

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1138684

מגרש 57 - שכונה מ-3 - רחוב האר"י - שדרות

מחוז

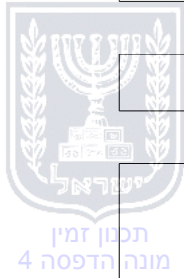
דרום

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' במגרש 57 בשכונת נאות יצחק רבין (רובע מ 3) , רחוב האר"י , בעיר שדרות. התכנית מוסיפה זכויות בניה עיקריים, שינוי קווי בניין בהתאם למצב בפועל, הגדלת תכסית קרקע ושינוי בהוראות בינוי עבור הסדרת מבנה קיים בשטח.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 57 - שכונה מ-3 - רחוב האר"י - שדרות

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

611-1138684

מספר התכנית

0.483 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

פסי 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 160476

קואורדינאטה Y 604325

1.5.2 תיאור מקום

מגרש באזור מגורים א' בשכונת נאות יצחק רבין (רובע מ 3) ממוקם בצד המערבי של השכונה.
רחוב האר"י 16 - 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	16	

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		37

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

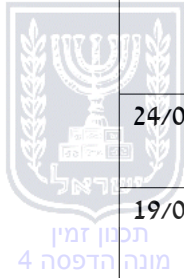
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
21/ מק/ 2005	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית מספר 21/ במ/ 59.	0			24/02/2000
21/ במ/ 59	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מספר 21/ במ/ 59 ובאה במקומה.	3923	55		19/09/1991
21/ במ/ 59 / 1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מספר 21/ במ/ 59 / 1 ובאה במקומה.	4107	2480		06/05/1993



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	23/02/2023	אופיר קדוסי	09: 26 24/02/2023		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	חנה אוחנה			שדרות	האר"י	16	050-3232372		
	פרטי	שמעון אוחנה			שדרות	האר"י	16	050-3232372		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חנה אוחנה			שדרות	האר"י	16	050-3232372		
פרטי	שמעון אוחנה			שדרות	האר"י	16	050-3232372		

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	אבו ריא ראמי	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 קווי בניין צדדי ואחורי בהתאם לבניה בפועל, תוספת זכויות בניה, הגדלת תכסית קרקע ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א) (4) כמפורט:
 - קווי בניין צדדים מ 3.0 מ' ל 0.0 מ' לפי המצב הקיים בשטח.
 - קו בניין אחורי מ 5.0 מ' ל 0.0 מ' לפי המצב הקיים בשטח.
2. הגדלת השטח המותר לבניה עפ"י סעיף 62א (א) (16) (2) כמפורט:
 - תוספת שטח עיקרי 50 מ"ר על קרקעי - מ 193.2 מ"ר ל 243.2 מ"ר
3. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5)
4. הגדלת תכסית קרקע עפ"י סעיף 62א (א) (9)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	57

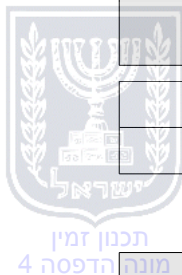
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	483	100
סה"כ	483	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	483.2	100
סה"כ	483.2	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	אזור מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. אזור מגורים א': באזור זה יותר הקמת מבנים ליחידות דיור צמודות קרקע בבניינים חד-משפחתיים (בנה ביתך). 2. אחוזי בניה: באחוזי הבניה יכללו כל השטחים המבונים לרבות מבני עזר, מחסנים, מרתפים, קומות עמודים, מרפסות מקורות מקלט תקני (ממ"ד) וסככה לרכב מקונסטרוקציה קלה בפינות המגרש. 3. גובה בניה: גובה מירבי למבנה עם גג שטוח - 7.0 מ' גובה מירבי למבנה עם גג רעפים משופע - 8.5 מ' הגובה ימדד ממפלס אבן השפה הגבוהה ביותר בפינת חזית המגרש. 4. מבנה עזר: תותר הקמת סככה למקום חניה פרטי אשר תמוקם בפינת המגרש ותבנה מקונסטרוקציה קלה ללא קירות במידות 3.0 / 5.0 מ'. 5. מחסנים: תותר הקמת מחסן מבניה קלה - פח או איסכורית או בניה קונבנציונלית בקווי בניין אחורי / צדדי אפס. ניקוז המחסן יהיה לכיוון המגרש, שטח המחסן יהיה עד 12 מ"ר ברוטו, לא יותרו פתחים בחזית המבנה בקו בניין "0". 6. ממ"ד: על פי הוראות פיקוד העורף. 7. קו בניין אפס: בתחום קווי בניין צדדי / אחורי בהתאם למצויין בתשריט - אין פתחים בקו "0".

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים א'	מגורים א'	57	483	243.2	96.6	339.8	70.35	50	1	(1)	2	1	(2)	(2)	(2)	(2)

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

הוראות טבלה 5:

שטח שרות המותר לבניה יכלול מרתף תת"ק באישור הוועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 7.0 מטר לגג שטוח / 8.5 מטר לגג רעפים משופע.

(2) כמסומן בתשריט.

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

6.2**חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

6.3**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4**סטיה ניכרת**

כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה, בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.

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

מיידי לאחר אישורה כחוק.