

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0661827

חדרי טרפו שכונת המוסיקה

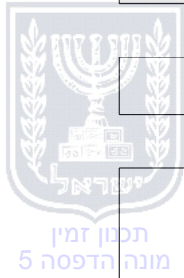
מחוז דרום

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 בשכונה המערבית שכונת המוסיקה, שדרות.
מטרת התכנית, קביעת גודל מגרשים מינימאליים למתקנים הנדסיים , בגושים 599-600, 1881, במגרשים 505, 507-509.
פיצול מגרשים למתקנים הנדסיים ע"י איחוד וחלוקה במגרשים, 505, 507-509 ללא שינוי בסך השטחים.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חדרי טרפו שכונת המוסיקה

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

611-0661827

מספר התכנית

148.639 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
לאועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית
מקומיתא62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 18, א62 (א) סעיף
קטן 7, א62 (א) סעיף קטן 9

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאותסוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקההאם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי
לא

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	שדרות
קואורדינאטה X	160899
קואורדינאטה Y	603086

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים המתהווה בימים אלה ממערב לשדרות, השכונה גובלת ברחובות מנחם בגין מדרום, והרב שלום איפרגן ממזרח, וכביש 34 ממערב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות : שדרות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות			

שכונה שכונת המוסיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
599	מוסדר	חלק		1-4
600	מוסדר	חלק		8, 13
1881	מוסדר	חלק		22, 28, 60

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
123 /03 /21	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 123 /03 /21 ממשיכות לחול.	6669	546	07/10/2013



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				אבירס דותן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500			אבירס דותן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-6	לא
מצב מאושר	מחייב חלקית	1: 500	1	27/06/2018	אבירס דותן	09/12/2018		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



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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית שדרות ועדה מקומית שדרות		ועדה מקומית שדרות	שדרות	(1)		08-6620270		chelih@sederot.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בר לב 4 שדרות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, ועדה מקומית שדרות ועדה מקומית שדרות		ועדה מקומית שדרות	שדרות	(1)		08-6620270		chelih@sederot.muni.il

(1) כתובת: בר לב 4 שדרות.

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	(1)		02-5456158		adarom@land.gov.il

(1) כתובת: התקווה 4, קרית הממשלה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אבירם דותן	27988508		כפר סבא	(1)		073-7873868		as@as-arc.com
מודד	מודד	יוסף כהן	699	משב מדידות ושרותי ביצוע בע"מ	ראשון לציון	(2)		050-6865140		mashav@mas-haymed.co.il

(1) כתובת: טרומפלדור 6.

(2) כתובת: ממושה לוי 14 א.ת.ח ראשלי"צ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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**

קביעת גודל מגרשים מינימאליים למתקנים הנדסיים ופיצול מגרשים למתקנים הנדסיים ללא שינוי בסך השטחים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת גודל מיגרשים מינימאליים עבור מגרשים : 505,507-509,900-903 המיועדים למתקנים הנדסיים.

2. איחוד וחלוקה מחדש-פיצול מגרשים הנדסיים ללא שינוי בסך השטחים :

2.1 הקטנת מגרש המיועד למתקן הנדסי 505 קיים, מ-112.6 מ"ר ל-25.0 מ"ר והנותר עבור מגרש 900 מוצע (87.62 מ"ר).

2.2 הקטנת מגרש המיועד למתקן הנדסי 507 קיים, מ-108 מ"ר ל-42 מ"ר והנותר עבור מגרש 901 מוצע (66 מ"ר).

2.3 הקטנת מגרש המיועד למתקן הנדסי 508 קיים, מ-134 מ"ר ל-25.0 מ"ר והנותר עבור מגרש 902 מוצע (108.76 מ"ר).

2.4 הקטנת מגרש המיועד למתקן הנדסי 509 קיים, מ-121 מ"ר ל-25.0 מ"ר והנותר עבור מגרש 903 מוצע (95.82 מ"ר).

3. הגדלת זכויות בניה למתקן הנדסי(חדר טרפו) בשטח מקסימאלי של עד 42 מ"ר במגרש 507.

4. הגדלת תכסית ל-100% במגרשים המיועדים למתקנים הנדסיים כפורטים לעיל.

