

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1101864

מגרש 188, יוספטל 17 - שדרות

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי שדרות
סוג תכנית שוג תכנית
תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005232976/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במרכז העיר שדרות, בשכונת המייסדים ברחוב יוספטל מס' 17. התכנית מבקשת להוסיף 80% זכויות בניה המהווים תוספת של 539 מ"ר, תוספת של 6 יחידות דיור ותוספת של 2 קומות במגרש מגורים קיים, וכמו כן לקבוע שימושים למסחר ולהקצות עד 25% מזכויות בניה לשימוש מסחרי, עבור חזית מסחרית שתבנה בקומת הקרקע של מבנה המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מגרש 188, יוספטל 17 - שדרות

שם התכנית

ומספר התכנית

611-1101864

מספר התכנית

1.123 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (11), 62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (8), 62 א.א (א) (13ב)

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 התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שדרות
	קואורדינאטה X	161268
	קואורדינאטה Y	604173

1.5.2 תיאור מקום
מגרש מגורים מערב לרח' חטיבת גולני, ממזרח לרח' קרן היסוד, מצפון לרח' יוספטל.

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	יוספטל	17	

שכונה

תכנון זמין
מונה הדפסה 19**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2480	מוסדר	חלק	55	

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

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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>12 /101 /02 /21</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101 /02 /21 /12 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	3215	2728		23/06/1985
<u>15 /101 /02 /21</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 101 /02 /21 /15 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	3627	1817		07/03/1989
<u>34 /101 /02 /21</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 101 /02 /34 /101. הוראות תכנית 101 /02 /34 תחולנה על תכנית זו.	7770	7082		17/04/2018
<u>611-0860213</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 611-0860213 בתחום הקו הכחול של תכנית זו.	9203			09/11/2020



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אופיר קדוסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אופיר קדוסי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין 0.0 של המבנה ולקו בניין 0 מ' של ארקדה.	15: 35 09/05/2024	מיכאל בן ציון	09/05/2024	1		מחייב חלקית	בינוי
לא		15: 16 29/05/2024	ליאור בר	29/05/2024	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		11: 59 25/06/2023	אופיר קדוסי	20/06/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי (1)		אייל מסיקה הנדסה בע"מ	נתיבות			08-9933226		office@eyal mesika.biz

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: א.ת, אברהם רוזנמן 629, נתיבות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אייל מסיקה הנדסה בע"מ	נתיבות	(1)		08-9933226		office@eyalmesika. biz

(1) כתובת: א.ת, אברהם רוזנמן 629, נתיבות.

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	קדוסי אופיר אדריכלות והנדסה	אופקים	חורב	37	050-7766577		kadoosiarch @gmail.com
	אדריכל	מיכאל בן ציון	38253		נתיבות	רבי עקיבא	9	050-3951952		
	יועץ תחבורה	ליאור בר	5716706	אור מהנדסים	אור יהודה	אביב משה	1	03-5336777		office@or- eng.co.il
	מודד	ניזאר חטיב	1021	ניזאר חטיב מודד	ערעה	ערעה	51	08-6235020		



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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**

הוספת זכויות בנייה, קומות ויחיד לצורך הקמת מבנה מגורים משולב במסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה עד 80% במגרש המיועד למגורים בתכנית שאישרה הועדה המחוזית, המהווים תוספת של 539 מ"ר מתוך 60% זכויות מאושרות עפ"י תב"ע 15/101/02/21 - הגדלת שטחי הבניה מ- 673.8 מ"ר עיקרי ל- 1050 מ"ר עיקרי ו - 163 מ"ר שרות בהתאם לסעיף 62 (א) (ב13) (א) (3).
- ב. הוספת שימוש למסחר ובלבד שהשטח הכולל המותר לבניה לצורך השימוש למסחר לא יעלה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה בהתאם לסעיף 62 א (11).
- ג. הוספת קומות במגרש מ- 2 קומות ל- 4 קומות מעל הכניסה הקובעת בהתאם לסעיף 62 א (א4).
- ד. הוספת 6 יחיד מ- 4 יחיד ל- 10 יחיד בהתאם לסעיף 62 א (א) 8.
- ה. קביעת הוראות בינוי בהתאם לסעיף 62 א (א) 5.
- ו. קביעת קווי בנין בהתאם לסעיף 62 א (א) 4.

