

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0959270

מגרש 190 - שכונת המוזיקה - שדרות

מחוז דרום

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 מגורים א', מספר תא שטח 190 באזור הדרומי של שכונת המוזיקה ברחוב אהוד מנור, בעיר שדרות. התכנית באה להסדיר שינוי בקווי בניין, שינוי הוראות בניה בדבר בניית מחסן גינה ותוספת זכויות בניה על קרקעי ותת קרקעי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 190 - שכונת המוזיקה - שדרות

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

611-0959270

מספר התכנית

0.483 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) (15), א62 (א) (16), 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	160744
קואורדינאטה Y	603585

1.5.2 תיאור מקום

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

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

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	93	

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		08/03/2021	אופיר קדוסי	20: 42 08/03/2021		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 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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	עודד מכמן			שדרות	הרצל	13			michman2@gmail.com
	פרטי	שירה מכמן			שדרות	הרצל	13			michman2@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עודד מכמן			שדרות	הרצל	13			michman2@gmail.com
פרטי	שירה מכמן			שדרות	הרצל	13			michman2@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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 והנדסה	אופקים	חורב	37	050-7766588		kadoosiarch@gmail.com
	מודד	טארק עויסאת	1212	ט.עויסאת משרד למתן שירותי הנדסת מדידות	באקה אל גרבייה	(1)		050-6908538	04-6381419	tsurv@gmail.com

(1) כתובת : 30100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



תכנון זמין
מונה הדפסה 3

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 צדדיים ואחורי, תוספת שטחי בניה תת קרקעיים ועל קרקעיים וכן שינוי בהוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

- קו בניין צדדי (מערבי) מ 3.0 מ' ל 2.50 מ'

- קו בניין צדדי (מזרחי) מ 3.0 מ' ל 2.50 מ'

- קו בניין אחורי (צפוני) מ 4.0 מ' ל 3.0 מ'

2. תוספת שטחי שרות תת קרקעיים עפ"י סעיף 62א (א)(15)

- תוספת 50 מ"ר שטחי שרות תת"ק

3. הגדלת השטח המותר לבניה עפ"י סעיף 62א (א)(16)

- תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי על קרקעי

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



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	190

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'	483.12	100
סה"כ	483.12	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 3



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	הוראות בינוי הקמת יח"ד חד משפחתי - 2 קומות גובה הבניין המקסימלי : מעל הדרך בניין עם גג שטוח - 9.5 מ' , בניין עם גג רעפים 11 מ' - ממפלס הכניסה הקובעת של הבניין. תותר בניית מרתף מתחת לכניסה הקובעת ללא חריגה מהשטח הבנוי מעליו. גובה פנימי נטו יהיה עד 2.40 מ' , תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ 1.20 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת. תותר חלוקה פנימית של המרתף וכן קבועות סניטריות. תותר בניית חצר אנגלית עד מפלס קומת המרתף , רוחב חצר אנגלית יהיה עד 1 מטר מגבול המגרש. תותר הקמת סככת רכב יחידה, גובה הסככה לא יעלה על 2.20 מ' שטח מירבי עד 30 מ"ר קו בניין צדדי / קדמי 0.0 מ'. תותר הקמת מחסן מחוץ לתחום קווי הבניין אשר אינו חלק מהמבנה הראשי, המחסן יוקם בקו אחורי / צדדי 0.0 מ' . לא תותר בניה מעבר לקווי הבניין למעט : מחסן גינה, בריכת שחיה לא מקורה, חניות מקורות, גדרות, מתקני אשפה, גז, שערי כניסה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
מגורים א'	190	483	240	50	120	410	1	9.5 (1)	2	2.5	2.5	3	5	

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 (יותר שימוש בשטחי השרות לטובת ממ"ד נוסף)
- ממ"ד: 15 מ"ר
- מחסן גינה: עד 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.

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