

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0675264

מגרשים 221,296 שכונת המוסיקה שדרות

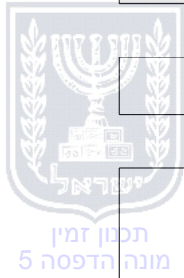
מחוז דרום

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 נקודתית במגרשים 221,296 בשכונת המוסיקה שדרות.
התכנית באה להסדיר הקטנת קווי בניין ותוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרשים 221,296 שכונת המוסיקה שדרות
------------	-------------------------------	------------------	------------------------------------

מספר התכנית	611-0675264
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	0.960 דונם
------------	-------------------	------------

1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
------------	---------------------	-------------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
---	--------

לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 16, 62א (א) סעיף קטן 4
----------------------	---

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	160237
קואורדינאטה Y	604444

1.5.2 תיאור מקום

שכונת המוסיקה המתהווה בימים אלה, ממוקמת ממערב לעיר, המבנים צמודי קרקע בשכונת בני ביתך .

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות : שדרות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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		1-2

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				אבירם דותן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250			אבירם דותן		תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
מצב מאושר	מחייב חלקית	1: 250	1	10/08/2018	אבירם דותן	10/08/2018		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
	פרטי	איל בן שלמה			שדרות	(1)		054-3333780		ebshlomo@gmail.com
	פרטי	בן ציון כהן			שדרות	(2)		050-2770700		benzionc@sederot.muni.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המגוינים 21.

(2) כתובת: האר"י 11.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	איל בן שלמה			שדרות	(1)		054-3333780		ebshlomo@gmail.com
פרטי	בן ציון כהן			שדרות	(2)		050-2770700		benzionc@sederot.muni.il

(1) כתובת: המגוינים 21.

(2) כתובת: האר"י 11.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		מנהל מקרקעי ישראל מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		054-6566301		a- darom@land.gov.il

(1) כתובת: התקווה 4.

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	אזוט ארמנד	406		באר שבע	(2)		08-6499959		azutar@nevis ion.co.il

(1) כתובת: טרומפלדור 6.

(2) כתובת: מרכז הנגב 19.

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**

התכנית באה להסדיר הקטנת קווי בניין ותוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1.מגרש 221- תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי.

2.מגרש 221- הקטנת קו בניין קדמי כמופיע בתשריט.

3.מגרש 221- הקטנת קו בניין צידי דרומי ל-3 מ'.

4.מגרש 221- הקטנת קו בניין צידי צפוני כמופיע בתשריט.

5.מגרש 221- הקטנת קו בניין אחורי מערבי ל-3 מ'.

6.מגרש 296- תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי.

7.מגרש 296- הקטנת קו בניין קדמי כמופיע בתשריט.

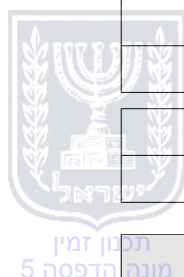
8.מגרש 296- הקטנת קו בניין צידי צפוני כמופיע בתשריט.

9.מגרש 296- הקטנת קו בניין צידידרומי ל-2.6 מ'.

10.מגרש 296- הקטנת קו בניין אחורי מערבי ל-2.6 מ'.

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		296, 221
סימון בתשריט		תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה		296
מגורים א'		יעוד

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	960	100
	960	100
סה"כ	960	100