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

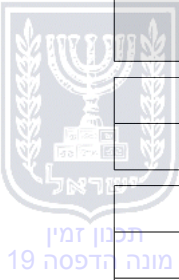
יעוד	תאי שטח
מגורים ב'	188

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ב'	188
חזית מסחרית	מגורים ב'	188
קו בנין עילי	מגורים ב'	188

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,123	100
סה"כ	1,123	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,123.6	100
סה"כ	1,123.6	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	מגורים מסחר בחזית מבנה המגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת בניין מגורים משותף בן 4 קומות מעל קומת המסחר. 2. גובה המבנה לא יעלה על 23 מ' מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה כולל מתקנים טכניים. 3. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מגובה 0.00 עבור המבנה בהתאם לנספח הבינוי. 4. בקומת הקרקע תוקם קומת מסחר עם כניסה נפרדת מבניין המגורים. 5. מחסנים: תתאפשר בניית מחסני דירות בקומות המגורים עד 6 מ"ר לכל יח"ד. 6. קו בנין למרפסות המגורים יהיה עד 0 מ' ויעמוד בקו אחד עם גבול הארקדה. 7. הבניין ינוהל ע"י חב' אחזקה אחת ויירשם תחת בעלות אחת.
ב	<p>מסחר</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יפחת מ- 4 מ' ולא יעלה על 6 מ' (מדוד מרצפה לרצפה). 2. תהיה כניסה נפרדת לאגף המסחר, לכל עסק תהיה כניסה נוספת מאזור חזית אחורית / צידית. 3. תברואה: כלי האצירה יוצבו בחדר ייעודי בשטח קומת הקרקע ויהיו נגישים למשתמשים. כלי האצירה יכללו מכלים למחזור נייר, בקבוקים וקרטון. 4. המסחר יותאם לגובה מפלס הרחוב על פי נספח הבינוי, ובכל מקרה לא יותר הפרש של יותר מ- 50 ס"מ מפני הרחוב. 5. הוראות לנושא הצללה ושילוט יהיו בהתאם להנחיות המרחביות התקפות. 6. ארובה לפליטת מזהמים תהיה בגובה של 2 מ' מעל הגג העליון. חלקה של הארובה הבולט מפיג הגג תהיה מפח צבוע בתנור בגוון בהיר ותוצנע מהרחוב. 7. לא יהיה מעבר צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקע אטומה. 8. החזית המסחרית תתוכנן בצורה אחידה, בחומרי גמר אחידים ובגיאומטריות אחידות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4.1

מגורים ב'

9. לא תותר הפניית קירות אטומים אל חזית הרחוב, למעט לצורך הדגשה עיצובית או נפחית

10. יש לייצר הפרדה עיצובית בין קומות המסחר וגוף הבניין, על ידי שימוש בנפחיות או בחומרי גמר שונים.

11. חזית החנויות הפונה לרחוב תהיה שקופה בלפחות 70% משטחה.

12. יותרו שימושים מסחריים אשר אינם גורמים למטרד בתוך אזור המגורים.

13. הנחיות לארקדה:

א. ארקדה מקורה תבנה בקו בניין אפס לרחוב.

ב. רוחב מינימלי של הארקדה יהיה 3.5 מ'. גובהה המינימלי 4 מטר מעל מפלס ההליכה הסופי.

ג. תותר סגירת חורף בשטח הארקדה כך שיוותרו לפחות 2.5 מ' של מעבר חופשי משפת המדרכה.

ד. לא תותר כל הפרעה למעבר חופשי בשטח הארקדה למעט הצבת מקומות ישיבה לבתי המסחר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מ"רפסות- בנוסף לשטח העיקרי (מ"ר)	קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
											מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
154	(2)	(2)	(2)	(2)	5	(1) 23	10	47	1740.81	527.81	163	1050	1123	188	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

שטחי שרות למגורים יכללו עד 6 מ"ר למחסן לכל יח"ד, עד 12 מ"ר למרחבים מוגנים לכל יח"ד וכן שטח שרות למסחר. השטח הכולל המותר לבניה לצורך השימוש למסחר הינו 150 מ"ר עיקרי ו- 26 מ"ר שרות ואינו עולה על 25% מסך השטח הכולל המותר לבניה בתא שטח 188.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל מתקנים טכניים.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- א. היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה.
 ב. היתרי בנייה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
 ג. אישור הסדרי תנועה, פתרון חניה, מיקום חניה תפעולית וכניסה ויציאה מהמגרש.
 ד. בקשה להיתר תפרט את הפיתוח הגנני ותכלול פרוט חומרי גמר, גדרות, ריצוף וגינון ופתרון ניקוז.

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה, ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח).
 ההתקנות יבוצעו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

6.3

חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 ג. שנאי ימוקם כחלק מהמבנה בדופן הצדדית / אחורית של המבנה. בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

6.4

חניה

- החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי.
 - תהיה הפרדה בין החניות לשימוש מסחר לבין החניות לדיירים.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

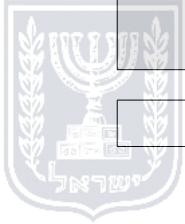
- העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
 א. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור.
 ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הוועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
 ג. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ/קבוצת עצים להעתקה" - קבלת רשיון לפי פקודת היערות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה כחוק



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19