

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1138601

מגרש מגורים 63B - שכונת נאות הנביאים - שדרות

מחוז

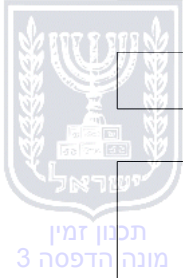
דרום

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' מספר תא שטח - 63B, שכונת נאות הנביאים, רחוב חגי, שדרות. התכנית מציעה שינוי בקווי בניין, הגדלת תכסית קרקע, תוספת שטחי בניה עיקריים של 50 מ"ר ושינויים בהוראות הבניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מגורים 63B - שכונת נאות הנביאים - שדרות

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

611-1138601

מספר התכנית

0.257 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

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

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

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 161182

קואורדינאטה Y 604944

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים א' באזור הצפון מזרחי של שכונת נאות הנביאים בשדרות

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	חגי	3	

שכונה נאות הנביאים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2487	מוסדר	חלק		67

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 מספר 21/ במ/ 3 ובאה במקומה.	3814	481		13/11/1990
21/ 109 /03 /1	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מספר 21/ 109 /03 /1 ובאה במקומה.	4767	3873		15/06/1999



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	16/07/2023	אופיר קדוסי	11: 30 16/07/2023		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 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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	אלכסנדר וייס			שדרות	חגי	3	050-4002192		
	פרטי	לודמילה וייס			שדרות	חגי	3	050-4002192		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אלכסנדר וייס			שדרות	חגי	3	050-4002192		
פרטי	לודמילה וייס			שדרות	חגי	3	050-4002192		

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, 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:

- קו בניין צדדי מ' 1.7 מ' ל' 0.0 מ' כמסומן בתשריט.

- קו בניין אחורי מ' 3.0 מ' ל' 0.0 ו' 0.5 מ' כמסומן בתשריט.

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. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א (א)(5)

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'	63B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

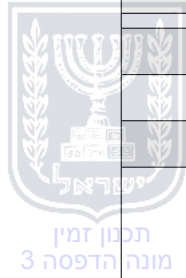
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	257	100
סה"כ	257	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	257.27	100
סה"כ	257.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
תותר בניית מבנה מגורים אחד, גובה הבניה עד 2 קומות. שטחי שירות יכללו ממ"ד, חניה מקורה 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 מחסן : מבניה קלה. פח או איסכורית עד 6 מ"ר קווי בניין : קווי בניין צדדי / אחורי קו אפס - חל איסור לפתוח חלונות. מצללה : מצללות בחזית הקדמית או האחורית ללא קירוי (שטח מקסי' למצללה - 12.0 מ"ר)	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה				
					עיקרי							שרות			
מגורים א'	מגורים א'	63B	257	202	21 (1)	223	86.77	65	1	(2)	2	(3)	(3)	(3)	קדמי

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) 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 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.

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.

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

מיידי לאחר אישורה