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

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	505, 507 - 509, 900 - 903
שטח ציבורי פתוח	404, 410, 412, 420

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מתקנים הנדסיים	475.56	0.32
שטח ציבורי פתוח	148,166.91	99.68
סה"כ	148,642.47	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	475.56	0.32
שטח ציבורי פתוח	148,166.91	99.68
סה"כ	148,642.48	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	מתקנים הנדסיים.
4.1.2	הוראות
א	תשתיות חדרי טרפו עבור חברת חשמל.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח, נופש וספורט, ומתקנים הנדסיים.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. השימושים המותרים בשטח הציבורי פתוח יהיו פיתוח צמחיה, מתקני משחק, מתקני נופש וספורט ופיסול סביבתי. תותר העברת קווי תשתית למתקנים הנדסיים, ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף. 2. תכניות פיתוח השטחים הציבוריים יפורטו כחלק מתכניות הפיתוח. תכניות הפיתוח יכללו את כלל מרכיבי הפיתוח וילוו בהנחיות בניה ופיתוח מפורטות אשר יגדירו חומרי בניה, ריצוף גמר, ריהוט רחוב וכנים וכן מפלסים וגבהי גדרות וקירות תמך המשולבים בפיתוח. 3. בתחום קווי הבניין של דרך ראשית מספר 34, תיאסר כל בניה וחניה.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)		תאי שטח	שימוש	יעוד
		מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
1	100	26	24	25	505	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
1	100	(1) 42	24	42	507	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
1	100	26	24	25	508	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
1	100	26	24	25	509	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
1	100	26	24	88	900	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
1	100	26	24	66	901	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
1	100	26	24	109	902	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
1	100	26	24	96	903	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים

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) תוספת 17 מ"ר עבור מתקן הנדסי..



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות**6.1****עתיקות**

עתיקות, שטח עתיקות מוכרז :
 אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
 אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.2**חשמל**

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת חשמל במתח עליון תהיה עילית.
 רשת החשמל נמתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.
 רשת החשמל נמתחים גבוה ונמוך תתואם עם חברת החשמל. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו
 מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה.
 רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי
 המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל מרחק מתיל קיצוני מורחק מציר הקו :

קו חשמל מתח נמוך 3-5 מטר

קו חשמל מתח גבוה 22 קו 6 מטר

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו נקיים או 20 מטר

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו נקיים או 35 מטר

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק קטן מ - 2 מטר מכבלים אלה.
 אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי גפן וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת נבמרחקים המפורטים לעיל הקווים העילים, לצורך גינון,

שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים

חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ', כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי

החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתיאום עם חברת החשמל לישראל בעמ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה ובהתאם

6.2

חשמל

לתכנית ברת תוקף.
תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטחים ציבוריים או במגרשים אשר יועדו לשם כך.

6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. תכניות הניקוז יתואמו למערכת הניקוז הקיימת ויאושרו עי מהנדס הרשות המקומית.
ב. תכניות הביוב יתואמו ויאושרו עמו מהנדס הרשות, משרד הבריאות והמשרד לאיכה"ס ויתחברו

לרשת הביוב הקיימת.

ג. תכניות המים יתואמו ויאושרו עו מהנדס הרשות, מכבי אש ומשרד הבריאות. ויתבנו לרשת הקיימת.

ד. סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה.

ה. שימור מי נגר עילי :

במגרשי הבניה :

ניקוז מי גשם יהיה עו חלחול-ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז

הנוגעים לעניין. לא יותר חיבור מערכת ניקוז למערכת ביוב.

1. תכנון ניקוז במגרשים ימנע ככל האפשר, זרימת מי נגר משטחים פרטיים לשטחים ציבוריים.

2. כ-20% משטח המגרש נולא פחות מ 15% משטח הגגות יהיו מחלחלים, השטח המחלחל יהיה מוגן או מכוסה חומר חדיר למים כגון חצץ וטוף, חלוקי נחל וכד'.

3. שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל.

4. מי מרובי הגגות יופנו אל השטח המחלחל.

5. במקרים בהם אין אפשרות להקצות שטח לחלחול, יבוצעו בורות החדרה או תעלות החדרה להחדרת מי נגר. הבורות ימוקמו בשולי המגרש, במרחק מירבי מיסודות המבנה.

6. גובת רצפת המבנה 0.00 לא יפחת מ 25 ס"מ מעל גובה פני השטח במגרש.

7. תכנון ניקוז המגרש על כל מרכיביו הינו באחריות עורך הבקשה וחובה עליו לערוך חישובים ולתכנן הניקוז כך שלא יגרמו הצפות ונזקים למבנה המתוכנן וכן למגרשים הגובלים.

8. במגרשים הפונים לואדיות יתוכנן הניקוז בהתייחס לתכנית הסדרת הוואדי.

בשטחים הציבוריים :

9. בכיכרות ציבוריות ושטחים מכוסי בטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי

הכיכר שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.

10. במגרשים הציבוריים הפתוחים יתוכננו סכרים, טרסות ותלמים ליצירת אגני ניקוז עם מוצא



6.3

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

מבוקר.

