

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1152149

מגרש 129 - שכונת בן גוריון ב' - שדרות

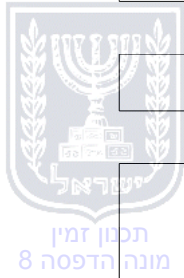
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005263950/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת במגרש מגורים מספר 129 בשכונת בן גוריון ב', בעיר שדרות. התכנית באה להסדיר שינוי בקווי בניין צדדיים ואחורי לצורך הגדלת תכסית הקרקע, שינוי הוראות בניה בדבר מחסן גינה וכן ביטול הוראה לחיוב גג רעפים. העברת שטחי שרות מתחת לקרקע לשטח שרות על קרקעי עבור ממ"ד נוסף ותוספת 50 מ"ר זכויות בניה לשטח עיקרי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	611-1152149
-------------	-------------

שטח התכנית	0.434 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

א62 (א) (16) (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (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

162763

קואורדינאטה Y

604577

1.5.2 תיאור מקום

מגרש באזור מגורים א' בשכונת בן גוריון ב', ממוקם באזור הדרומי מזרחי של השכונה.

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	הרב יעקב יצחקי	10	

שכונת בן גוריון ב'

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2938	מוסדר	חלק	16	

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>120 /02 /21</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 02 /21 /120 ובאה במקומה.	5563	4568		09/08/2006



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
בינוי	מחייב חלקית	1: 100	1	30/05/2024	מיכאל בן ציון	11: 05 02/06/2024	מחייב לעניין קווי בניין בלבד	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	25/10/2022	אופיר קדוסי	11: 29 26/10/2022		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	אושרי ניצן			שדרות	הרב יעקב יצחקי	10	050-9881443		
	פרטי	נעמה ניצן			שדרות	הרב יעקב יצחקי	10	052-4669264		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אושרי ניצן			שדרות	הרב יעקב יצחקי	10	050-9881443		
פרטי	נעמה ניצן			שדרות	הרב יעקב יצחקי	10	050-9881443		

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
	אדריכל	מיכאל בן ציון	38253		נתיבות	רבי עקיבא	9	050-3951952		benchin2222@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, העברת שטחי שרות מתחת לקרקע אל מעל הקרקע ושינוי הוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א)(4) כמפורט:
 - קווי בניין צדדיים מ 3.0 מ' ל 2.1 מ' כמסומן בתשריט.
 - קו בניין אחורי מ 6.0 מ' ל 3.0 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 180 מ"ר ל 230 מ"ר
3. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים בתכנית אחת בהתאם לסעיף 62א (א)(4) כמפורט:
 - העברת 20 מ"ר שטח שרות מתחת לקרקע אל שטח שרות על קרקעי.
3. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א (א)(5)
4. 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'	129

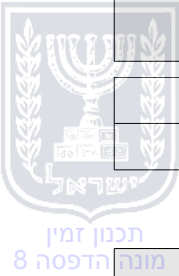
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	435	100
סה"כ	435	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	434.74	100
סה"כ	434.74	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. באיזור זה תותר הקמת יחידת מגורים חד משפחתית צמודת קרקע דו קומתית + מרתף. ב. גגות המבנים יבוצעו מרעפי חרס בגוון טרקוטה או גגות שטוחים, יותר שילוב של שניהם. מפלס הגג העליון יהיה לכל היותר 8.50 מ ממפלס אבן השפה אשר מול הכניסה הקובעת למגרש. ג. לכל מגרש תתוכנן חניה כפולה לשתי מכוניות. חניות אלו אפשר שתהיינה מסודרות זו מאחורי זו או חניה לצד חניה. תותר הקמת חניה מקורה אחת בלבד בגבול מגרש קדמי / צדדי, בתנאי שזו תעוצב כחלק בלתי נפרד ממבנה מגורים ותקורה בגג רעפים / בגג קשיח שטוח. מעל לחנייה השניה תותר הקמת פרגולה בלבד. ד. קולטי השמש יבוצעו כחלק אינטגרלי מהגג. ה. קירות המבנה והמסד ימשכו באופן רצוף עד הקרקע. ו. תותר הקמת מרתף. קשר פנימי בין המרתף למבנה העיקרי הינו מחייב אך ניתן לבנות למרתף כניסה חיצונית נוספת, גובה נטו למרתף 2.40 מ'. ז. לפחות 20% משטח החזיתות המבנים יחופו באבן טבעית או לבנים שרופות או בלוחות אבן מלאכותי דמוי "כרוכרית" בלבד. ח. תותר הקמת מחסן גינה בגבול מגרש צדדי / אחורי, המחסן אינו צמוד למבנה העיקרי. - לא תחול חובת בניית מחסן כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. ט. יותרו הקמת 2 מרחבים מוגנים בתחום המבנה בהתאם להוראות פיקוד העורף, שטח 2 הממדים יהיו במניין שטחי השרות. י. לא תתאפשר פתיחת חלונות בקומה א' בלבד, בחזית צפונית (הפונה למגרש 128) - כמסומן בנספח הבינוי.
ב	בינוי גמר חזיתות המבנים יהיה מחומרים עמידים, ובכלל זה ציפוי אבן טבעית, טיח עמיד אריחים מתועשים וכדומה. גווני הטיח יהיו על פי רשימת גוונים המאושרת ע"י הוועדה המקומית לאותה עת. לכל יחידת דיור במבנה מגורים, או כל מבנה אחר, יוצג פתרון למיקום יחידת מיזוג אויר והסתרתו, לאישור מהנדס הוועדה.

