

הוראות התכנית

תכנית מס' 610-1053149

הגדלת זכויות בניה ושינוי קווי בניין, רימון 6 א, ערד

מחוז

דרום

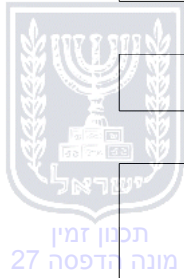
מרחב תכנון מקומי

ערד

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005203206/310>

דברי הסבר לתכנית

במגרש נשוא התכנית בית מגורים קיים.
תכנית זו באה להסדיר בנייה קיימת בקומת הכניסה והקומה שמתחתיה על ידי תוספת זכויות בניה, הגדלת תכנית ושינוי קווי בניין צדדיים.
ההסדרה נוגעת לחריגה מקו בניין צידי בקומת הכניסה ולסגירת חלק מקומה תחתונה אשר היוותה חניה בהיתר המקורי של הבית.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הגדלת זכויות בניה ושינוי קווי בניין, רימון 6 א, ערד
-----	------------------------	-----------	---

מספר התכנית 610-1053149

1.2 שטח התכנית 0.660 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 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

ערד

קואורדינאטה X

221575

קואורדינאטה Y

574500

1.5.2 תיאור מקום

בית פרטי ברחוב רימון 6 א בשכונת רותם. הגישה אל הבית מרחוב רימון היא דרך שביל גישה ביעוד שצ"פ לחזיתות הצפונית. הבית גובל במגרש מגורים בחזית האחורית/דר', שצ"פ בחזית מע' ובחזית מז'.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ערד - חלק מתחום הרשות: ערד

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ערד	רימון	6א	

שכונה רותם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38226	מוסדר	חלק	21	

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

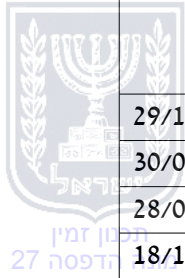
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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>10 /105 /03 /24</u>	החלפה		3513	562		29/12/1987
<u>7 /105 /03 /24</u>	החלפה		3091	3202		30/08/1984
<u>24 /מק /2020</u>	החלפה		5670	2914		28/05/2007
<u>5 /105 /03 /24</u>	החלפה		2866	269		18/11/1982



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				מירי אלינסקי סלוצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מירי אלינסקי סלוצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע			18/09/2023	מירי אלינסקי סלוצקי	14: 20 18/09/2023	בינוי-חישוב שטחים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		12/03/2023	מירי אלינסקי סלוצקי	20: 33 12/03/2023	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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	דוא"ל
	פרטי	ישעיהו משילקר			ערד	רימון	6 א	058-6292931	benzimra.rinat@gmail.com
	פרטי	כרמלה משילקר			ערד	רימון	6 א	058-6292931	benzimra.rinat@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
פרטי	ישעיהו משילקר			ערד	רימון	6 א	058-6292931	benzimra.rinat@gmail.com
פרטי	כרמלה משילקר			ערד	רימון	6 א	058-6292931	benzimra.rinat@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	מירי אלינסקי סלוצקי	114889	אדריכלית מירי אלינסקי סלוצקי	ערד	ניגונים	45	077-8349005	m.miriarc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	(1)	64		rbk033@walla.co.il

(1) כתובת : שמואל פלדברג 64 באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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**

תכנית זו באה להסדיר בנייה בקומה תחתונה ובקומת הכניסה על ידי תוספת זכויות בניה, הגדלת תכסית ושינויי קווי בניין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת שטחים עיקריים בשיעור של 50.00 מ"ר/7.58% משטח המגרש עבור הגדלת שטח בנוי, לפי סעיף 62א(א) (13ב)
2. הגדלת תכסית קרקע בשיעור של 30 מ"ר/29.5% משטח המגרש, עבור הגדלת שטח בנוי בקומה, לפי סעיף 62א(א) (5)
3. קביעת קו בניין צפ'–מז' נקודתי מ 2.00 מ' ל 2.00 מ' ו- 1.37 מ' נקודתית בשל בנייה קיימת, לפי סעיף 62א(א) (4)
4. שינוי קו בניין צדדי דר'–מע' מ 1/5 מרוחב מגרש (4.33-5.40) ל 4.00 מ', עבור התאמה למבנה קיים, לפי סעיף 62א(א) (4)
5. שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכליים לפי סעיף 62א(א) (5)

תכנון זמין
מונה הדפסה 27תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	100

