

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-1126754

שינוי קווי בניין לבית מגורים קיים, רחוב עירית 80, 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

מדובר בתכנית שמטרתה לשנות קווי בניין בחלקה בה קיים מבנה מגורים ברחוב עירית 80, ערד. במצב הקיים ובשונה מהיתר מס' 20030096 : חזית צדדית של המבנה חורגת מקו בניין, מצללה ממוקמת במרווח קדמי ובריכת שחיה במרווח צדדי. התכנית באה להסדיר העמדה ובנייה קיימת כולל העמדת המבנה העיקרי, מצללה ובריכת שחיה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בניין לבית מגורים קיים, רחוב עירית 80, ערד

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 610-1126754

1.2 שטח התכנית 0.484 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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	ערד
קואורדינאטה X	221100
קואורדינאטה Y	574625

1.5.2 תיאור מקום

בית מגורים חד משפחתי פינתי, רחוב עירית 80 פינת רחוב רקפת, שכונת מבוא שקד 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	עירית	80	

מבוא שקד

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38249	מוסדר	חלק	13	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/05/1982			2811	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101 /02 /24 1 ממשיכות לחול.	כפיפות	1 /101 /02 /24
17/05/2001		2700	4986	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 105 /03 /24 16 ממשיכות לחול.	שינוי	16 /105 /03 /24



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			מירי אלינסקי סלוצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		מירי אלינסקי סלוצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	18: 30 24/11/2022	מירי אלינסקי סלוצקי	14/08/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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 13

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	רנטה שמילה			ערד	עירית	80	050-6952991		renatacsok@gmail.com
	פרטי	שמעון שמילה			ערד	סיס	7	050-6928200		avivori17@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	מירי אלינסקי סלוצקי	114889	אדריכלית מירי אלינסקי סלוצקי	ערד	ניגונים	45	077-8349005		m.miriarc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	(1)	64	08-6270083	08-6270073	rbk033@walla.co.il

(1) כתובת : שמואל פלדברג 64 באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
קו בניין עילי (תשריט)	קו בניין למצללה
קו בניין צדדי ימני	קו בניין דרומי (כלפי שכן דרומי)
קו בניין צדדי שמאלי	קו בנין מערבי (כלפי שכן מערבי)
קו בניין קדמי ימני	קו בניין מזרחי
קו בניין קדמי שמאלי	קו בניין צפוני
קו בניין תחתית/תת קרקעי (תשריט)	קו בניין לבריכת שחיה מתחת ומעל לקרקע

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.

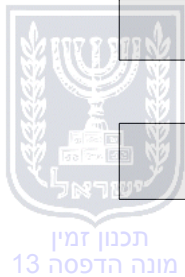
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

תכנית זו באה לקבוע מסגרת תכנונית עבור הסדרת העמדה של בית מגורים, בריכת שחיה ומצללה קיימים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין, לפי סעיף 62א (א) 4, כדלקמן:

- שינוי קו בניין קדמי ימני למבנה העיקרי מ 5.00 מ' ל 4.80 מ'
- שינוי קו בניין צדדי ימני מ 5.00 מ' ל 4.00 מ' לפי המסומן בתשריט
- שינוי קווי בניין עבור בריכת שחיה, במרווח הצדדי ימני ובמרווח הקדמי ימני, לפי המסומן בתשריט כקו בניין תחתית/תת קרקעי
- שינוי קו בניין עבור מצללה במרווח הקדמי ימני, לפי המסומן בתשריט כקו בניין עילי



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	1
קו בנין עילי	מגורים א'	1
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	1

