

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0893818

מגרשים 309 - 318 שכונת המוזיקה - שדרות

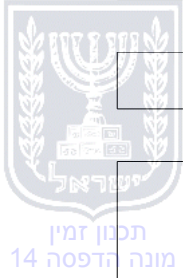
מחוז

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 במגרשי מגורים 309-318 בשכונת המוזיקה, בעיר שדרות. התכנית מגדילה את השטח העיקרי המותר לבניה, עד 20% משטח כל מגרש בנפרד ושינוי בהוראות הבניה. תוספת שטח עיקרי של 80 מ"ר לכל מגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרשים 309 - 318 שכונת המוזיקה - שדרות

מספר התכנית 611-0893818

1.2 שטח התכנית 10.087 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 62 א (א) (16), 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 160630

קואורדינאטה Y 603802

1.5.2 תיאור מקום

מתחם מרכזי שכונת המוזיקה, רחוב אריק איינשטיין, 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			

שכונת המוזיקה שדרות

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2976	מוסדר	חלק	31-40	68

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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: 500	1		אופיר קדוסי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500	1	24/11/2020	אופיר קדוסי	16: 15 08/12/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		15/11/2020	אופיר קדוסי	09: 22 15/11/2020		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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 14

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי			אחים בוסקילה בע"מ	נתיבות	רבי עקיבא	9	08-9933925	08-9933926	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אחים בוסקילה בע"מ	נתיבות	רבי עקיבא	9	08-9933925	08-9933926	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר				אחים בוסקילה בע"מ	נתיבות	רבי עקיבא	9	08-9933925	08-9933926	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אופיר קדוסי	29893902	אופיר קדוסי אדריכלות	נתיבות	רבי עקיבא	9	08-9933925		kadoosi226@gmail.com
	מודד	גולן אזוט	1331	א.א.ג. אזוט	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499949		azutar@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה בתחום רשות עירונית - בניה רוויה ושינוי בהוראות הבניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2. הגדלת השטח המותר לבניה עפ"י סעיף 62א (א)(16) במגרש המיועד לבניה רוויה בשיעור שלא יעלה על 20 אחוז משטח המגרש, כמפורט:

תוספת שטח עיקרי של 80 מ"ר לכל מגרש (10 מגרשים - תוספת שטח עיקרי של 800 מ"ר) עד 20% משטח כל מגרש בנפרד.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	309A, 310A, 311A, 312A, 313A, 314A, 315A, 316A, 317A, 318A

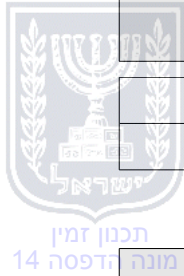
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	10,087	100
סה"כ	10,087	100

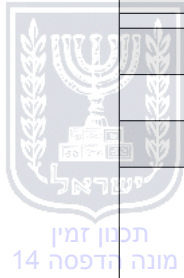
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	10,086.86	100
סה"כ	10,086.86	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי באזור מגורים זה יבנו בתים משותפים בני 2 קומות + חדר על הגג או לחלופין קוטג'ים דו משפחתיים צמודי קרקע. גובה מירבי לא יעלה על 12.0 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. 4 יח"ד בכל מגרש, שטח עיקרי ממוצע ליח"ד 150 מ"ר. לדירות בקומת הקרקע יוצמדו חלקים משטח המגרש שישמשו כשטח פתוח פרטי של דירות אלה (דירות גן או קוטג'ים) תותר הקמת מחסן בדירות שבקומת הקרקע , חובה לבנות מחסנים כחלק בלתי נפרד מהדירה. לא תותר הקמת מחסנים בשטח החצר. בדירות בקומה שניה - מותר לבנות חדר על הגג בשטח עקרי של עד 40 מ"ר. בבניינים אלה לפחות 50% משטח הגג יהיה משותף למערכות מ"א , דוד"ש וכו'. לחלופין תותר בניה של יחידות צמודות קרקע בעלות מספר מפלסים (קוטג'ים), צמודות צד או שילוב בניהם.



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	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
								גודל מגרש כללי				עיקרי	שרות		
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	12	4	1180	400	180	600	1235	309A	מגורים א'	מגורים א'
מונה						12	4	1180	400	180	600	969	310A	מגורים א'	מגורים א'
						12	4	1180	400	180	600	925	311A	מגורים א'	מגורים א'
						12	4	1180	400	180	600	915	312A	מגורים א'	מגורים א'
						12	4	1180	400	180	600	942	313A	מגורים א'	מגורים א'
						12	4	1180	400	180	600	1001	314A	מגורים א'	מגורים א'
						12	4	1180	400	180	600	1144	315A	מגורים א'	מגורים א'
						12	4	1180	400	180	600	991	316A	מגורים א'	מגורים א'
						12	4	1180	400	180	600	955	317A	מגורים א'	מגורים א'
						12	4	1180	400	180	600	1033	318A	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

הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

זכויות הבניה בכל מגרש מיועדות ל- 4 יח"ד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) + חדר על הגג.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 עיצוב אדריכלי**

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.

6.2 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.

6.3 חניה

1. מספר מקומות החניה יקבע עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה
2. מיקום מקומות החניה יהיו בתאום ואישור הוועדה המקומית.

6.4 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.

6.5 פיקוד העורף

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

6.6 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית מפורטת מס' 123/03/21.

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.