

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 631-0814863

שינוי קווי בנין חלקה 36 מושב זבדיאל

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי שפיר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, תיקון קו בנין צידי וקדמי.  
תכנית זאת אין במטרתה להוסיף או לגרוע זכויות בניה מהתכנית המקורית המאושרת 6 / 02 / 224.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בנין חלקה 36 מושב זבדיאל
	מספר התכנית	631-0814863
1.2 שטח התכנית		9.897 דונם
1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
	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

שפיר	מרחב תכנון מקומי
177310	קואורדינאטה X
617940	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שפיר - חלק מתחום הרשות: זבדיאל

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
2942	מוסדר	חלק	36	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
825 /ד	2

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030	27/12/2005
תמא/ 35 / 1 / ב	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. ב. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 / ב תחולנה על תכנית זו.	7299	8438	07/07/2016
תמא/ 34 / ב / 4	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב / 4 תחולנה על תכנית זו.	5704	3916	16/08/2007
224 / 02 / 6	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 6 / 224. הוראות תכנית 02 / 6 / 224 תחולנה על תכנית זו.	2831	2407	01/07/1982
825 / ד	שינוי	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית ד / 825. הוראות תכנית ד / 825 תחולנה על תכנית זו.	1877		16/11/1972



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			חן כ"ץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חן כ"ץ		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	09: 04 12/06/2020	חן כ"ץ	12/06/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 7

**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	משה מנחם סאלם			זבדיאל	זבדיאל	2		08-8581285	hayasalem31@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	משה מנחם סאלם			זבדיאל	זבדיאל	2		08-8581285	hayasalem31@gmail.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	ירושלים	יפו	216	03-9533333	02-5456175	a- jerusalem@land.gov.il

**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	חן כ"ץ	11938744		כפר אחים	כפר אחים	171	077-5506354		arch.catz@gmail.com



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	לביב חלבי	808	פוטר-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	kamal@phot omap.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 21.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 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

שינוי קווי בניין קדמי וצידי ימני.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בניין קדמי וצידי ימני בהתאם למצויין בתשריט, לפי סעיף 62א(א)(4) 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 בישוב כפרי	2A
קרקע חקלאית	2B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגרש המחולק לתאי שטח	מגורים בישוב כפרי	2A
מגרש המחולק לתאי שטח	קרקע חקלאית	2B
קו בנין מתוכנית קודמת	מגורים בישוב כפרי	2A
קו בנין מתוכנית קודמת	קרקע חקלאית	2B

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	8,038.66	81.23
אזור מגורים בישוב חקלאי	1,858	18.77
סה"כ	9,896.66	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	1,858	18.77
קרקע חקלאית	8,038.66	81.23
סה"כ	9,896.66	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים בישוב כפרי</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>באזור זה יותר עבוד חקלאי והקמת בניינים בהתאם לתכליות הבאות:</p> <p>א. בתי מגורים.</p> <p>ב. בנייני משק, מבנה עזר, בנייני שרותים וכו'.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>קווי בנין</b>
	<p>תכנית זו משנה קו בנין קדמי וקו בנין צידי ימני בהתאם למופיע בתשריט.</p> <p>יותר קו בנין קדמי 0 לפרגולה וקו בנין צידי 1 מ' לפרגולה.</p>
<b>4.2</b>	<b>קרקע חקלאית</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. עבוד חקלאי.</p> <p>ב. בנייני משק חקלאיים הדרושים במישורין ליצור החקלאי כגון: לול, רפת, דיר, חממה, מחסן לתוצרת חקלאית, מתבן וכו'.</p> <p>ג. חממות.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה			
(1)	(1)	(1)	(1)	2	3	25	750	1858	2A	מגורים ביישוב כפרי	מגורים ביישוב כפרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1					2B		קרקע חקלאית

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

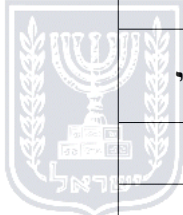
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הערה ברמת הטבלה:**

- בהסכמת שכנים מותר לבנות מבנים חקלאים על קו בנין 0.
- למבנה עזר תותר בניה נוספת של 20% משטח המגרש.
- מותר לבנות את שלוש יחידות הדיוור בשני מבנים בלבד מבנים נפרדים או במבנה אחד בקומת אחת, או עד שתי קומות.
- המרחק בין מבני מגורים לא יפחת מ-5 מ' או מ-0 מ' במידה והבניה היא בשניים או שלושה מבנים נפרדים.
- תותר בניה על עמודים אך גובהם לא יעלה על 2.20 מ'.
- המרחק המינימלי בין בנייני משק חקלאי ובנייני מגורים יהיה 10 מ'.
- המרחק המינימלי בין בנייני משק חקלאי ובנייני עזר יהיה 3 מ'.
- המרחק המינימלי בין בנייני משק חקלאי יהיה 3 מ'.
- יותר קו בנין קדמי 0 לפרגולה וקו בנין צידי 1 מ' לפרגולה.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**6. הוראות נוספות**

**6.1 היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מיידי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7