

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-0974220

שינוי קו בנין ותוספת זכויות בניה, רח' מעיין 10/2, ערד

מחוז

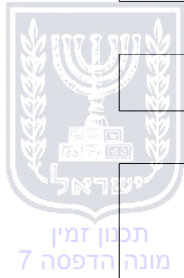
דרום

מרחב תכנון מקומי ערד

תכנית מתאר מקומית

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

במגרש נשוא התכנית בית מגורים קיים ברחוב מעיין 10/2, שכונת גבים בערד.
תכנית זו באה להסדיר זכויות בניה באמצעות תוספת שטחי שירות ושינוי קו בנין קדמי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קו בנין ותוספת זכויות בניה, רח' מעיין 10/2, ערד

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

610-0974220

מספר התכנית

0.253 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5)

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

ערד

קואורדינאטה X

219200

קואורדינאטה Y

573300

1.5.2 תיאור מקום

בית מגורים דו משפחתי, ברחוב מעיין 10/2 בשכונת גבים בערד

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערד - חלק מתחום הרשות: ערד

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערד	מעין	10	2

שכונה גבים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38241	מוסדר	חלק	142	

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	פרק	תאריך
24 / מק / 2004	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 24/מק/2004 ממשיכות לחול	4718			31/12/1998
141 / 03 / 24	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 141/03/24 ממשיכות לחול	5261	1502		05/01/2004
24 / במ / 76 / 1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/76/במ/24 ממשיכות לחול	4118	3167		03/06/1993
24 / במ / 76 / 3	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/76/במ/24 ממשיכות לחול	4423	3839		30/06/1996



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				מירי אלינסקי סלוצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מירי אלינסקי סלוצקי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/07/2022	מירי אלינסקי סלוצקי	14: 01 13/07/2022	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	חיים מועלם (1)			ערד	מעין	10	058-7877777		erezmualem@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: כתובת למשלוח דואר: רחוב רות 9 פתח תקווה, מיקוד 4958267, כתובת: מעיין 10/2.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים מועלם			ערד	מעין (1)	10	058-7877777		erezmualem@gmail.com

(1) כתובת: מעיין 10/2.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		חיים מועלם			ערד	מעין (1)	10	058-7877777		erezmualem@gmail.com

(1) כתובת: מעיין 10/2.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	מירי אלינסקי סלוצקי		אדריכלית מירי אלינסקי סלוצקי	ערד	ניגונים	45	077-8349005		marmota@zahav.net.il
	מודד	אילן אזוט	1301		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	ilan@azut-map.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

תכנית זו באה לקבוע מסגרת תכנונית עבור הסדרת מחסן וסככה קיימים בבית מגורים קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחי שירות בשיעור של 5 מ"ר משטח המגרש עבור הגדלת מחסן, לפי סעיף 62א(א)16(א)(2) וסעיף 62א(א)(5)

2. שינוי קו בניין קדמי מ 5.00 מ' ל 3.30 מ' עבור סככה מחומרים קלים ללא קירות, לפי סעיף 16א(א)(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	265B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	252.82	100
סה"כ	252.82	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	252.82	100
סה"כ	252.82	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. באיזור זה לא תותר הקמתם של מבנים זמניים (קרוואנים ומגורונים). 2. באיזור זה תותר בניית בתי מגורים צמודי קרקע חד משפחתיים עם קיר משותף.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות 1. באחוזי הבניה יוכללו כל השטחים המבונים לרבות מבני עזר, מחסנים, מרתפים, עליות גג, קומות עמודים ומרפסות מקורות- למעט סככת רכב (שאניה סגורה בבניה קשה) בפינת המגרש. שטח התכסית כולל שטח עיקרי בלבד, ואינו כולל שטחי שירות (מחסן וחניה). 2. גובה בניה מירבי : 2.1 גובה מירבי לתוספת בניה עם גג שטוח בקומת קרקע יהיה 3.20 מ' 2.2 גובה מירבי למבנה בשתי קומות עם גג רעפים יהיה עד 8.50 מ'. 2.3 גובה מירבי למבנה בשתי קומות עם גג שטוח יהיה עד 7.00 מ'. 2.4 הגובה המירבי ימדד ממפלס 0.00 של המבנה הקיים. 3. מחסן תותר בניית מחסן עד 11 מ"ר. המחסן ימוקם באחת מפינותיו האחוריות של המגרש. מידות המחסן 3.00/3.65 (לפי הקיים בשטח). המחסן יבנה מחומרים קשיחים ו/או קלים, ללא פתחים לכיוון השכן ויקורה בקירוי קל/ גג שטוח/ גג רעפים בתנאי תיאום בין שתי יחידות הדיור כאשר הבונה הראשון הוא הקובע את סגנון הגג. גובהו הפנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. 4. חניה חניה אחת תקנית בגבולות המגרש, על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה. תותר בניית סככת חניה סגורה. שטח החניה יהיה 15 מ"ר, ברוחב לכיוון הכביש 3.0 מ' ואורך 5.0 מ'. החניה תהיה מקורה בקירוי קל. גובה סנימי לא יעלה על 2.20 מ'. שיפוע גג החניה וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. 5. הגדרות בחזית הבניין ייבנו מאבן מקומית עד גובה 0.60 מ' לפחות ו 0.90 מ' לכל היותר. לאורך כל גבולות האחרים של המגרש- שאינם חזיתיים- תהיה גדר קלה או גדר רשת בגובה 1.1 מ' מעל מסד בטון בגובה 0.3 מ' מפני הקרקע. 6. יותקנו מסתורים לדודי שמש ולמתקני תליית כביסה לשביעות רצון הוועדה המקומית. 7. יובטח ניקוז המגרשים לשביעות רצון הוועדה המקומית.
ב	בינוי ו/או פיתוח הנחיות לביצוע הרחבות בניה חד קומתיות ודו קומתיות