4.1

מגורים א'

לא תותר התקנת מזגני אויר ומתקנים הנדסיים אחרים בהבלטה מקירות הבניין החיצוניים. מסתורי כביסה ויחידות מיזוג אוויר מסתורי כביסה במבני המגורים יהיו מוצנעים, מחומרים עמידים ולא מתבלים וישולבו בעיצוב הבנין. לא יתוכננו ויבוצעו מסתורי כביסה אל החזית הפונה לרחוב.

כל צנרת בבניין תהיה פנימית בלבד. תיאסר התקנת צינורות על קירות חיצוניים. למעט מרזבי גשם ובתנאי שיהיו ממתכת בלתי מחלידה בגימור על פי המצויין בהיתר הבניה.

הצבת מתקנים על הגגות, כגון קולטים לדודי שמש ומתקני מיזוג אויר, תהיה חלק אינטגרלי מתכנון הגג, כאשר התכנון נעשה מתוך מטרה להצניעם.

דודי השמש יוסתרו לחלוטין בתוך הבניין.

ג

חניה

א. החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה התקף לעת מתן היתר בניה.

ב. תתוכנן חניה כפולה לשתי מכוניות, אפשרי חניה כפולה או חניה טורית, בתאום עם החברה המפתחת של השכונה.

ד

עיצוב אדריכלי

גגות המבנה יהיו בעלי גג שטוח, במבנה חד משפחתי יותר שימוש בגג רעפים - בשיפוע שלא יעלה על 30%.

- אין חובה לשימוש בגג רעפים.

ה

פיתוח סביבתי

גדרות: גדר פיתוח הקדמית של המגרשים תשולב בכניסה לחנייה או לחנייה המקורה בשער הכניסה למגרש, במסתורים לארונות התשתיות, ובמסתור למיכל האשפה, כיחידה אחת אחידה מבחינת עיצוב וחומרי גימור.

ניקוז: שטח של לפחות 20% משטח לא בנוי במגרש, יישאר נקי מריצוף או בניה, כך שיתאפשר חלחול מים לתת הקרקע.

מי נגר הגולשים מהמגרשים ינוקזו אל שטחים ציבוריים פתוחים ככל הניתן.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות											
מגורים א'	מגורים א'	129	435	230	70 (1)	60	360	60	1	8.5	2	2.1	2.1	2.1	3	5	

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:

- א. תכסית המבנה בתכנית זו מוגדרת כהיטל שטח המבנה לרבות חניה מקורה על הקרקע.
- ב. קווי בניין לגזוזטראות בקו בניין קדמי באזור המגורים יהיה 2.4 מ' מקו המגרש.
- ג. תותר בנית קורות ועמודי בטון בקו הגזוזטראות
- ד. באזור מגורים א' ישמשו שטחי השרות מעל לקרקע למרחבים מוגנים מתקני מחסנים , גגוני כניסה ועליות גג.
- ה. שטח שרות עבור 2 מרחבים מוגנים יהיה 30 מ"ר
- ו. שטח שרות לחניה מקורה יהיה 20 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 20 מ"ר עבור סככה לחניה מקורה ו-30 מ"ר עבור מרחבים מוגנים.

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.

בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין, התואמים לכמות שהוערכה.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

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

מיידי לאחר אישורה כחוק.

