

הוראות התכנית

תכנית מס' 632-1357417

תוספת זכויות בניה מגרש 6 סגולה

מחוז

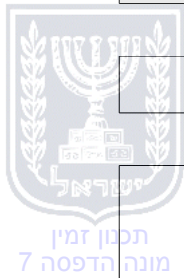
מרחב תכנון מקומי יואב

סוג תכנית

דרום

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005394308/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש 6 בהרחבת מושב סגולה, בגבול המערבי של היישוב, ביעוד מגורים א' מתכנית 6 / 03 / 163 (תוקף 1993).

כיום ניתן לבנות במגרש 185 מ"ר לשטח עיקרי ועוד 15 מ"ר לשטחי שירות, סה"כ 200 מ"ר, ובמגרש קיים מבנה בהיתר, בן קומה אחת. תכנית זו מוסיפה 50 מ"ר לזכויות הבניה לשטחים עיקריים, שמיועדים למימוש בקומה א' של הבית, כך שסה"כ יותר לבנות 250 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

תוספת זכויות בניה מגרש 6 סגולה

632-1357417

מספר התכנית

0.617 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (17)

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	יואב
קואורדינאטה X	179375
קואורדינאטה Y	619775

1.5.2 תיאור מקום

מצפון - מגרש מגורים
 מדרום - דרך הבציר ומעבר לה תעלה ושטח חקלאי
 ממערב - משעול החריש (דרך משולבת) ומעבר לו מגרש מגורים
 ממזרח - תעלה ומעבר לה דרך הזורע

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

יואב - חלק מתחום הרשות: סגולה

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	118	דרך הבציר	סגולה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2973	מוסדר	חלק	108	

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>251 /02 /6</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 251 /02 /6. הוראות תכנית 251 /02 /6 תחולנה על תכנית זו.	5480	1226		12/01/2006
<u>2035 /מק/ 6</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 2035 /מק/ 6 בתחום תכנית זו.	5100			05/09/2002
<u>3 /163 /03 /6</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 3 /163 /03 /6 בתחום תכנית זו.	4180	1457		30/12/1993



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					עינב קוה-יאיר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		עינב קוה-יאיר		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע		1: 250	1	05/11/2024	עינב קוה-יאיר	19: 12 05/11/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	יפעת סגל רוזנבוים			סגולה	דרך הבציר	118	08-8503550		yifatros@gmail.com
	פרטי	עומר סגל רוזנבוים			סגולה	דרך הבציר	118	08-8503550		omersegal10@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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.co.il
מודד מוסמך	מודד	רמזי קעואר	883		חיפה	אל מותנבי	22	04-8524038	04-8520166	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

תוספת זכויות בניה ליחידת דיור צמודת קרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחים בסך 50 מ"ר לזכויות הבניה מעל הקרקע, על פי סעיף 62א(א)(17) לחוק.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

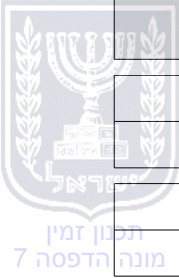
3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	6	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	6

3.2 טבלת שטחים

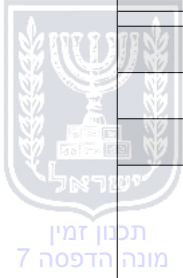
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	617	100
סה"כ	617	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	616.35	100
סה"כ	616.35	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים.
4.1.2	הוראות
א	בינוי
	<p>א. תותר ה קמת סככה לרכב ומחסנים בקו בניין 0 צדדי או אחורי, בהסכמת שכן.</p> <p>ב. גגות המבנים יהיו משופעים ובכיסוי רעפים.</p> <p>ג. גובה הגדר בחזית המגרש יהיה 1.2 מ'. הגדר תיבנה מאבן ותכלול מתקן אשפה סגור.</p> <p>ד. אלמנטים בנויים והצללות לא יבלטו יותר מ-40 ס"מ, למעט בליטת הגג, שתותר עד 80 ס"מ.</p>
ב	תשתיות
	מערכת הביוב של המגרש תחובר למערכת היישובית. לא יותרו בורות ספיגה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	צידי- שמאלי				מ"ר	מ"ר			
5 (4)	3	3	2	1	סה"כ שטחי בניה	מ"ר	גודל מגרש מוחלט	6	מגורים א'
			8.5 (3)		250	עיקרי	617		
						שרות			
						15 (2)			
						235 (1)			

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) 185 מ"ר מתכנית 6/03/163 / 3 ועוד 50 מ"ר מכח תכנית זו.
- (2) עבור מחסן, סככה לרכב וממ"ד לפי תכנית 6/03/163 / 3.
- (3) ממפלס הקרקע בחזית המגרש עד לגובה הסופי של רום הגג.
- (4) לדרך הבציר ולמשעול החריש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 חניה

החניות יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן.

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.2.1 תנאים בהליך הרישוי

א. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו לאחר אישורה.
ב. תנאי למתן היתר יהיה הריסת מבנים ואלמנטים החורגים מהמגרש אל מחוץ למגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית 5 שנים.