4.1

מגורים א'

1. תיאום בין מגרשים (הרחבות עם קיר משותף)
כל משתכן רשאי לבצע את ההרחבה ללא קשר עם הבית הצמוד, בתנאי שהקיר הפונה לעבר השכן יבוצע עד הגמר מאותם החומרים כמו שאר החזיתות.
המבצע של הרחבה הדו קומתית בקיר משותף עם הרחבה בקומת קרקע בלבד יהיה חייב בביצוע עד גמר של הקיר המשותף הפונה לכיוון השכן מעל ההרחבה החד קומתית.

2. דוד שמש

במקרה של הרחבות דו קומתיות דוד השמש הקיים יפורק ויועבר לגג מעל הקומה העליונה

3. גגות

תוספות בקומת הקרקע יבוצעו עם גג בטון. תותר בניית גגות רעפים באישור הוועדה המקומית בלבד.

תוספת דו קומתית תבוצע עם גג רעפים בלבד.
סיכוך הגג יהיה ברעפים מסוג וצבע דומים לרעפים הקיימים.
ארגזי הרוח יבוצעו בדומה לארגז הרוח הקיים.

4. כללי

במקרה של הרחבה חד קומתית, התכנון ההנדסי של הגג השטוח יאפשר הורדת קטע מהתקרה כדי לאפשר בניית מדרגות עבור הקומה העליונה.
גמר החזיתות יהיה זהה לגמר החזיתות הקיים, טיח שפריץ או טיח חלק וצבע אקרילי או טיח צבעוני.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	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	אחורי	קדמי				
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	265B	253	130	(1)	26		156	40	(2)	1	8.5	2	4	3.3	(4)	2.7	(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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בשתי קומות.
- (2) שטחי שירות (מחסן וחניה) לא מחושבים בתכנית קרקע.
- (3) גובה מירבי לתוספת בניה עם גג שטוח בקומת קרקע יהיה 3.20 מ', גובה מירבי למבנה בשתי קומות עם גג רעפים יהיה עד 8.50 מ', גובה מירבי למבנה בשתי קומות עם גג שטוח יהיה עד 7.00 מ'. הגובה המירבי ימדד ממפלס 0.00 של המבנה הקיים..
- (4) הערך מתייחס למטר תוספת, הערה: קו בנין 3.30 עבור גג רעפים קיים. לא תותר סגירת קירות מכל חומר תחת גג זה. קו בנין לבית המגורים 5.00..
- (5) .



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

חנייה אחת תקנית בגבולות המגרש, על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.
תותר בניית סככת חניה סגורה.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

1. שטחי שירות:

1.1 מחסן במפלס הכניסה. המחסן ימוקם באחת מפינותיו האחוריות של המגרש. המחסן ייבנה ללא פתחים לכיוון השכן. המחסן ייבנה מחומרים קלים ו/או חומרים קשיחים עם טיח שפריץ/ צבע חוץ כדוגמת קירות הבית המקורי, וגג רעפים בצבע זהה לגג הבית/ גג שטוח. גג המחסן ינוקז למגרש ולא כלפי שכן. גובה פנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מ'.
1.2 חניה מקורה: תותר חניה אחת בגבולות המגרש, תותר בניית סככת חניה סגורה.
1.3 שטחי השירות (מחסן וחניה) אינם מחושבים בתכסית קרקע מותרת.

2. היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו ותכניות מס':
141/03/24, 2004/מק/24, 3/76/במ/24, 1/76/במ/24.

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

לי"ר