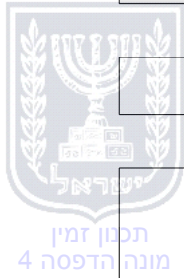


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 611-0587295**

**הוספת זכויות בניה תאי שטח 308-305 שכונת המוזיקה , שדרות**



<b>מחוז</b>	<b>דרום</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>מרחב תכנון מקומי שדרות</b>
	<b>תכנית מפורטת</b>

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו משנה את הבינוי המתוכנן בתאי שטח מס' 305-308 לטובת תכנון משולב של קוטג'ים ומבנים למגורים. הכוללת הוספת זכויות בניה לפי תקנות 101 לחוק התכנון והבניה, קביעת הוראות והנחיות בניה, עיצוב אדריכלי, ניווד שטחים, תוספת יח"ד, שינוי בקווי בניין והכל בסמכות הוועדה המקומית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

הוספת זכויות בניה תאי שטח 305-308 שכונת המוזיקה, שדרות

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 611-0587295

שטח התכנית 1.2 21.469 דונם

סיווג התכנית 1.4 סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1), 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4א, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 8

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	161000
קואורדינאטה Y	603250

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונת המוזיקה, רחוב אהוד מנור.  
מתחמים: חליל, פסנתר, תופים, סיטאר.

### 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			

שכונת המוזיקה

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
600	מוסדר	חלק		13, 17, 19-21
1900	מוסדר	חלק		67

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/10/2013	546	6669	תכנית זו משנה התכנית הנ"ל בתחום קו הכחול וכפופה לה.	שינוי	123 /03 /21



## 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				אנדראה סוסנקה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אנדראה סוסנקה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב	1: 200	1	05/06/2018	אנדראה סוסנקה	05/06/2018		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	05/06/2018	מרדכי פריד	05/06/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	05/06/2018	אנדראה סוסנקה	05/06/2018		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 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**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		חברת אחים בוסקילה בע"מ	נתיבות	רבי עקיבא	9	08-9933925	08-9933926	buskila2015@gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			חברת אחים בוסקילה בע"מ	נתיבות	רבי עקיבא	9	08-9933925	08-9933926	buskila2015@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			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר				חברת אחים בוסקילה בע"מ	נתיבות	רבי עקיבא	9	08-9933925	08-9933926	buskila2015@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אנדראה סוסנקה	17698101	חברת אחים בוסקילה בע"מ	נתיבות	רבי עקיבא	9	08-9933925		sochenke@gmail.com
	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב הנדסה מדידות	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683		hazav@netvision.et.il
מהנדס	יועץ תחבורה	מרדכי פריד	24568963	תהן תכנון הנדסי בע"מ	להבים	(1)	13	08-6513636		tahan@tahan.co.il

(1) כתובת: רח' צבעוני 13.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



## 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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור למגורים, בן 13 מבנים משותפים בני 4 קומות, ו-35 יחידות צמודות קרקע.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי הוראות בינוי ע"פ סעיף 62א(א) סעיף קטן 5 בנושאים:

1. שינוי מספר הבניינים המותר להקמה במגרש.
2. שינוי גובה המבנים בהתאם לנספח הבינוי.
3. קביעת מרווחי בניה בהתאם לנספח הבינוי.

ב. תוספת 500 מ"ר לכל מגרש בתאי שטח 305,306,307,308 לשטחים העיקריים עבור מגורים ע"פ 62א(א) סעיף קטן 16א(1)

ג. העברת שטחי שרות בשיעור של 50% מהשטח הקיים ממתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת ע"פ סעיף 62א(א) סעיף קטן 6

ד. העברת 120 מ"ר שטח עיקרי מתא שטח 307 לתא שטח 308 ע"פ סעיף 62א(א) סעיף קטן 6

ה. שינוי קווי בניין בהתאם לנספח הבינוי ע"פ סעיף 62א(א) סעיף קטן 4

ו. תוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי ע"פ סעיף 62א(א) סעיף קטן 4 א

ז. תוספת 39 יח"ד, מ-92 יח"ד ל-131 יח"ד ע"פ סעיף 62א(א) סעיף קטן 8

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	305 - 308
שטח ציבורי פתוח	407

