

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1197169

שינויים במגרש מגורים ורדימון 14 בשכונת המייסדים, שדרות

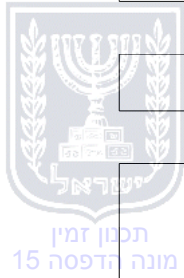
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005291112/310>

דברי הסבר לתכנית

מגרש מגורים ברח' ורדימון 14 שכונת המייסדים, בשדרות תוכנית זו מוסיפה זכויות בנייה מעל הקרקע, (תוספת 7% למגורים המהווים 90 מ' 768 מ' ל 858 מ') ומחלקת את המגרש, משנה את קווי בניין ומוסיפה יחידת דיור מ-2 ל-3 יחידות דיור למגרש, כמוכן מסדירה מצב קיים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית שינויים במגרש מגורים ורדימון 14 בשכונת המייסדים, שדרות ומספר התכנית

מספר התכנית 611-1197169

1.2 שטח התכנית 1.280 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 62 א (א) 62 א (1), 62 א (16), 62 א (19), 62 א (4), 62 א (א) 62 א (5), 62 א (8), 62 א (9)

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

161460

קואורדינאטה Y

604342

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ורדימון 14 שכונת המייסדים, שדרות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות:

נפה

אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1895	מוסדר	חלק	255	

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
<u>12 /101 /02 /21</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 12 /101 /02 /21 ממשיכות לחול.	3215	2728		23/06/1985
<u>15 /101 /02 /21</u>	החלפה	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /21 /101 /15. הוראות תכנית 02 /101 /15 תחולנה על תכנית זו.	3627	1817		07/03/1989
<u>4 /11 /19</u>	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4 /11 /19 ממשיכות לחול.	4494	2290		23/02/1997



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				יואב לפידות			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יואב לפידות		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 250	1	10/06/2024	יואב לפידות	12: 14 10/06/2024	בינוי	לא
תנועה	מחייב	1: 250	1	06/06/2024	רשא חימאיסי	10: 53 06/06/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		21/03/2023	יואב לפידות	11: 32 27/03/2023	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

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	כהן יעקב			שדרות	ורדימון	14			yoavlapidot@outlook.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יעקב כהן			שדרות	ורדימון	14			yoavlapidot@outlook.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	יואב לפידות	33003	לפידות אדריכלים	שדרות	ככר הנשיא	73			yoavlapidot@outlook.co.il
	מודד	אוסקר גרינברג	667	גרופ הנדסה ומדידות	ערערה בנגב	(1)	86			rdad122@gmail.com
תנועה	מהנדס	רשא חימאיסי	29395606	BISAN	נצרת	(2)				ali@bisaneng.com

(1) כתובת : בית 86.

(2) כתובת : נצרת.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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**

הוספה זכויות בנייה בקרקע, חלוקת המגרש ל-2 מגרשים. שינוי קווי בניה והוספת יחידת דיור למגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. תוספת 7% למגורים המהווים 90 מ' 768 מ' ל 858 מ' בהתאם לסעיף 62 א (א) 16

ב. שינויי קווי בנייה: לפי המסומן במצב המוצע בהתאם לסעיף 62 א (א) 4

ג. תוספת יחידת דיור 1 מ-2 יחידות דיור ל-3 יחידות דיור בסה"כ בהתאם למפורט בטבלת זכויות הבנייה,

בהתאם לסעיף 62 א (א) 8

ד. שינוי בהוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62 א (א) 5

ה. סימון להריסה כמסומן במצב המוצע בהתאם לסעיף 62 א (א) 19

ו. חלוקה ל 2 מגרשים : $A150 = 853$ מ"ר ומגרש מס' $B = 427$ 150 מ"ר. התאם לסעיף 62 א (א) 1

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		150A, 150B
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מגורים א'	150A, 150B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

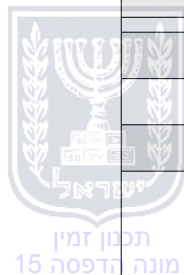
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	1,280	100
סה"כ	1,280	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,277.73	100
סה"כ	1,277.73	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים א'	
הוראות	4.1.2
בינוי - תותר בניה ב-2 קומות עד לגובה מקסימלי 8.4 מ' מנקודת 0.00 -שטח בניה המותר יהיה בקומה אחת 67%. -קוי בנין בהתאם לתשריט מצב מוצע. -חניות יהיו בתחום המגרש(לפי התשריט) -לכל יחידת דיור יותר לבנות מחסן עד 12 מ"ר. -לא יותרו פתחים בקו אפס. -ממ"ד: עפ"י הוראות פיקוד העורף, בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הבטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית התשי"א 1951	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (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	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט			
								עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.4	2	50			0 (1)	572	853	150A	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.4	1	50	0	0	0 (1)	286	427	150B	מגורים א'	מגורים א'

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:

- (1)תותר תוספת שטח לממ"ד בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א 1951
(2)בהתאם לתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) (1).
(2) (2).



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.3

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בקשה להיתר בניה וכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות בניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל הדין.
היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
תנאי למתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוכרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית - מיד עם אישורה