

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-1150838

מבצע לוט 6, ערד - שינוי קו בניין

מחוז

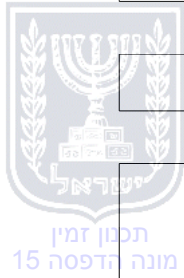
דרום

מרחב תכנון מקומי ערד

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

מדובר בבית מגורים קיים ברחוב מבצע לוט 6, שכונת חצבים, ערד בשונה מהיתר מס' 3-82 משנת 1966, המבנה הקיים בשטח חורג מקווי בניין צדדיים ומקו בניין קדמי תכנית זו באה לקבוע מסגרת תכנונית עבור הסדרת חריגות מקווי בניין בבית מגורים קיים



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מבצע לוט 6, ערד- שינוי קו בניין

מספר התכנית 610-1150838

1.2 שטח התכנית 0.701 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

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 220875

קואורדינאטה Y 574075

1.5.2 תיאור מקום

רחוב מבצע לוט 6, ערד

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

חצבים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38212	מוסדר	חלק	27	

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
3 /110 /03 /24	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/110/03/24 ממשיכות לחול.	2557	1987		02/08/1979



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	08/06/2023	מירי אלינסקי סלוצקי	20: 54 12/06/2023	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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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	שירי קונקול (1)			ערד		6	050-3861112		Konkolshiri@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת : מבצע לוט 6 ערד.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שירי קונקול			ערד	(1)	6	050-3861112		Konkolshiri@gmail.com

(1) כתובת : מבצע לוט 6 ערד.

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	חמודא אלעוקא	1591		ערערה בנגב	(1)	121	050-4203365		hamodaloka@gmail.com

(1) כתובת : ערערה בנגב, שכונה 1, בית 121.

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
מגורים א'	מגורים ב' לפי תכנית מאושרת 3/110/03/24 יוגדר בתכנית זו כמגורים א'

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

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

שינוי קו בניין לבית מגורים קיים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בניין קדמי מ 7.00מ' ל 6.60מ' , לפי סעיף 62א(א)(4)
- שינוי קווי בניין צדדיים מ 3.50מ' ל 3.00מ' , לפי סעיף 62א(א)(4)



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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		39
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	39

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	701	100
סה"כ	701	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	701.44	100
סה"כ	701.44	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	שימושים מותרים לאיזור מגורים א' : האיזור מיועד לבית מגורים מוקף מגרש מגוון ושטחי חניה במגרש, מותרים משרד של בעלי מקצועות חופשיים הנמצאים בדירת המגורים של בעל המקצוע. אין להשתמש בדירת המגורים לשום מטרה כאשר עקב שימוש זה עלול להיגרם מטרד, רעש, עשן, ריח, אשפה שאינה ביתית, אבק, רעידה או כל מטרד אחר. מותר לבנות או להשתמש במגרש מגורים לצרכי פנסיונים או חדרים להשכרה, אולם רק לאחר שמולאו התנאים דלהלן להנחת דעתו של מהנדס העיר, ולפי שיקול דעתו : א. הובטחה חניה לפי תקן חניה לאיזור מלונאות ב. מרווחים צדדיים ואחוריים מספיקים למניעת מטרד שכנים ג. חלונות מגורים אינם פונים הצידה לשכן ד. יישמר אופיו של הרחוב כרחוב מגורים ברובו
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. גדרות : בגבול המגרש הפונה לדרך או לשטח ציבורי פתוח תיבנה גדר אבן בגובה ממוצע לפחות 90 ס"מ מעל פני המדרכה, או השטח הציבורי בהתאמה ב. חנייה : באיזור המגורים לכל יחידת דיור יתוכנן ויבוצע מקום חניה לפי תקן חניה ארצי. ג. כללי : ביצוע מעשי של שטחי החנייה והגישה אליהן וגם של ביצוע גדרות האבן ומקלטים הם חלק בלתי נפרד ממלאכת הבניין הראשי והוא תנאי לקבלת תעודת גמר ולשימוש בבניין. ד. נטיעות : הבעלים חייבים בנטיעות והחזקת עצי צל וגדר חיה במגרשם ליד גבול המדרכה לפי קביעת מהנדס העיר

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מגדל מגרש מוחלט	מגדל הכניסה הקובעת	מגדל הכניסה הקובעת	מגדל הכניסה הקובעת					מגדל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי
מגורים א'	מגורים א'	39	701	40 (1)	12 (2)			52	1 (3)	6 (4)			3	3	4
6.6															

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) לכל הקומות.
- (2) 12% שירות לפי תכנית הסבה (תיקון 33 לחוק) בתוספת 25 מ"ר עבור חניה ו/או מחסן.
- (3) מותרים פנסיונים או חדרים להשכרה בהתאם לתנאים המפורטים בסעי' 4.1.1.
- (4) 6 מ' מהכביש או מקרקע טבעית, לפי הגבוה יותר..

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

א. גובה הבנייה המותר: גובה קצה הגג בנקודה הגבוהה ביותר שלו או של המעקה סביבו, לא יעלה על 6 מטרים מגובה הכביש או מקרקע טבעית, לפי הגבוה יותר. בניינים שמגרשיהם נמוכים מהכביש ששיפועם בניצב לכביש עולה על 20% יבלטו לכל היותר 3 מטר מעל הכביש, או 6 מטר מקרקע טבעית, לפי הגבוה יותר.

ב. קווי הבנייה: מותר להצמיד שני בניינים שכנים על הגבול המשותף לשני המגרשים, אולם אך ורק בתנאי של תכנון משותף מראש וקו בניין צדדי פנוי בבנייה של 5 מטר מכל צד של צמד הבניינים. לא ייבנה גג ולא ייבנה קיר העולה על 1.20 מטר בין קווי הבנייה ובין גבול המגרש וגם לא על גבול המגרש: יוצאים מכלל זה חלק תחתון של קיר שתפקידו לתמוך אדמה ומבני עזר המפורטים להלן

ג. מבני עזר:

1. מותר לבנות מקום חניה מכוסה בגג ומוקף קירות במרווח קדמי רק כאשר פני האדמה יהיו בגובה לפחות 1.80 מטר מעל הדרך, ובאישור מהנדס הוועדה.
2. מותר לבנות מקום חניה מכוסה בסככה קלה ללא קירות ודלתות במרווח קדמי, בפינת המגרש ובאישור מהנדס העיר
3. מותר לבנות מחסן ו/או חניה מכוסים בגג ומוקפים קירות במרווח הצדדי והאחורי בתנאי ששטח שניהם אינו עולה על 25 מ"ר וגובהם עד 2.20 מטר. במחסן לא תופעלנה מכונות.

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 בנייה 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**

מיד אחרי אישור התכנית