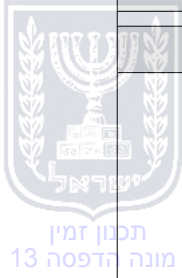
3.2 טבלת שטחים

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

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	483.65	100
סה"כ	483.65	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. תותר הקמת בית חד משפחתי ב 2 קומות+מרתף</p> <p>2. חניה : 2 חניות בתחום המגרש לכל יח"ד</p> <p>3. כשטחי שירות, יחשבו :</p> <p>3.1 מרחב מוגן</p> <p>3.2 חצר משק מקורה עד גובה 2.20מ' לצורך מחסן בגודל מקסי 7 מ"ר</p> <p>3.3 חניה מקורה בשטח 15 מ"ר</p> <p>3.4 מחסן</p>
4.1.2	הוראות
א	חניה תותר חניה מקורה בקו בניין קדמי וצדדי 0.0 ובמידות 3x5 מ'
ב	היקף אחסון מחסן : 1. גודל המחסן עד 7 מ"ר, גובה פנימי מקסימלי 2.20מ' 2. בפינת המגרש בקו בניין צדדי ימני וצדדי שמאלי 0.0 3. החלון וניקוז הגג לא יהיו לכיוון השכן 4. גודל חלון מינימום 0.5 מ"ר



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
קדמי	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	40	סה"כ שטחי בניה	15%	10%	70%	גודל מגרש מוחלט	1	מגורים א'
(2)	3.5	(1)	1	2			459.8				484		

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) לפי המסומן בתשריט.

(2) קו בניין קדמי שמאלי 5.00 מ'. קו בניין קדמי ימני 4.80 מ'.

קו בניין לבריכת שחיה לפי המסומן בתשריט כקו בניין תחת/תת קרקעי.

קו בניין למצללה לפי המסומן בתשריט כקו בניין עילי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. הוראות למתן היתר בניה לבריכת שחיה ולמצללה על פי מסמך הנחיות מרחביות ערד
2. מתכנית מאושרת 16/105/03/24 :
- 2.1 היתרי בניה ינתנו על ידי הוועדה המקומית עפ"י תכנית 16/105/03/24 ועפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח והפרטים הבאים.
 - א. תכנית הבינוי ופיתוח תכלול: גדרות, גבהים, פתרון חניה, שיפועים, ניקוז, מתקני חשמל, מים ואשפה בקיר המגרש וכיו"ב בקני"מ 1:100. כל האלמנטים בפיתוח הסביבתי ייבנו או יצופו בנפרד באבן ערד מקומית.
 - ב. הסדר פינוי אשפה יהיה עפ"י הנחיות מח' התברואה בעיריה.
 - ג. דודי שמש, אנטנה ומתלה כביסה או חלקים מהם, יתוכננו לשביעות רצון הוועדה המקומית.
 - ד. בחזית (החמישית) הגגות יינתן פתרון אסתטי להנחת דעתו של מהנדס העיר, כגון: כיסוי הגגות ע"י חלוקי נחל או חצץ.
 - ה. מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א.
 - ו. מחסן:
 - * גודל המחסן עד 7 מ"ר, גובה פנימי מקסימלי 2.20 מ'
 - * המיקום- באחת מפנינות המגרש בקו בניין אחורי וצדדי 0.0 מ'
 - * החלון וניקוז הגג לא יהיו לכיוון השכן
 - * גודל חלון מינימום 0.5 מ"ר
 - ז. חניה מקורה: תותר חניה מקורה בקו בניין 0 קדמי וצדדי, ובמידות 3*5 מ'.

6.2

שמירה על עצים בוגרים

1. עצים המסומנים לשימור:
 - א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - ב. כל עבודת בניה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור, תבוצע בהתאם ל"הנחיות לעבודה בקרבת עצים" של משרד החקלאות.
2. שינוי סטטוס עצים שאינו בגדר שינוי ניכר לתכנית:
 שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לא יחשב בגדר שינוי ניכר ואינו מחייב הגשה מחודשת למוסדות התכנון, זאת לאחר אישור הוועדה המקומית וקבלת חו"ד מפקיד היערות לעת בקשה להיתר

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוגש תכנית בקשה להיתר בניה בדיעבד בתוך שנה אחת מיום אישור תכנית זו