

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1257484

שינויים במגרש מגורים ורדימון 12 בשכונת המייסדים, שדרות

מחוז

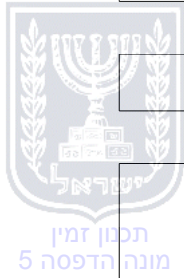
דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005331088/310>

דברי הסבר לתכנית

מגרש מגורים ברח' ורדימון 12 שכונת המייסדים, בשדרות תוכנית זו מוסיפה זכויות בנייה מעל הקרקע לטובת תוספת בנייה ומשנה את קווי בניין ומסדירה מצב קיים.
א. שינויי קווי בנייה : שינוי בקו בניין צדדי נקודתי לטובת הסדרת מצב קיים.
ב. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים 7% מ-631 מ"ר ל-701 מ"ר בתחום רשות עירונית.
ג. הגדלת תכסית מ-40% ל-60% שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני.
ד. גבולות מגרש לפי תב"ע מס' 4/11/19.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



שינויים במגרש מגורים ורדימון 12 בשכונת המייסדים, שדרות

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
611-1257484

שטח התכנית
1.051 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
א62 א (א) (4), א62 א (א) (5), א62 א.א (א) (13ב)

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 161470

קואורדינאטה Y 604317

1.5.2 תיאור מקום

רחוב ורדימון 12 שכונת המייסדים, שדרות

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

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	253	

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

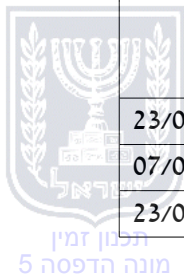
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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		3215	2728		23/06/1985
<u>15 /101 /02 /21</u>	החלפה		3627	1817		07/03/1989
<u>4 /11 /19</u>	החלפה		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: 250	1		יואב לפידות		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		18/09/2023	יואב לפידות	18: 50 18/09/2023		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	עופר ברעם			שדרות	ורדימון	12			ofer19551@012.net.il

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עופר ברעם			שדרות	(1)	12			ofer19551@012.net.il

(1) כתובת: 12.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יואב לפידות	33003	יואב לפידות אדריכל ובונה ערים	שדרות	ככר הנשיא	73			yoavlapidot@outlook.co.il
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	56867	א.א.ג.אזוט	באר שבע	יהודה הנחתום (1)		08-6499959		azutar@netvision.net.il

(1) כתובת: 10.

תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

התוכנית משנה קו בניין צדדי לטובת הסדרת מצב קיים ומוסיפה זכויות בנייה לטובת תוספת בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינויי קווי בנייה: שינוי בקו בניין צדדי נקודתי לטובת הסדרת מצב קיים בהתאם לסעיף 62 א (א) 4

ב. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה למגורים 7% מ-631 מ"ר ל-701 מ"ר בתחום רשות עירונית בהתאם לסעיף 62 א.(א)(13)

ג. הגדלת תכסית מ-40% ל-60% שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני 62 א (א) (5)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	151

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,051	100
סה"כ	1,051	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,049.28	100
סה"כ	1,049.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים א'	
הוראות	4.1.2
בינוי	א
- תותר בניה ב-2 קומות עד לגובה מקסימלי 8.4 מ' מנקודת 0.00 -שטח בניה המותר יהיה בקומה אחת 60%. -קוי בנין בהתאם לתשריט מצב מוצע. -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	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט		
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8.4	2	60			(2) 12	(1) 701	1051	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)קו בניין לפי תשריט
(2)תותר העברת שטחים מקומה א' לקומת קרקע.
(3)מחסן לכל יח"ד 12 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) (2).
(2) (3).
(1) (3).

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 ץכלול 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