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	660	100
סה"כ	660	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	669.27	100
סה"כ	669.27	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות פיתוח מותרים משרדים של בעלי מקצועות חופשיים הנמצאים בדירת המגורים של בעל המקצוע. אין להשתמש בדירת המגורים לשום מטרה כאשר עקב שימוש זה עלול להיגרם מטרד, רעש, עשן, ריח, אשפה שאינה ביתית, אבק, רעידה או כל מטרד אחר. מותר לבנות או להשתמש במגרשי מגורים לדירת עזר ששטחה עד 75% משטח הדירה העיקרית וחדרים להשכרה עד 5 חדרים לכל היותר, אולם רק לאחר שמולאו התנאים דלהלן: (א) הובטחה חניה לפי תקן חניה בהתאם (ב) מרווחים צדדיים ואחוריים מספיקים למניעת מטרד לשכנים (ג) פתחי חדרי מגורים אינם פונים הצידה לשכן (ד) יישמר אופיו של הרחוב כרחוב מגורים ברובו (ה) אישור בעל הקרקע איזור מגורים זה מיועד לבניה בצפיפות נמוכה של בתים בודדים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

יעוד	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)			
		מעל הכניסה הקובעת							ציד-י-ימני	ציד-י-שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות									
מגורים א'	660	267.8 (1)	65.34 (2)	50.46 (3)	30 (4)	(5)	(6)	(6)	(7)	4	4	7

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) 33% משטח המגרש בתוספת 50 מ"ר . סה"כ 40.56% משטח המגרש.
- (2) 9.9% משטח המגרש לפי תיקון 33 לחוק.
- (3) 40.56% שטחים עיקריים + 9.9% שטחי שרות.
- (4) 25% משטח המגרש/ 165 מ"ר בתוספת 5% משטח המגרש/33 מ"ר . סה"כ תכסית 198 מ"ר.
- (5) דירה עיקרית+ דירת עזר עד 75% משטח הדירה העיקרית וחדרים להשכרה עד 5 חדרים לכל היותר בהתאם להוראות בסעיף 4.1.2.
- (6) בהתאם לסעיף 6.1.
- (7) לפי תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

6. הוראות נוספות**6.1****בינוי ו/או פיתוח**

1. קווי בנין:

מוותר להצמיד שני בניינים שכנים על הגבול המשותף של שני מגרשים, אולם אך ורק בתנאי של תכנון משותף מראש וקו בניין צדדי פנוי מבנייה ברוחב 5 מ', מכל צד של צמד הבניינים. לא ייבנה גג ולא ייבנה קיר בגובה העולה על 1.20 מ' בין קווי הבנייה ובין גבול המגרש וגם לא על גבול המגרש; יוצאים מכלל זה: חלק תחתון של קיר שתפקידו לתמוך אדמה ומבני עזר המפורטים בסעיף זה להלן.

2. מחסנים:

תותר בניית מחסנים לפי הפירוט הבא:

2.1 שטח המחסן: מקסימום 10 מ"ר לא כלול באחוזי הבניה.

2.2 סוג החומרים: א. בניה קונבנציונאלית עם גימור כגמר הבית. ב. מחסן פח צבוע- מתועש.

2.3 גובה מקסימלי: גובה פנימי עד 2.20 מ', גובה חיצוני עד 2.50 מ'

2.4 מיקום: במרווח בין הגבול האחורי של המגרש לבין קו הבניין האחורי. רצוי בפינות בגבול המשותף בין שני מגרשים או בהתאם לטופוגרפיה שבמגרש.

3. חניה:

3.1 חומרי בנייה: תותר בניית חניה מחומרים קשיחים וקלים

3.2 התאמה למבנה המקורי: בבנייה מבלוקים יש להשתמש בחומרי גמר כגמר הבית הקיים.

3.3 שטח סככת החניה: עד 25 מ"ר, לשתי חניות תקניות.

3.4 גובה הסככה: גובה פנימי עד 2.20 מ', גובה חיצוני עד 3.00 מ'

3.5 מיקום: תותר בניית חניה בחזית קדמית בקו בניין 0.0 קדמי.

באיזורי מגורים לכל יחידת דיור יתוכננו ויבוצעו שני מקומות חניה בתוך המגרש.

4. גובה הבניה המותר:

4.1 בניה עם גג שטוח: תותר בניה עד גובה 7.00 מ' ממפלס הקרקע הטבעית במרכז המגרש, או

גובה עד 4.20 מ' ממפלס הכביש, בחזית המגרש, לפי הגובה ביניהם.

4.2 בניה עם גג משופע: תותר בניה עד גובה 8.50 מ' ממפלס הקרקע הטבעית במגרש, או גובה

עד 6.00 מ' ממפלס הכביש, בחזית המגרש, לפי הגובה ביניהם.

6.2**תנאים בהליך הרישוי**

הוצאת היתרי בניה תותנה בכך שלא יתקיימו חריגות בניה מתוך התכנית אל מגרש/ שטח שמחוץ לתכנית.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27