

## הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0882563

מגרש 124 - שכונת המוזיקה - שדרות

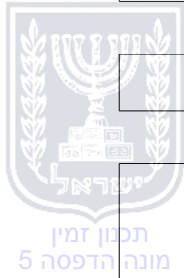
מחוז

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

תכנית מפורטת במגרש 124 בשכונת המוזיקה, רחוב אהוד מנור, בעיר שדרות.  
התכנית באה להסדיר שינוי בקווי בניין בהתאם לבניה בפועל, שינוי הוראות בניה בדבר מחסן גינה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 124 - שכונת המוזיקה - שדרות

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

611-0882563

מספר התכנית

0.495 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית

א62 (א) (4), א62 (א) (5)

לפי סעיף בחוק

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 160990  
 קואורדינאטה Y 603135

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש באזור מגורים א' בשכונת המוזיקה, ממוקם באזור הדרומי של השכונה.  
 רחוב אהוד מנור 9 - שדרות.

**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 |      |          |       |

שכונה שכונת המוזיקה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 2977     | מוסדר   | חלק           | 27                  |                   |

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 |          |                     |             | אופיר קדוסי |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | אופיר קדוסי |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 12/02/2021  | אופיר קדוסי | 10: 35 12/02/2021 |                | 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 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע****1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

| מקצוע/ תואר | סוג  | שם              | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|-------------|------|-----------------|------------|----------|-------|------|-----|-------------|-----|-------|
|             | פרטי | ניראל שקורי     |            |          | שדרות | (1)  |     | 054-2344449 |     |       |
|             | פרטי | תמר תימור שקורי |            |          | שדרות | (1)  |     | 054-2344449 |     |       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אהוד מנור 9.

**1.8.2 יזם**

| סוג  | שם              | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב  | רחוב | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל |
|------|-----------------|------------|----------|-------|------|-----|-------------|-----|-------|
| פרטי | ניראל שקורי     |            |          | שדרות | (1)  |     | 054-2344449 |     |       |
| פרטי | תמר תימור שקורי |            |          | שדרות | (1)  |     | 054-2344449 |     |       |

(1) כתובת: אהוד מנור 9.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם           | מספר רשיון | שם תאגיד                          | ישוב    | רחוב           | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                 |
|-------------|-----------|--------------|------------|-----------------------------------|---------|----------------|-----|-------------|-----|-----------------------|
|             | עורך ראשי | אופיר קדוסי  | 29893902   | אופיר קדוסי<br>אדריכלות<br>והנדסה | אופקים  | חורב           | 37  | 050-7766588 |     | kadoosiarch@gmail.com |
|             | מודד      | אבו ריא ראמי | 1251       | חוצה הנגב<br>בע"מ                 | באר שבע | שד רגר<br>יצחק | 28  | 08-6652088  |     | hotnegev@gmail.com    |

## 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

שינוי קווי בניין קדמי ואחורי בהתאם לבניה בפועל, שינוי הוראות בדבר בינוי.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין כמסומן בתשריט עפ"י סעיף 62א (א)(4) כמפורט:

- קו בניין קדמי (מזרחי) מ 4.0 מ' ל 3.60 מ'

- קו בניין אחורי (דרומי) מ 4.0 מ' ל 3.60 מ'

2. שינוי הוראות בדבר בינוי עפ"י סעיף 62א (א)(5)

- הסדרת מחסן קיים בקו בניין צדדי / אחורי



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 124     |

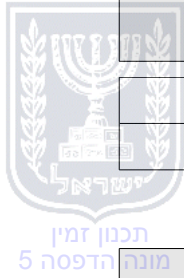
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 495 | 100    |
| סה"כ      | 495 | 100    |

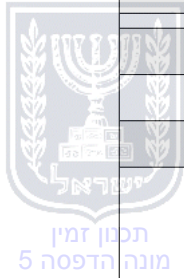
##### מצב מוצע

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 495.15    | 100          |
| סה"כ      | 495.15    | 100          |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|       | מגורים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| א     | <p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>הקמת יח"ד חד משפחתי - 2 קומות</p> <p>גובה הבניין המקסימלי : מעל הדרך בניין עם גג שטוח - 9.5 מ' , בניין עם גג רעפים 11 מ' - ממפלס הכניסה הקובעת של הבניין.</p> <p>תותר בניית מרתף מתחת לכניסה הקובעת ללא חריגה מהשטח הבנוי מעליו.</p> <p>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 הסככה לא יעלה על 2.20 מ' שטח מירבי לכל יחידה עד 30 מ"ר קו בניין צדדי / קדמי 0.0 מ'.</p> <p>תותר הקמת מחסן מחוץ לתחום קווי הבניין אשר אינו חלק מהמבנה הראשי, המחסן יוקם בקו אחורי / צדדי 0.0 מ' .</p> <p>לא תותר בניה מעבר לקווי הבניין למעט : מחסן גינה, בריכת שחיה לא מקורה, חניות מקורות, גדרות, מתקני אשפה, גז, שערי כניסה.</p> <p>יתר הוראות בהתאם לתכנית מפורטת 123/03/21</p> |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות |                |            |                      | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר יח"ד | שטחי בניה<br>(מ"ר) |                          |                   |       | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | שימוש             | יעוד      |
|------------------|------------|----------------|------------|----------------------|---------------------------------------------|-----------|--------------------|--------------------------|-------------------|-------|--------------------|---------|-------------------|-----------|
|                  |            |                |            |                      |                                             |           |                    | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | מעל הכניסה הקובעת |       |                    |         |                   |           |
|                  |            |                |            |                      |                                             |           |                    |                          | סה"כ שטחי<br>בניה | עיקרי | שרות               | שרות    | גודל מגרש<br>כללי |           |
| קדמי             | אחורי      | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מעל הכניסה<br>הקובעת | 9.5 (1)                                     | 1         | 290                | 50                       | 50                | 190   | 595                | 124     | מגורים א'         | מגורים א' |
| (2)              | (2)        | (2)            | (2)        | 2                    |                                             |           |                    |                          |                   |       |                    |         |                   |           |

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

## הערה ברמת הטבלה:

- שטחי השרות כוללים :

- חניה מקורה : 30 מ"ר

- ממ"ד : 15 מ"ר

- מחסן גינה : 12 מ"ר

תותר העברת זכויות בניה לא מנוצלות משטח שרות תת קרקעי לשטח שרות על קרקעי במסגרת היתר בניה.

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 9.5 לגג שטוח או 11 לגג רעפים.

(2) כמסומן בתשריט.

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 123/03/21

6.2

### חניה

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3

### אקוסטיקה

ביצוע מיגון אקוסטי עפ"י תכנית 123/03/21

6.4

### עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח 1978.

6.5

### פיקוד העורף

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

6.6

### סטיה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה, בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 2(19) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.

6.7

### היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

### שלבי ביצוע

7.2

### מימוש התכנית

מייד לאחר אישורה