

600992

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

תוכנית התכנון



משרד התכנון  
מס' 12

תכנית מס' 611-0349167

נידוד זכויות מגוש 1881 מגרשים 1223,1216 לגוש 1881 מגרשים 226,244

לשכת התכנון המחוזית  
מחוז דרום  
13-11-2016  
נתקבל

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי שדרות

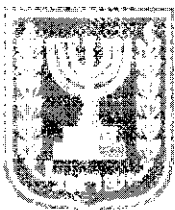
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



משרד התכנון  
מס' 12

ועדה מקומית  
אישור תכנית מס' 611-0349167  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבת 20/6/16 ביום 21/6/16  
ע"י הו"ר המחוזי ע"י העדה



משרד התכנון  
מס' 12

## דברי הסבר לתכנית

עפ"י סעיף 62 א'(א)(6) לחוק העברת / ניווד זכויות בניה מתב"ע מאושרת מתאריך 09.06.2015 מס' 611-0285148, בס"כ של 550 מ"ר, מגוש 1881 מגרש 1223-תא שטח 3 (500 מ"ר) ומגרש 1216-תא שטח 2 (50 מ"ר) לטובת גוש 1881 מגרש 244-תא שטח 244.  
עפ"י סעיף 62 א'(א)(6) לחוק העברת / ניווד זכויות בניה בס"כ של 450 מ"ר, מגוש 1881 מגרש 1216-תא שטח 2 (500 מ"ר) לטובת גוש 1881 מגרש 226-תא שטח 1.



משרד התכנון  
מחנה רמת השרון 12



משרד התכנון  
מחנה רמת השרון 12



משרד התכנון  
מחנה רמת השרון 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית  
נידוד זכויות מגוש 1881 מגרשים 1223,1216 לגוש 1881  
מגרשים 226,244

מספר התכנית 611-0349167

1.2 שטח התכנית שטח התכנית  
22.489 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) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי  
לא

## 1.5 מקום התכנית



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שדרות

קואורדינטה X 160800

קואורדינטה Y 604650

1.5.2 תיאור מקום שכונת מגורים בקרית רבין, שדרות, סה"כ במגרשים 226, 244, 1223, 1216

מאושרות 210 יחידות דיור, לפי תכנית מס' 611-0262071 ותכנית מס'

611-0285148.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית ותחייכסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות:

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבחן חלה התכנית

שכונה קרית רבין שדרות



1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן         |
|----------|---------|---------------|---------------------|---------------------------|
| 1881     | מוסדר   | חלק           |                     | 14-15, 23, 47, 69, 71, 73 |

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

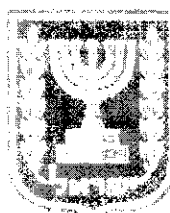
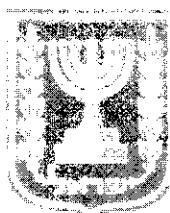


1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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 | תאריך      |
|-------------------|---------|-------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 115 /03 /21       | כפיפות  |             | 5213               | 3717                    | 06/08/2003 |
| 611-0262071       | שינוי   | ניוד זכויות | 7097               | 8186                    | 08/08/2015 |
| 611-0285148       | שינוי   | ניוד זכויות | 7097               | 8186                    | 19/08/2015 |



# 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 |          |                     |             | מתתיהו אבשלומוב |             |                | כן                  |
| תדפיס תשריט מצב מוצע | מחייב | 1:1250   | 1                   |             | מתתיהו אבשלומוב |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר            | רקע   | 1:500    | 1                   | 10/03/2016  | מתתיהו אבשלומוב | 13/03/2016  |                | 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

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

### 1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                          | ישוב  | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל           |
|----------------|------|----|---------------|-----------------------------------|-------|---------|-----|------------|------------|-----------------|
|                | פרטי |    |               | אסוס חברה<br>קבלנית להניה<br>בע"מ | שדרות | ירושלים | 32  | 08-6612605 | 08-6610798 | asum2@walla.com |

### 1.8.2 יזם

| סוג  | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                          | ישוב  | רחוב    | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל           |
|------|----|---------------|-----------------------------------|-------|---------|-----|------------|------------|-----------------|
| פרטי |    |               | אסוס חברה<br>קבלנית לבניה<br>בע"מ | שדרות | ירושלים | 32  | 08-6612605 | 08-6610798 | asum2@walla.com |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג          | שם | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב    | רחוב | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל                                         |
|--------------|----|---------------|----------------------|---------|------|-----|------------|-------------|-----------------------------------------------|
| בבעלות מדינה |    |               | מנהל מקרקעי<br>ישראל | ירושלים | הצבי | 15  | 03-9533333 | 073-2021500 | BealutRishum<br>HativatSherut@land<br>.gov.il |

