

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 611-0981449**

**מגרש 23B - שכונת נאות הנביאים - שדרות**

**מחוז**

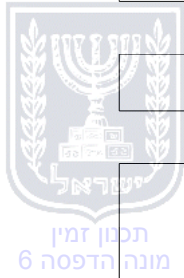
**דרום**

**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 23B, שכונת נאות הנביאים, רחוב דניאל, שדרות.  
התכנית באה להסדיר שינוי קווי בניין בהתאם לבניה בפועל, מבנים להריסה, הגדלת תכנית קרקע, תוספת שטחי בניה ושינויים בהוראות הבניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 23B - שכונת נאות הנביאים - שדרות

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

611-0981449

מספר התכנית

0.226 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) (16) (א) (2), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (9)

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 161280

קואורדינאטה Y 604854

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש מגורים א' באזור הדרום מזרחי של שכונת נאות הנביאים בשדרות

**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 | דניאל | 5        |       |

שכונה נאות הנביאים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 2487     | מוסדר   | חלק           |                     | 27                |

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      |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| 21 / במ / 3       | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מספר 21 / במ / 3 ובאה במקומה.       | 3814               | 481                     |     | 13/11/1990 |
| 21 / 03 / 109 / 1 | החלפה   | תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מספר 21 / 03 / 109 / 1 ובאה במקומה. | 4767               | 3873                    |     | 15/06/1999 |



**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                   | 19/05/2021  | אופיר קדוסי | 15: 18 21/05/2021 |                | 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 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**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 | אבי ווקנין  |            |          | שדרות | דניאל | 5   | 050-8552594 |     |       |
|             | פרטי | גינט ווקנין |            |          | שדרות | דניאל | 5   | 050-8552594 |     |       |

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב  | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|------|-------------|------------|----------|-------|-------|-----|-------------|-----|-------|
| פרטי | אבי ווקנין  |            |          | שדרות | דניאל | 5   | 050-8552594 |     |       |
| פרטי | גינט ווקנין |            |          | שדרות | דניאל | 5   | 050-8552594 |     |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד                               | ישוב           | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|-------------|-----------|-------------|------------|----------------------------------------|----------------|------|-----|-------------|-----|-----------------------|
|             | עורך ראשי | אופיר קדוסי | 29893902   | אופיר קדוסי אדריכלות                   | אופקים         | חורב | 37  | 050-7766588 |     | kadoosiarch@gmail.com |
|             | מודד      | טארק עויסאת | 1212       | ט.עויסאת משרד למתן שירותי הנדסת מדידות | באקה אל גרבייה | (1)  |     | 050-6908538 |     | tsurv@gmail.com       |

(1) כתובת: 30100.

**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 צדדי ואחורי בהתאם לבניה בפועל, תוספת זכויות בניה, הגדלת תכסית קרקע, סימון מבנים להריסה ושינוי הוראות בינוי.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. שינוי קו בניין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א) (4) כמפורט:
  - קו בניין צדדי מ' 1.7 ל' 0.0 מ' לפי המצב הקיים בשטח.
  - קו בניין אחורי מ' 3.0 ל' 0.0 מ' לפי המצב הקיים בשטח.
2. הגדלת השטח המותר לבניה עפ"י סעיף 62א (א) (16) (א) (2) כמפורט:
  - תוספת שטח עיקרי 50 מ"ר על קרקעי - מ' 152 מ"ר ל' 202 מ"ר
3. שינוי הוראות בינוי עפ"י סעיף 62א (א) (5)
4. סימון מבנה להריסה עפ"י סעיף 62א (א) (19)
5. הגדלת תכסית קרקע עפ"י סעיף 62א (א) (9)



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

| יעוד          |  | תאי שטח        |
|---------------|--|----------------|
| מגורים א'     |  | 23B            |
| סימון בתשריט  |  | יעוד           |
| מבנה להריסה 2 |  | מגורים א'      |
|               |  | תאי שטח כפופים |
|               |  | 23B            |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

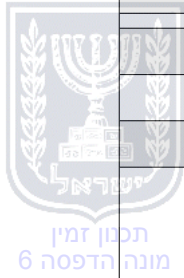
| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 226 | 100    |
| סה"כ      | 226 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 226.3     | 100          |
| סה"כ      | 226.3     | 100          |

**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>תותר בניית מבנה מגורים אחד, גובה הבניה עד 2 קומות.</p> <p>שטחי שירות יכללו ממ"ד, חניה מקורה ומחסן.</p> <p>ממ"ד : על פי הוראות פיקוד העורף.</p> <p>חניה : תותר הקמת חניה מקורה על עמודים ללא קירות בחזית המגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0, גג קל, ניקוז החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש עד 15 מ"ר</p> <p>מחסן : מבניה קלה. פח או איסכורית עד 6 מ"ר</p> <p>קווי בניין : קווי בניין צדדי / אחורי קו אפס - חל איסור לפתוח חלונות.</p> <p>מצללה : מצללות בחזית הקדמית או האחורית ללא קירוי (שטח מקס' למצללה - 12.0 מ"ר )</p> <p>מבנים להריסה : מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה. המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה.</p> |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |     |     | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | תכסית<br>(% מותא<br>שטח) | אחוזי בנייה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בנייה<br>(מ"ר) |        | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד |            |
|------------------|------------|-----|-----|---------------------------------------------|-----------|--------------------------|------------------------------|---------------------|--------|--------------------|---------|------|------------|
|                  |            |     |     |                                             |           |                          |                              | מעל הכניסה הקובעת   |        |                    |         |      |            |
|                  |            |     |     |                                             |           |                          |                              | קדמי                | אחורי  | צידי- שמאלי        |         |      | צידי- ימני |
| (5)              | (4)        | (4) | (3) | 2                                           | (2)       | 1                        | 65                           | 98.6                | 21 (1) | 202                | 226     | 23B  | מגורים אי' |

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) עבור : מחסן 6 מ"ר וחניה 15 מ"ר.

(2) 7 מטר לגג שטוח , 8.5 מטר לגג רעפים משופע.

(3) 0.0 מ'.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) 3.0 מ'.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6



תכנון זמין  
מונה הדפסה 6

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

מבנה המסומן בסימון הריסה הינו מבנה המיועדים להריסה, המבנה יהרס כתנאי להוצאת היתר בניה.

**6.2****עתיקות**

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.

במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

**6.3****גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה**

תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצוין מבנה להריסה יהיה הריסת המבנה.

**6.4****חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.

**6.5****פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.6**

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

ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה 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

