

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 611-0862060**

**מגרש 39 - רח' חטיבת יפתח - שדרות**

**מחוז**

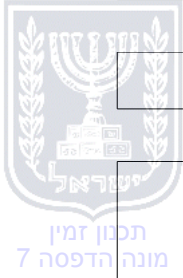
**דרום**

**מרחב תכנון מקומי שדרות**

**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

תכנית מפורטת במגרש 39, שכונת נאות הנשיא, רחוב חטיבת יפתח, שדרות.  
התכנית באה להסדיר שינוי קווי בניין בהתאם לבניה בפועל, הגדלת תכנית קרקע, תוספת שטחים עיקריים ותת  
קרקעיים ושינויים בהוראות הבניה.



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**

מגרש 39 - רח' חטיבת יפתח - שדרות

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

611-0862060

מספר התכנית

0.489 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

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 161416

קואורדינאטה Y 604458

**1.5.2 תיאור מקום**

המגרש ממוקם בחלקו הצפוני של שכונת נאות הנשיא בעיר שדרות

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

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב  | רחוב       | מספר בית | כניסה |
|-------|------------|----------|-------|
| שדרות | חטיבת יפתח | 3        |       |

שכונה נאות הנשיא

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 2480     | מוסדר   | חלק           | 119                 |                   |

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      |
|-------------------|---------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 12 /101 /02 /21   | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /21 /101 ממשיכות לחול. | 3215               | 2728                    | 23/06/1985 |



## 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 |          |                     |             | אופיר קדוסי |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | אופיר קדוסי |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 15/06/2020  | אופיר קדוסי | 22: 50 15/06/2020 |                | 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 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**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 | אברהם חן |               |          | שדרות | חטיבת<br>יפתח | 3   | 053-7499005 |     |       |
|                | פרטי | דליה חן  |               |          | שדרות | חטיבת<br>יפתח | 3   | 053-7499005 |     |       |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם       | מספר<br>רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב          | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|------|----------|---------------|----------|-------|---------------|-----|-------------|-----|-------|
| פרטי | אברהם חן |               |          | שדרות | חטיבת<br>יפתח | 3   | 053-7499005 |     |       |
| פרטי | דליה חן  |               |          | שדרות | חטיבת<br>יפתח | 3   | 053-7499005 |     |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/<br>תואר | סוג       | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                          | ישוב   | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|----------------|-----------|-------------|---------------|-----------------------------------|--------|------|-----|-------------|-----|-----------------------|
|                | עורך ראשי | אופיר קדוסי | 29893902      | אופיר קדוסי<br>אדריכלות<br>והנדסה | אופקים | חורב | 37  | 050-7766588 |     | kadoosiarch@gmail.com |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 7תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם         | מספר<br>רשיון | שם תאגיד  | ישוב           | רחוב | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל              |
|----------------|------|------------|---------------|-----------|----------------|------|-----|------------|-----|--------------------|
|                | מודד | רם בן חיים | 723           | רם מדידות | ראשון<br>לציון | חומה | 12  | 03-9613720 |     | ram@ram.or<br>g.il |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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

שינוי קווי בניין בהתאם לבניה בפועל, הגדלת תכסית קרקע, תוספת שטחים עיקריים ותת קרקעיים ושינוי בהוראות הבניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א) (4) כמפורט:
  - קו בניין צדדי (צפוני) - כמסומן בתשריט
  - קו בניין צדדי (דרומי) - כמסומן בתשריט
  - קו בניין אחורי (מזרחי) - כמסומן בתשריט
2. הגדלת תכסית בניה עפ"י סעיף 62א (א) (9)
  - קומת קרקע מ 40% ל 50% סה"כ
3. תוספת שטחי שרות תת קרקעיים עפ"י סעיף 62א (א) (15)
  - תוספת 150 מ"ר שטחי שרות תת"ק
4. הגדלת השטח המותר לבניה עפ"י סעיף 62א (א) (16)
  - תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי שרות על קרקעי
5. שינוי בהוראות בינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5).



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 39      |

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 488 | 100    |
| סה"כ      | 488 | 100    |

##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 488.18    | 100          |
| סה"כ      | 488.18    | 100          |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|       | מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת בית מגורים צמוד קרקע בקומה אחת או בשתי קומות + מרתף + מחסנים וחניות.</p> <p>2. ניתן להקים מרתף בתחום קומת הקרקע, תותר כניסה חיצונית למרתף ע"י גרם מדרגות חיצוני בקו בניין צדדי 0 .</p> <p>- גובה המרתף יהיה 2.20 מ' .</p> <p>3. תותר הקמת מחסן בתחום קווי הבניין אשר אינו חלק מהמבנה הראשי, המחסן יוקם בקו אחורי וצדדי 0 .</p> <p>4. גובה מבנה מירבי 9.0 מ' למבנה עם גג שטוח או לגג רעפים, יותרו גגות שטוחים עם מסתור לקולט שמש ודוד מים חמים, מעבה מיזוג אוויר וכן פתרון למסתור תלית כביסה.</p> <p>5. חניה בנויה לרכב עם גג שטוח / רעפים , ניקוז גג החניה יוסדר לכיוון המגרש העצמי ולא אל קו השכן.</p> <p>- חניה תחומה ע"י קירות ותקרה תותר אך ורק בתחומי הבניה ותכלול בחישוב אחוזי הבניה.</p> <p>- סככה לחניה, שאינה תחומה ע"י קירות הגבוהים מ 1.5 מ' תותר בקו בניין קדמי וצדדי 0.</p> <p>- בכל בניה בקו בניין אפס, לא יותרו פתחים.</p> <p>- יתר הוראות בניה בהתאם לתכנית מפורטת 12/101/02/21</p> |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר)   | מספר קומות  |                 | גובה<br>מבנה- מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד            | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                      |                          | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש | יעוד |    |           |           |
|--------------------|-------------|-----------------|------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------|--------------------|----------------------|--------------------------|--------------------|---------|-------|------|----|-----------|-----------|
|                    |             |                 |                                                |                         |                         | סה"כ<br>שטחי בניה  | מעל הכניסה<br>הקובעת | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת |                    |         |       |      |    |           |           |
|                    |             |                 |                                                |                         |                         |                    |                      |                          |                    |         |       |      |    |           |           |
| אחורי              | צידדי- ימני | צידדי-<br>שמאלי | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת                       | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 9                       | 1                  | 50                   | 427.6                    | 150                | 32      | 245.6 | 489  | 39 | מגורים א' | מגורים א' |
| קדמי תכנון<br>מונה | (1)         | (1)             | (1)                                            | 1                       | 2                       |                    |                      |                          |                    |         |       |      |    |           |           |

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:

- הערה : שטח עיקרי 40% משטח המגרש בהתאם לתכנית 12/101/02/21 ובתוספת 50 מ"ר

א. מחסנים ומבני עזר בשטח של עד 12 מ"ר

ב. סככה לחניה בשטח של עד 20 מ"ר

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

**6.2****סטיה ניכרת**

כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה, בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.

**6.3****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 12/101/02/21

**6.4****היטל השבחה**

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

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

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

מיידי לאחר אישורה.