

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0798017

מגרש 205 שכ' המוזיקה, שדרות

דרום

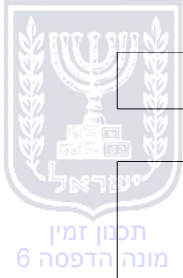
מחוז

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

קביעת קוי בנין חדשים, תוספת אחוזי בניה במגרש 205 שכי המוזיקה , שדרות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 205 שכי המוזיקה, שדרות

מספר התכנית 611-0798017

1.2 שטח התכנית 0.592 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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 160271

קואורדינאטה Y 604246

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 205 שכ' המוזיקה שדרות

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		205	

שכונה המוזיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2975	מוסדר	חלק	16	

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	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 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				יוסף אבו ג'בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	09/10/2019	יוסף אבו ג'בר	09: 32 10/10/2019	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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	ליאת אגרונוב			שדרות	(1)				feka84@gmail.com
	פרטי	פילקס אגרונוב			שדרות	(1)				feka84@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' טרומפלדור 3/2 שדרות.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

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	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
	מודד	זאנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	(2)			08-6441170	negev_medidot@walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: ש.י. עגנון 6/36 באר שבע.

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 קוי בניין חדשים, תוספת אחוזי בניה במגרש 205 שכ' המוזיקה שדרות

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קוי בנין קדמי מ- 5 ל- 4 מ', אחורי מ- 4 מ' ל- 3 מ', צדדי מ- 3 מ' ל- 2 מ' על פי סעיף 62 א(א) 4.
- שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62 א(א) סעיף 5 .
- תוספת אחוזי בניה על פי סעיף 62 א(א) סעיף 16.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	205	גבול מגבלות בניה
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	205	גבול מגבלות בניה

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	592	100
סה"כ	592	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	591.83	100
סה"כ	591.83	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
תותר בנית מבני מגורים אחד במגרש, יח"ד אחת במגרש גובה עד 9.5 לגג שטוח ו- 11 מ' לגג משופע. מ', 2 קומות + מרתף, שטח שירות יכללו מרתף וסככת רכב. מרתף: עד 50 מ"ר בגובה שלא יעלה על 2.40 מ', תהיה כניסה למרתף מבחוץ, קונטור הרתף יהיה בגודל הקומה שמעליו, תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 1.20 מ' מעל פני הקרקע המתוכנן. סככה לרכב: עד 30 מ"ר לכל יח"ד, גובה מירבי עד 2.20 מ', קווי בניין דצצי ואחורי 0.0. לא תותר בניה מעבר לקווי הבניין למעט: חניות מקורות, גדרות, מתקני אשפה, גז, שערי כניסה. חומרי גמר, מתקנים על הגג.	
הוראות פיתוח	ב
חובה להקים גדר בכל מגרש ומגרש כדלקמן: בחזית הפונה לרחוב במפגש שני מגרשים ייבנה עמוד אבן בנדבכים מכל צדיו במידות 30/30 ובגובה 1.30 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 תשאושר 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.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	205	592	240	50 (1)		50 (2)	340	57.43	1	11	2	1	2 (3)	2 (3)	3 (3)



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	יעוד
קדמי		
4 (3)	205	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ממ"דים, חניה ומחסן.

(2) קומת מרתף.

(3) כמסומן בתשריט.

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.

היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2**עתיקות**

ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.

במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

6.3**חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

6.4**חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".

קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.

6.5**ניהול מי נגר**

א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחיתת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.

6.5	ניהול מי נגר
	ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7	תשתיות
	- מים : חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. - ביוב : המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש שדרות. טלפון ומערכת כבלים : בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.

6.8	תשתיות
	רדיוס מגן : קווי ביוב ברדיוס ב' - קווי הביוב יהיו מצינורות פוליאטילן רצוף מושחלים ומוצמדים בתוך צינורות פלדה עם עטיפה חרושיתית 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 ינתנו מענה מלא לאטימות התאים. - החיבור בין הצינורות לתאים יאטם באמצעות מחברים מתאימים לרבות יציקות בטון מקומיות לאבטחה אטימות מרבית. - קווי בייב ברדיוס מגן ג' - קווי הביוב יהיו מצינורות מוליאתילן בצפיפות גובהה HDPE דרג 10. - הצינורות יסופקו במוטות חיבורים יעשה באמצעות ריתוך. - תאי ביקורת יהיו כנ"ל לגבי רדיוס מגן ב'. בחיבור לתאים יינתנו מחברים חרושתיים מתאימים הנותנים אטימות מרבית.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

10 שנים מיום אישורה