

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1094804

מגרש 246A - שכונת נאות הנביאים - רחל 7 - שדרות

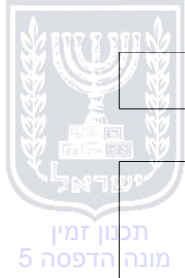
מחוז דרום

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' תא שטח 246A, שכונת נאות הנביאים, משעול רחל, שדרות. התכנית באה להסדיר שינוי קווי בניין בהתאם לבניה בפועל, מבנה וקיר פיתוח חורג להריסה, הגדלת תכסית קרקע, הוספת קומת עליית גג, הוספת שטחי בניה ושינויים בהוראות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 246A - שכונת נאות הנביאים - רחל 7 - שדרות

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

611-1094804

מספר התכנית

0.396 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (16) א (א) (2) , 62 א (א) (19) , 62 א (א) (4) , 62 א (א))
4א , 62 א (א) (5) , 62 א (א) (9)

לפי 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 160236

קואורדינאטה Y 605013

1.5.2 תיאור מקום

מגרש המגורים ממוקם בצידו המערבי של שכונת נאות הנביאים, רחוב רחל 7 - 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	רחל	7	

נאות הנביאים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2486	מוסדר	חלק		15

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

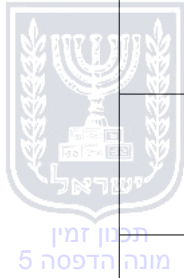
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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 / במ / 3	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 21 / במ / 3 ובאה במקומה.	0			
21 / 03 / 109 / 1	שינוי	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 21 / 03 / 109 / 1 ובאה במקומה.	0			



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	28/05/2023	אופיר קדוסי	11: 23 28/05/2023		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 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	מיכל בוהדנא			שדרות	רחל	7	050-6298889		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכל בוהדנא			שדרות	רחל	7	050-6298889		

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	קדוסי אופיר 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



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 קדמי ואחורי בהתאם לבניה בפועל, תוספת זכויות בניה, תוספת קומת עליית גג, הגדלת תכסית קרקע, סימון מבנים להריסה ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א)(4) כמפורט:
 - קו בניין קדמי מ 5.0 מ' ל 0.0 מ' מקומי ו - 4.5 מ' לפי המצב הקיים בשטח.
 - קו בניין אחורי מ 4.0 מ' ל 0.0 מ' לפי המצב הקיים בשטח.
2. הגדלת השטח המותר לבניה עפ"י סעיף 62א (א)(16) (א)(2) כמפורט:
 - תוספת שטח עיקרי 50 מ"ר על קרקעי - מ 152 מ"ר ל 202 מ"ר
3. הוספת קומה עפ"י סעיף 62א (א)(4) כמפורט:
 - תוספת קומת עליית גג לפי המצב הקיים בשטח.
3. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א (א)(5)
4. סימון מבנה להריסה עפ"י סעיף 62א (א)(19)
5. 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'	246A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	397	100
סה"כ	397	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	396.6	100
סה"כ	396.6	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי תותר בניית בניין מגורים בן שתי קומות + קומת עליית גג או חדר בנוי על הגג עד 40 מ"ר. שטחי שירות יכללו : ממ"ד, חניה מקורה, חדר עזר טכני ומחסן. ממ"ד : על פי הוראות פיקוד העורף. חניה : תותר הקמת חניה מקורה על עמודים ללא קירות בחזית המגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0, גג קל, ניקוז החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש עד 15 מ"ר (תותר ניוד שטח החניה לטובת שטח שרות אחר) מחסן : מבניה קלה , פח או איסכורית עד 6 מ"ר גגות : רעפים עד 30% שיפוע או גגות שטוחים או שילוב בין השניים. מצללות (פרגולות) :תותר הקמת פרגולות בשטחי החצר סביב לבית בחזית הקדמית או האחורית בכפוף לתקנות חוק התכנון והבניה. מדרגות חיצוניות : יותר הקמת מדרגות חיצוניות ממתכת מקומת קרקע לקומה א'. עליית גג : מותר לבנות עליית גג או חדר בנוי על הגג כחלק מהשטחים העיקריים של הבית עד 40 מ"ר. ברכת שחיה : - לא יותר שימוש מסחרי או ציבורי בבריכה - תותר הקמת בריכת שחיה בתחום המרווח הצידי / קידמי עד מרחק של 1 מטר מקו הבניין. - שטח בריכת השחיה לא יחשב כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות ובתנאי שהבריכה אינה מקורה. - בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. - מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרום להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. קווי בניין : קווי בניין צדדי / אחורי קו אפס - חל איסור לפתוח חלונות לכיוון השצ"פ או השכן. מבנים להריסה : מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה.

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					
								סה"כ שטחי בניה	עיקרי שרות				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	(2)	1	60	223	202	397	246A	מגורים א'	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	2 (3)					21 (1)				

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) עבור : מחסן 6 מ"ר וחניה 15 מ"ר.

(2) 7 מטר לגג שטוח , 8.5 מטר לגג רעפים משופע.

(3) 2 קומות + קומת עליית גג.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- הוצאת היתרי בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל שטחים שמחוץ לתכנית.
- בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין 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.

6.2 חניה

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

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

מיידי לאחר אישורה