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                            | ישוב   | רחוב       | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                            |
|----------------|-----------|-----------------|---------------|-------------------------------------|--------|------------|-----|------------|-----|----------------------------------|
| אדריכל         | עורך ראשי | מתתיהו אבשלומוב |               | אבשלומוב<br>אדריכלים<br>ובינוי ערים | רמת גן | ז'בוטינסקי | 7   | 03-5441498 |     | christina@av<br>shalomov.co<br>m |

## 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

1. תכנית זו מהווה תכנית איחוד וחלוקה תכנוני בהתייחס לשינויים בגבול בין תאי שטח 2-3, עפ"י סעיף 62 א(א)(1) לחוק.
2. עפ"י תיקון 101, סעיף בחוק 62 א. (א) (6) לחוק התכנון והבניה, העברת/ניוד זכויות בניה מתב"ע מאושרת מתאריך 09.06.2015 מס' 611-0285148 מגוש 1881 מגרש 1223-תא שטח 3 ומגרש 1216-תא שטח 2 לטובת מגרש 244-תא שטח 244 ומגרש 226 - תא שטח 1 בגוש 1881.



### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. העברת / ניווד זכויות בניה בס"כ של 550 מ"ר, מתב"ע מאושרת מתאריך 09.06.2015 מס' 611-0285148, מגוש 1881 מגרש 1223 -תא שטח 3(העברת 500 מ"ר) ומגרש 1216-תא שטח 2 (העברת 50 מ"ר) לטובת מגרש 244-תא שטח 244 בגוש 1881.
2. העברת / ניווד זכויות בניה בס"כ של 450 מ"ר, מתב"ע מאושרת מתאריך 09.06.2015 מס' 611-0285148, מגוש 1881 מגרש 1216-תא שטח 2 (העברת 450 מ"ר) לטובת מגרש 226 - תא שטח 1 בגוש 1881.
3. תכנית זו מהווה תכנית איחוד וחלוקה תכנוני בהתייחס לשינויים בגבול בין תאי שטח 2-3, עפ"י סעיף 62 א(א)(1) לחוק.



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

22.489

שטח התכנית ברוטו

| הערות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | סח"כ מוצע בתוכנית |        | שינוי (+/-)<br>למצב המאושש * | מצב<br>מאושש * | צב   | סוג מרחב כמותי |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------|------------------------------|----------------|------|----------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | מתארי             | מפורט  |                              |                |      |                |
|  במגרש 226 מאושרות 44 יחידות על פי תב"ע מס' 611-0285148<br>במגרש 244 מאושרות 77 יחידות על פי תב"ע מס' 611-0262071<br>במגרש 1216 מאושרות 42 יחידות על פי תב"ע מס' 611-0285148<br>במגרש 1223 מאושרות 47 יחידות על פי תב"ע מס' 611-0285148 |                   | 210    |                              | 210            | יח"ד | מגורים (יח"ד)  |
|  עפ"י תיקון 101, סעיף בחוק 62 א. (א) (6) לחוק התכנון והבניה, ניווד זכויות בניה מתב"ע מאושרת מתאריך 09.06.2015 מס' 611-0285148<br>ממגרש 1223 ומגרש 1216 למגרש 244 סה"כ 550 מ"ר, ולמגרש 226 סה"כ 450 מ"ר, סה"כ ניווד של 1000 מ"ר         |                   | 19,000 |                              | 19,000         | מ"ר  | מגורים (מ"ר)   |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד       | תאי שטח   |
|------------|-----------|
| דרך מאושרת | 500       |
| מגורים א'  | 244, 2, 1 |
| מגורים ב'  | 3         |

### 3.2 טבלת שטחים

### מצב מאושר

| אחוזים | מ"ר    | יעוד       |
|--------|--------|------------|
| 0.84   | 188    | דרך מאושרת |
| 83.48  | 18,774 | מגורים א'  |
| 15.68  | 3,527  | מגורים ב'  |
| 100    | 22,489 | סה"כ       |

### מצב מוצע

| אחוזים מחושב | מ"ר מחושב | יעוד       |
|--------------|-----------|------------|
| 0.84         | 188.7     | דרך מאושרת |
| 83.48        | 18,773.52 | מגורים א'  |
| 15.68        | 3,527.03  | מגורים ב'  |
| 100          | 22,489.25 | סה"כ       |

