

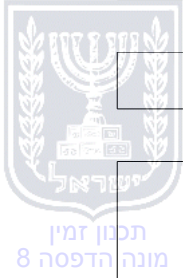
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 611-0879569

מגרש 292 ברח' עוזי חיטמן שכונת המוסיקה, 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

תוכנית זו החלה על מגרש מגורים בשכונת המוסיקה בשדרות מוסיפה 50 מ"ר לזכויות הבנייה העיקריות מעל הקרקע ומעדכנת קו בניין צדדי ל-2.1 מ'



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 292 ברח' עוזי חיטמן שכונת המוסיקה, שדרות.



שם התכנית 1.1  
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 611-0879569

0.489 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4  
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (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 160460

קואורדינאטה Y 604116

### 1.5.2 תיאור מקום

ממזרח לכביש 34, ממערה לרח' יבנאלי.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה אשקלון

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			שדרות

שכונה שכונת המוסיקה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2975	מוסדר	חלק	78	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 123/03/21 הוראות תכנית 123/03/21 תחולנה על תכנית זו.	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			חגית אטלס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית אטלס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		22: 05 14/02/2021	חגית אטלס	13/07/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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 8

**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	רן ביטון			שדרות	דרך הרב שלום איפרגן		050-7448556	050-7448556	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	רן ביטון			שדרות	דרך הרב שלום איפרגן		050-7448556	050-7448556	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	חגית אטלס	277759		אשקלון	שד ירושלים	51	050-3744406		hagit.arc@g mail.com

תכנון זמין  
מונה הדפסה 8תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

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

הוספת זכויות מעל הקרקע.  
שינויי בקווי בנייה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת של 50 מ"ר מבוקש 240 מ"ר במקום 190 מ"ר עבור שטחים מעל הקרקע בהתאם לסעיף 62א(א)16(א)2.  
שינוי בקו בניין צדדי מ-3מ' ל-2.1 מ' בהתאם לסעיף 62א(א)4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים	292



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	489.23	100
סה"כ	489.23	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים	489.23	100
סה"כ	489.23	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בנייה</b></p> <p>יח"ד חד משפחתית 2 קומות.</p> <p>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.</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 0.0 מ', קו בניין צדדי 0.0 מ'.</p> <p>לא תותר בניה מעבר לקוי הבניין למעט: חניות מקורות, גדרות, מתקני אשפה, גז, שערי כניסה. חומרי גמר, מתקנים על הגג.</p>
ב	<p><b>הוראות 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.</p> <p>יותר שילוב קירות פיתוח מאבן בנדבכים.</p> <p>בגבול עם שטחים ציבוריים פתוחים או בנויים, הגדר תהיה מסורגת או רשת מרותכת, הכל באישור מהנדס הוועדה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי				שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	50	50	240	489	292	מגורים
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	340						

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

(2) ראה תשריט..



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**עתיקות**

**סימון בתשריט : אתר עתיקות/אתר הסטורי**

שימור אתרים ארכיאולוגיים

בשטח התכנית כלולים אזורים המחויבים בבדיקה של רשות העתיקות (מתוחמים בתשריט בקו חום מקוטע) :

א. כל עבודה בתחום השטח המגודר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978.

ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולת מקדימות(פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח- 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.

ד. היה והעתיקות יצריכו שינו בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.

ה. אי רשות העתיקות מתחייבת לאשר בנייה בשטח או בחלקו גם לאחר בדיקה/ חפירה, זאת במידה ויתגלו בשטח עתיקות ייחודיות ולא יראו את התכניות כמקנות בניה בשטח שהינו אתר עתיקות מוכרז.

**חניה**

**6.2**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף ביום הוצאת היתרי הבניה.

**חלוקה ו/ או רישום**

**6.3**

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה - התשכ"ה ? 1965

**חשמל**

**6.4**

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני		
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד
6.50 מ'	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	בשטח בנוי
8.50 מ'			בשטח פתוח
13.0 מ'	9.50 מ'	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:	בשטח בנוי
20.0 מ'			בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.0 מ'		ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	

\* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2).

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד



<b>6.4</b>	<b>חשמל</b>
<p>חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.5</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>
<p>הוראות בדבר רדיוס מגן ב' :</p> <p>- קוי הביוב יהיו מצינורות פוליאתלן רצוף מושחלים ומוצמדים בתוך צינורות פלדה עם עטיפה חרושתית תלת שכבתית.</p> <p>- תאי ביקורת יהיו טרומיים עם תחתית טרומית מבטון ביצור חרושתי כמקשה אחת עד לגובה 1 מ', בתאים שעומקם גדול מ- 1.0 מ' יינתנו בחיבור בין החוליות אטמים מיוחדים חרושתיים אשר יתנו מענה מלא לאטימות התאים.</p> <p>- החיבור בין הצינורות לתאים יאטם באמצעות מחברים מתאימים לרבות יציקות בטון מקומיות לאבטחת אטימות מירבית.</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

<b>6.7</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p> <p>ב. סיכונים סיסמיים :</p> <p>* עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>* לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.</p> <p>ג. אישור פקיד היערות של קק"ל</p>	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8

<b>6.8</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית בחוק.</p>	

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

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

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

מיד עם אישור התוכנית	
----------------------	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8



תכנון זמין  
מונה הדפסה 8