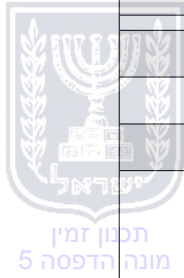
מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	960.23	מגורים א'
100	960.23	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים א'
4.1.2	הוראות בינוי ו/או פיתוח א חובה להקים גדר בכל מגרש ומגרש כדלקמן: בחזית הפונה לרחוב במפגש בין שני מגרשים ייבנה עמוד אבן בנדבכים מכל צדדיו במידות 30/30 ובגובה 1.20 מ' מעל מפלס המגרש הגבוה בין השניים. כל צידי האבנים החשופים יהיו מסותתים. בין העמודים תוקם גדר בגובה תקני של גדר בטיחות, מסורגי פלדה אנכיים בדוגמא שתאושר בהיתר הבניה. יותר שילוב קירות פיתוח מאבן בנדבכים. בגבול עם שטחים ציבוריים פתוחים או בנויים, הגדר תהיה מסורגת או רשת מרותכת, הכל באישור מהנדס הועדה.
ב	הוראות בינוי הוראות בינוי יח"ד חד משפחתיים 2 קומות ועיצוב אדריכלי גובה הבניין המקסימלי מעל הדרך בניין עם גג שטוח : 9.5 מ', בניין עם גג רעפים = ממפלס הכניסה הקובעת של הבניין. תותר בניית מרתף מתחת לכניסה הקובעת ללא חריגה מהשטח הבנוי מעליו. גובה פנימי עד 2.20 מ' תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ 1.20 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת. תותר הקמת סככת רכב יחידה, גובה הסכנה לא יעלה על 2.20 מ' שטח מירבי לכל יחידה עד 30 מר. קו בניין צדדי 0.0 מ', קו בניין קדמי 0.0 מ'. לא הותר בניה מעבר לקוי הבניין למעט: חניות מקורות, גדרות, מתקני אשפה, גו, שערי כניסה. חומרי גמר, מתקנים על הגג.



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי									
											גודל מגרש כללי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2)	1		340	50		50	(1) 240	465	צמוד קרקע	221	מגורים א'	מגורים א'
(4)	3	(3)	3	1	2	(2)	1		340	50		50	(1) 240	495	צמוד קרקע	296	מגורים א'	מגורים א'

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) 190 מ"ק קיים + 50 מ"ר מוצע.

(2) לבניין עם גג שטוח 9.5 מ' ולבניין עם גג רעפים 11 מ'..

(3) כמופיע בתשריט.

(4) כמופיע בתשריט..

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

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

2. היתרי בניה בשטח למסחר, יתואמו ויאושרו ע"י משרד הבריאות לעניין ביוב, מים ותנאי תברואה

נאותים. שפכי השכונה יסולקו למכון טיהור שפכים שאושר ע"י משרד הבריאות.

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. 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.

6. הוראות המבטיחות את ביצוע התכנית בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לצורך ההרחבה

המוצעת, לרבות מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים הנדרשים לפי העניין.

7. בתכנית הבקשה להיתר יופיעו הנחיות הנדסיות לחפירת המגרשים באופן זהיר שימנע אפשרות של

התמוטטות או גלישת מדרונות הן במצב סטטי והן ברעידת אדמה.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.

6.3**עתיקות**

עתיקות, שטח עתיקות מוכרז :

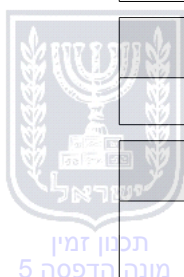
אין לבצע עבודות בשטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.

אם יתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

6.4**חשמל**

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל. רשת חשמל במתח עליון תהיה עילית.

רשת החשמל נמתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת קרקעית.



6.4

חשמל

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 לתכנית ברת תוקף.

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

6.5

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.



6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

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 מגונן 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 מבוקר.

6.6

תקשורת

תכנית תקשורת , טלפון וכו' יתואמו עם חברת בזק וחב' הטלי'כ 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

6.6

תקשורת

הועדה המקומית, כחלק מביצוע הרשת.
כל הרשת החדשה כתחום התכנית תהיה תת קרקעית.

6.7

תשתיות

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 רנתוקן 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.

6.8

פיקוד העורף

תנאי מתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תותר חלוקת מימוש התכנית בהתאם לחלוקת המתחמים בנספח הבינוי.
זמן משוער למימוש התכנית כ-5 שנים.