

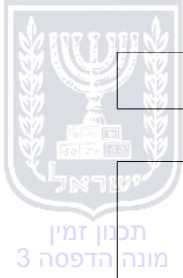
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 611-0753327

שכונת המוזיקה מגרש 274 שדרות

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	שדרות
סוג תכנית	תכנית מפורטת

**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 במגרש 94 בשכונת המוזיקה שדרות.  
מטרת התכנית הגדלת זכויות בניה למגורים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שכונת המוזיקה מגרש 274 שדרות

שם התכנית ומספר התכנית

שם התכנית

1.1

שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית

611-0753327

שטח התכנית 1.2

0.483 דונם

סיווג התכנית 1.4

סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 16

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	160534
	קואורדינאטה Y	604059

1.5.2 תיאור מקום שכונת המוזיקה, ממוקמת ממערב למרכז העיר שדרות, 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**

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות			

שכונה שכונת המוזיקה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2975	מוסדר	חלק	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**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/10/2013	546	6669	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 123 /03 /21 ממשיכות לחול.	שינוי	123 /03 /21



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אבירם דותן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אבירם דותן		2	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 43 15/05/2019	אבירם דותן	15/05/2019	1	1: 250	מחייב חלקית	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



**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	אפרים רוזנפלד			שדרות	(1)		052-6071349		
	פרטי	כנרת רוזנפלד			שדרות	(1)		052-6071349		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עוזי חיטמן 3.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אפרים רוזנפלד			שדרות	(1)		052-6071349		
פרטי	כנרת רוזנפלד			שדרות	(1)		052-6071349		

(1) כתובת: עוזי חיטמן 3.

**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			באר שבע	(1)		054-6566301		

(1) כתובת: התקווה 4 באר שבע.

**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	אבישי פרץ	1125		יד בנימין	(2)		053-7201536		

(1) כתובת : טרומפלדור 6.

(2) כתובת : חוחית 4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

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

תוספת זכויות בניה למגרש בנה ביתך בשכונת המוזיקה שדרות.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 16.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	483	100
סה"כ	483	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	483	100
סה"כ	483	100



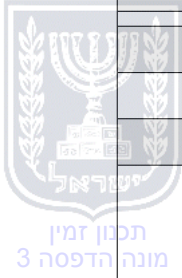
תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>חובה להקים גדר בכל מגרש ומגרש כדלקמן:</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>גבול עם שטחים ציבוריים פתוחים או בנויים, הגדר תהיה מסורגת או רשת מרותכת, הכל באישור מהנדס הועדה.</p>
ב	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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'.</p> <p>לא הותר בניה מעבר לקוי הבניין למעט: חניות מקורות, גדרות, מתקני אשפה, גו, שערי כניסה.</p> <p>חומרי גמר, מתקנים על הגג.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
5	4	3	3	1	2	(2)	1		340	50		50	(1) 240	483	בנה ביתך	1	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"ר קיים + 50 מ"ר מוצע.

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

## 6. הוראות נוספות

6.1	<p><b>עתיקות</b></p>
	<p>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.</p>
6.2	<p><b>חניה</b></p>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבנייה.</p>
6.3	<p><b>חשמל</b></p>
	<p>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</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3



תכנון זמין  
מונה הדפסה 3

<p><b>6.3 חשמל</b></p> <p>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.</p> <p>תחנות טרנספורמציה פנימיות תוקמנה בשטחים ציבוריים או במגרשים אשר יועדו לשם כך.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p> <p>א. תכניות הניקוז יתואמו למערכת הניקוז הקיימת ויאושרו עי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>ב. תכניות הביוב יתואמו ויאושרו עמו מהנדס הרשות, משרד הבריאות והמשרד לאיכה"ס ויתחברו לרשת הביוב הקיימת.</p> <p>ג. תכניות המים יתואמו ויאושרו עו מהנדס הרשות, מכבי אש ומשרד הבריאות. ויתבררו לרשת הקיימת.</p> <p>ד. סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס או נציג הרשות לעניין זה.</p> <p>ה. שימור מי נגר עילי : במגרשי הבניה :</p> <p>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.</p> <p>1. תכנון ניקוז במגרשים ימנע ככל האפשר, זרימת מי נגר משטחים פרטיים לשטחים ציבוריים.</p> <p>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'.</p> <p>3. שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל.</p> <p>4. מי מרובי הגגות יופנו אל השטח המחלחל.</p> <p>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.</p> <p>6. גובת רצפת המבנה 0.00 לא יפחת מ 25 ס"מ מעל גובה פני השטח במגרש.</p> <p>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.</p> <p>8. במגרשים הפונים לואדיות יתוכנן הניקוז בהתייחס לתכנית הסדרת הוואדי.</p> <p>בשטחים הציבוריים :</p> <p>9. בכיכרות ציבוריות ושטחים מכוסי בטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.</p>	<p><b>6.4</b></p>



<p><b>6.4</b></p>	<p><b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b></p>
<p>10. במגרשים הציבוריים הפתוחים יתוכננו סכרים, טרסות ותלמים ליצירת אגני ניקוז עם מוצא מבוקר.</p>	
<p><b>6.5</b></p>	<p><b>תקשורת</b></p>
<p>תכנית תקשורת, טלפון וכו' יתואמו עם חברת בזק וחב' הטלי'כ הפועלת במקום ויאושרו ענת מהנדס הרשות.</p> <p>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.</p> <p>כל הרשת החדשה כתחום התכנית תהיה תת קרקעית.</p>	
<p><b>6.6</b></p>	<p><b>פיקוד העורף</b></p>
<p>תנאי מתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.7</b></p>	<p><b>תנאים למתן היתרי בניה</b></p>
<p>1. היתרי בניה יוצאו באישור הועדה המקומית ע"פ תבנית זו לאחר אישורה.</p> <p>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.</p> <p>3. תנאי למתן היתרי בניה יהא קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לפתרון מוסדר ומאושר לפסולת בניין.</p> <p>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.</p> <p>5. היתרי בניה לשכונת מגורים יינתנו לאחר הגשתן של תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התבניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את פתרון הביוב בד בבד יחד עם עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>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.</p> <p>7. בתכנית הבקשה להיתר יופיעו הנחיות הנדסיות לחפירת המגרשים באופן זהיר שימנע</p>	



<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	אפשרות של התמוטטות או גלישת מדרונות הן במצב סטטי והן ברעידת אדמה.



<b>6.8</b>	<b>תשתיות</b>
	<p>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.</p>



<b>7</b>	<b>ביצוע התכנית</b>
----------	---------------------

<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>
------------	-------------------

<b>7.2</b>	<b>מימוש התכנית</b>
------------	---------------------

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

