

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1211564

מגרש 242A ברחוב משה רבנו 136, שכונת האחוזה, שדרות

מחוז

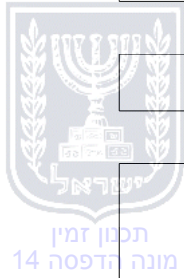
דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005302006/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו חלה במגרש מס' 242A המיועד למגורים במבנה עם קיר משותף למבנה השכן הנמצא ברחוב משה רבנו 136, שכונת האחוזה, שדרות.
תכנית זו באה לקבוע שטח וקו בניין לפרגולה (כמסומן בתשריט) והגדלת שטח עיקרי ושטחי שרות בשתי קומות. הגדלת השטחים באה לידי ביטוי ב:
הגדלת שטח עיקרי ב- 98מ"ר (מ- 152מ"ר ל- 250מ"ר) והגדלת שטחי שרות ב- 15מ"ר (מ- 21מ"ר ל- 36מ"ר- 26מ"ר למרחבים מוגנים, לא יחושב במניין השטחים) והכל בהתאם לפי תת סעיף לסעיף בחוק 62א(א)(13ב)(א).
(2).



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
מגרש 242A ברחוב משה רבנו 136, שכונת האחוזה, שדרות	

מספר התכנית	611-1211564
-------------	-------------

שטח התכנית	0.342 דונם
------------	------------

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

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א.א (א) (13)ב

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 160311

קואורדינאטה Y 605022

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 242A ברחוב משה רבנו 136, שכונת האחוזה, שדרות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות	משה רבנו	136	

שכונה האחוזה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2486	מוסדר	חלק		13

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>611-0877118</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 611-0877118 ממשיכות לחול.	9986			11/11/2021
<u>59 /במ/ 21</u>	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו לעניין הגדלת שטחי הבנייה במגרש המיועד למגורים, בהתאם לסעיף 62א(א)(13ב), וכל יתר הוראות תכנית 59/במ/21 ממשיכות לחול.	3923	55		19/09/1991



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				ריקדו קטן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ריקדו קטן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	20/04/2023	ריקדו קטן	19: 47 20/04/2023	תשריט 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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	ניקולאי נובחוב			שדרות	משה רבנו	136	050-2146738		Igor1976988@gmail.com
	פרטי	תמרה נובחוב			שדרות	משה רבנו	136	050-2146738		Igor1976988@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ריקרדו קטן	39130		באר שבע	גרוסמן מאיר	7	052-4670579	077-5251083	ricardok.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	

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

קביעת קו בניין לפגולה ותוספת שטחי בנייה במבנה למגורים עם קיר משותף לשכן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטח פרגולה מ- 20מ"ר ל- 100מ"ר וקביעת קו בניין צידי 0.0 (כמסומן בתשריט), הגדלת שטח עיקרי מ- 152מ"ר ל- 250מ"ר והגדלת שטחי שרות מ- 21מ"ר ל- 36מ"ר (26מ"ר למרחבים מוגנים, לא יחושב במניין השטחים) בשתי קומות.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		242A
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	242A

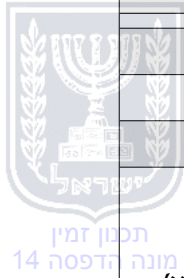
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	342	100
סה"כ	342	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	341.89	100
סה"כ	341.89	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
1. תותר הקמת יחידת דיור אחת עם קיר משותף למבנה השכן. 2. תוספת הבנייה תהיה בתאום עם המבנה הקיים בהקשר לחומרי הגמר, גגות (רעפים או בטון), וכדומה. 3. חניה מקורה עבור שני רכבים, גובה פנימי של 2.40מ' וגובה מקסימלי שלא יעלה על 3.60מ', במקרה של גג רעפים. 4. המחסן יבנה בצמידות לדירה כחלק בלתי נפרד ממנה וחומרי הגמר יהיו כשל המבנה, גובה פנימי של המחסן 2.20מ' והכניסה אליו תהיה חיצונית. 5. הפרגולה תבנה מחומרים קלים- עץ או מתכת, שטחה לא יעלה על 100מ"ר והיא לא תחרוג מגבול קווי הבניין המסומנים בתשריט. 6. יבנה מרחב מוגן בכל קומה, בהתאם להנחיות פיקוד העורף, אשר לא יחשב במניין השטחים.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

ייעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מותא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בניה (מטר)			
			עיקרי	שרות			מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים אי'	242A	342	250 (1)	36 (2)	286	50	(3)	2	(4)	(4)	(4)	(4)

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) 125מ"ר קומת קרקע, 125מ"ר קומה אי'.

(2) 30מ"ר חניה, 6מ"ר מחסן (26מ"ר למרחב מוגן, 13מ"ר לכל קומה, לא יובא במניין השטחים).

(3) 7.0מ' עם גג שטוח, 8.5מ' עם גג רעפים.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 חניה

החנייה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.3 חשמל

לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.
אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

6.4 ניהול מי נגר

- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחיתת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

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

10 שנים מיום אישורה של תכנית זו.