6.4

תקשורת

תכנית תקשורת, טלפון וכו' יתואמו עם חברת בזק וחב' הטלייכ הפועלת במקום ויאושרו ענת

מהנדס

הרשות.

מיקום ואופי אנטנה לטלוויזיה ורדיו יקבעו בתיאום עם מהנדס הרשות. חדרי ריכוז

לטלפונים עבור חברת בזק ימוקמו בתוך הבניינים בכל מגרש או בכל קבוצת מגרשים לפי

תיאום עם חברת בזק. תותר גם הקמתם בשטחים ציבוריים פתוחים עפו תכנית פתוח שתאושר

ע"י

הועדה המקומית, כחלק מביצוע הרשת.

כל הרשת החדשה כתחום התכנית תהיה תת קרקעית.

6.5

שמירה על עצים בוגרים

1. אין לפגוע בעצים שלא אושרו ויש לשמרם ולהתרחק לפחות 4 מטרים מבית השורשים.

2. יידרש פיקוח וליווי אגרונומי.

3. נדרש להדביר שיטה כחלחלה.

4. יידרש פיקוח קק"ל בביצוע עבודות הפיתוח בשטח התכנית.

5. תנאי למתן היתר בניה - בכפוף לאישור פקיד היערות של קק"ל.

6. על כל שינוי בתכנית יש לקבל אישור מראש מפקיד היערות.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יוצאו באישור הועדה המקומית ע"פ תבנית זו לאחר אישורה.

2. תנאי לאכלוס המבנים יהיה הפעלת מכון טיהור השפכים.

3. תנאי למתן היתרי בניה יהא קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לפתרון מוסדר ומאושר

לפסולת

בניין.

4. בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה

ואישור על

הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין,

התואמים לכמות שהוערכה.

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות מפורטות להסדרי תנועה עמו רשויות התמרון

המוסמכות.



תנאים למתן היתרי בניה	6.6
6. היתרי בניה לשכונת מגורים יינתנו לאחר הגשתן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את פתרון הביוב בד בבד יחד עם עבודות הבנייה והפיתוח. 7. הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין. 8. אישור פקיד היערוות של קק"ל. 9. תנאי להיתר בניה הוא הכנת סקר תגובה אחד לפי הנחיות המתכנן הראשי ומהנדס התכנית. 10. בתכנית הבקשה להיתר יופיעו הנחיות הנדסיות לחפירת המגרשים באופן זהיר שימנע אפשרות של התמוטטות או גלישת מדרונות הן במצב סטטי והן ברעידת אדמה.	
תשתיות	6.7
תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות תשתית, חשמל, מים, ביוב, ניקוז, טלפון, כאשר פחות של מגרשים שכנים יחייב זאת. יחול איסור בנייה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם רתוקה עי בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות. ניקוז מי גשם יהיה עונו חלחול-ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לעניין. לא יותר חיבור מערכת ניקוז למערכת ביוב.	
הפקעות לצרכי ציבור	6.8
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפי סעיף 188 ב ולחזק התכנון והבניה, התשכ"ה, 1965 יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות "היועץ המשפטי לממשלה".	
הנחיות מיוחדות	6.9
הוראות בנושא רדיוס מגן:	

6.9

הנחיות מיוחדות

קווי ביוב ברדיוס מגן ב' קווי הביוב יהיו מצינורות פוליאתילן רצוף מושחלים ומוצמדים בתוך צינורות פלדה עם עטיפה חרושית תלת שכבתית.

תאי ביקורת יהיו טרומיים עם תחתיות טרומיות מבטון ביצור חרושתי כמקשה אחת עד לגובה 1.0 מ', בתאים שעומקם גדול מ' 1.0 מ' יינתנו בחיבור בין החוליות אטמים מיוחדים חרושתיים אשר יתנו מענה מלא לאטימות התאים.

החיבור בין הצינורות לתאים יאטם באמצעות מחברים מתאימים לרבות יציקות בטון מקומיות לאבטחת אטימות מרבית.

קווי ביוב ברדיוס מגן ג' קווי הביוב יהיו מצינורות פוליאתילן בצפיפות גבוהה HDPE דרג 10. הצינורות יסופקו במוטות וחיבורם יעשה באמצעות ריתוך.

תאי ביקורת יהיו כנל לגבי רדיוס מגן בו. בחיבור לתאים יינתנו מחברים חרושתיים מתאימים הנותנים אטימות מרבית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תותר חלוקת מימוש התכנית בהתאם לחלוקת המתחמים בנספח הבינוי.