האר"י	5	050-2118152		matzrafie@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה.

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		tsurv@gmail.com

(1) כתובת: 30100.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

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

הוספת שטחי שרות תת קרקעיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחי שרות תת קרקעיים עפ"י סעיף 62א (א)(15)
- תוספת 50 מ"ר שטחי שרות תת"ק מ-50 מ"ר ל - 100 מ"ר .



תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	450

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	484	100
סה"כ	484	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	484.17	100
סה"כ	484.17	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 צמוד קרקע במבנה חד משפחתי
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. גובה בניה : גובה מרבי למבנה עם גג שיפועי 8.5 מ' מדוד מפני אבן שפה הגבוהה ביותר בפינת חזית המגרש. גגות משופעים יהיו בכיסוי רעפים בלבד. 2. מחסנים : לא תותר הקמת מחסן בודד אלא כחלק בלתי נפרד מהבנין העיקרי עם גישה מהחצר. 3. גידור : יבוצע לפי תוכנית בינוי ופיתוח . 4. עיצוב ארכיטקטוני : על כל המבנים צמודי הקרקע יחולו הוראות ביצוע חומרי גמר , ודרישות מיוחדות עיצוב ארכיטקטוני מיוחד. הוראות אלה יהוו חלק בלתי נפרד מתנאים מיוחדים למתן היתר. להלן דרישות לעיצוב מיוחד : א. חובת ביצוע גגות משופעים מרעפי חרס שרוף , בגוון טרה קוטה, לא יותרו רעפים בגוונים וחומרים אחרים. ב. חזיתות הבתים הפרטיים טיח חלק ובגוון לבן שבור. ג. מסתור לקולט שמש ודוד מים חמים , וכן פתרון למסתור לתליית כביסה. ד. חניה לרכב מבניה בקונסטרוקציה קלה עם גג שיפועי בכיסוי רעפי חרס, עפ"י הנחיות מהנדס העיר לכל האתר באישור הועדה המקומית. החניה תוקם בפינת המגרש על הקו בנין 0, ניקוז הגג החניה יוסדר לכיוון המגרש העצמי ולא אל קו השכן.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי									
								שטחי בניה סה"כ				עיקרי	שרות	שרות		
קדמי תכנון מוגה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	2	8.5	1	(1)	290	100	20	170	484	450	מגורים	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	1	(1)	290	100	20	170	484	450	מגורים	מגורים א'	

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) 190 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 4



תכנון זמין
מונה הדפסה 4

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

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

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

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