### 3.3 ישויות פוליגוניליות בתכנית

#### 4. יעודי קרקע ושימושים



|              |                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>                                                                    |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                      |
|              | תאי שטח 1, 2, 244                                                                   |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                       |
| א            | <b>אדריכלות</b>                                                                     |
|              | עפ"י תכנית מאושרת ע"י ועדה מחוזית 115/3/21 בצירוף תכנית מס' 611-0349167 לאחר אישורה |

|              |                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.2</b>   | <b>מגורים ב'</b>                                                                    |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                      |
|              | תא שטח 3                                                                            |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                       |
| א            | <b>אדריכלות</b>                                                                     |
|              | עפ"י תכנית מאושרת ע"י ועדה מחוזית 115/3/21 בצירוף תכנית מס' 611-0349167 לאחר אישורה |



|              |                                                                                     |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>4.3</b>   | <b>דרך מאושרת</b>                                                                   |
| <b>4.3.1</b> | <b>שימושים</b>                                                                      |
|              | תא שטח 500                                                                          |
| <b>4.3.2</b> | <b>הוראות</b>                                                                       |
| א            | <b>אדריכלות</b>                                                                     |
|              | עפ"י תכנית מאושרת ע"י ועדה מחוזית 115/3/21 בצירוף תכנית מס' 611-0349167 לאחר אישורה |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

| יעוד       | שימוש      | תאי שטח | גודל מגרש (מ"ר) | שטחי בניה (מ"ר) |                   |                    |                | אחוזי בניה כוללים (%) | תכנית (% מתא שטח) | מספר יח"ד | צפיפות יח"ד לדונם | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר קומות | קו בנין (מטר) |            |       |
|------------|------------|---------|-----------------|-----------------|-------------------|--------------------|----------------|-----------------------|-------------------|-----------|-------------------|------------------------------------|------------|---------------|------------|-------|
|            |            |         |                 | גודל מגרש כללי  | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה |                       |                   |           |                   |                                    |            | ציד-י-שמאלי   | ציד-י-ימני | אחורי |
| דרך מאושרת | דרך מאושרת | 500     | 188.7           |                 |                   |                    |                |                       |                   |           |                   |                                    |            |               |            |       |
| מגורים א'  | מגורים א'  | 1       | 4478            | 4350            | 450               |                    | 4800           | 107                   | 60                | 44        | 9.82              | 32.2                               | 7          | 3             | 5          | 3     |
| מגורים א'  | מגורים א'  | 2       | 6848            | 4080            | 540               |                    | 4620           | 67                    | 60                | 42        | 6.13              | 32.2                               | 7          | 3             | 3          | 3     |
| מגורים א'  | מגורים א'  | 244     | 7447.43         | 7170            | 810               |                    | 7980           | 107                   | 60                | 77        | 10.33             | 32.2                               | 7          | 5             | 5          | 3     |
| מגורים ב'  | מגורים ב'  | 3       | 3527            | 3400            | 450               |                    | 3850           | 109                   | 60                | 47        | 13.32             | 32.2                               | 7          | 3             | 5          | 5     |

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

| קו בנין<br>(מטר) | תאי שטח | שימוש      | יעוד       |
|------------------|---------|------------|------------|
| קדמי             |         |            |            |
|                  | 500     | דרך מאושרת | דרך מאושרת |
| 5                | 1       | מגורים א'  | מגורים א'  |
| 5                | 2       | מגורים א'  | מגורים א'  |
| 5                | 244     | מגורים א'  | מגורים א'  |
| 5                | 3       | מגורים ב'  | מגורים ב'  |

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

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן חיתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית, עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית מס' 115/03/21.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב   | התנייה |
|----------|------------|--------|
| 1        | לא רלוונטי |        |

### 7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי

## 8. חתימות

|                                                                                  |                                                          |              |        |
|----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------|--------|
|  | שם:                                                      | סוג:         | תאריך: |
|                                                                                  | שם ומספר תאגיד:<br>אסוס חברה קבלנית להניה בע"מ 511775090 |              | חתימה: |
|                                                                                  | שם:                                                      | סוג:         | תאריך: |
|                                                                                  | שם ומספר תאגיד:<br>אסוס חברה קבלנית לבניה בע"מ 511775090 |              | חתימה: |
|                                                                                  | שם:                                                      | סוג:         | תאריך: |
|                                                                                  | שם ומספר תאגיד:<br>מנהל מקרקעי ישראל 1                   | בבעלות מדינה | חתימה: |
|                                                                                  | שם:                                                      | סוג:         | תאריך: |
|                                                                                  | שם ומספר תאגיד:<br>אבשלומוב אדריכלים ובינוי ערים         | עורך ראשי    | חתימה: |