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מגורים א'	307, 308

### 3.2 טבלת שטחים

**מצב מוצע**

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
97.58	20,949.85	מגורים א'
2.42	519.24	שטח ציבורי פתוח
<b>100</b>	<b>21,469.09</b>	<b>סה"כ</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



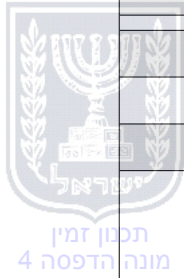
תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני מגורים משותפים בשילוב יחידות צמודות קרקע
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בינוי</b>
	<p>1. תותר הקמת בנינים משותפים בני 4 קומות.</p> <p>2. מרווחי הבניה יהיו בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>3. גובה המבנים המשותפים לא יעלה על 15 מ' מגובה מפלס הכניסה הקובעת למבנה.</p> <p>4. תותר סטייה של עד 50 ס"מ מגובה 0.00 עבור המבנים הקבוע בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>5. תותר בניית יחיד צמודי קרקע דו-משפחתיים וחד משפחתיים בעלות מספר מפלסים, גובה מירבי לא יעלה על 11 מ' ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>6. תותר הקמת מחסנים: חובה לבנות מחסנים כחלק בלתי נפרד מהמבנה ביחידות צמודות קרקע ובדירות הגן עם פתח לחצר. לא תותר הקמת מחסנים בשטח החצר. תותר הקמת מחסנים בלובי המבנים המשותפים. שטח המחסן יהיה עד 6 מ"ר.</p> <p>7. גגות: תותר הקמת גג שטוח עם אפשרות לשילוב גגות רעפים. בבנינים משותפים שטח הגג יהיה משותף למערכות מ"א, דוד"ש וכו'. ביחידות צמודות קרקע יבנה מסתור עבור דוד"ש.</p> <p>8. קווי בניין של כל הקומות יהיה בהתאם לנספח הבינוי.</p> <p>9. מרפסות: תותר חריגה של עד 40% מעבר לקו בניין קדמי עבור מרפסות בלבד, בהתאם לנספח הבינוי.</p>
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאם לתכנית מפורטת מס' 123/03/21
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

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			
					מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי							
					מתחת לכניסה הקובעת	שרות						עיקרי		
קדמי <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td>														
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	29	40	250	1150	3040	3459	305	מגורים	אי'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	29	40	250	1150	3040	4302	306	מגורים	אי'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	32	40	300	1380	3620	5291	307	מגורים	אי'
(1)	(1)	(1)	(1)	4	15	39	40	350	1610	4260	7021	308	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמצויין בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4

## 6. הוראות נוספות

6.1	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית מפורטת מס' 123/03/21.</p> <p>2. תכנית אספקת מים מפורטת לשכונה תאושרנה ע"י משרד הבריאות.</p> <p>3. תכניות מפורטות של מערכת איסוף שפכים תאושר ע"י משרד הבריאות.</p> <p>4. היתרי בניה יותנו בקיום תכניות ביוב מאושרות לשכונה.</p> <p>5. הוראות התכנית תבטחנה כי התכנית תבוצע בד בבד עם ביצוע מערכות תשתית נדרשת לצורך הרחבת השכונה וקליטת תוספת השפכים הצפויה, טיפול במט"ש האזורי - שדרות/שער הנגב.</p> <p>6. היתרי בנייה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.</p>
6.2	<b>עיצוב אדריכלי</b>
	<p>א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.</p> <p>ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.</p>
6.3	<b>עתיקות</b>
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
6.4	<b>פיקוד העורף</b>
	<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>
6.5	<b>חניה</b>
	<p>1. מיקום החניות כמצויין בנספח התנועה הינו מנחה בלבד ויקבע לעת הוצאת היתר הבניה.</p> <p>2. מספר מקומות החניה ייקבע על פי התקן התקף לעת מתן היתר בניה.</p>
6.6	<b>חשמל</b>
	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה</p>

6.6

**חשמל**

המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מציר הקומה תיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ'א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף

1.75 מ' 1.50 מ'ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

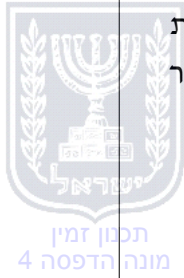
35.00 מ'ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4



תכנון זמין  
מונה הדפסה 4