

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0944025

מגרש 175 - 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 מגורים א' בתא שטח מספר 175 בשכונת המוזיקה, רחוב ג'ו עמר, בעיר שדרות. התכנית באה להסדיר שינוי בקווי בניין, שינוי הוראות בניה בדבר בניית מחסן גינה ותוספת זכויות בניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 175 - שכונת המוזיקה - שדרות

מספר התכנית 611-0944025

1.2 שטח התכנית 0.500 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) (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	160818
קואורדינאטה Y	603514

1.5.2 תיאור מקום

מגרש באזור מגורים א' בשכונת המוזיקה, ממוקם באזור הדרומי של השכונה. רחוב ג'ו עמר 5 - 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	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



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	החלפה	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	24/01/2021	אופיר קדוסי	10: 05 29/01/2021		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 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 6

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	יואל צבי מאיר			שדרות	(1)				
	פרטי	לינור מאיר			שדרות	(1)				

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: גיו עמר 5 שדרות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואל צבי מאיר			שדרות	(1)				
פרטי	לינור מאיר			שדרות	(1)				

(1) כתובת: גיו עמר 5 שדרות.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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 צדדי ואחורי, שינוי הוראות בדבר בינוי והוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

- קו בניין צדדי (מזרחי) מ 3.0 מ' ל 2.70 מ'

- קו בניין צדדי (מערבי) מ 3.0 מ' ל 2.70 מ'

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

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

- בניית מחסן בקו בניין אפס צדדי / אחורי

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

- תוספת 50 מ"ר שטח עיקרי

תכנון זמין
מונה הדפסה 6תכנון זמין
מונה הדפסה 6

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	175

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניין 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 עד 2.20 מ' תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ 1.20 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת. 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'. 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. חומרי גמר, מתקנים על הגג.
ב	הוראות פיתוח חובה להקים גדר בכל מגרש ומגרש כדלכמן : בחזית הפונה לרחוב במפגש בין שתי מגרשים יבנה עמוד אבן בנדבכים מכל צדדיו במידות 30/30 וגובה 1.20 מ' מעל מפלס המגרש הגובה בין השניים. כל צידי האבנים החשופות יהיו מסותתים. בין העמודים תוקם גדר בגובה תקני של גדר בטיחות, מסורגי פלדה אנכיים בדוגמא שתאושר בהיתר הבניה. יותר שילוב קירות פיתוח מאבן בנדבכים. בגבול עם שטחים ציבוריים פתוחים או בנויים, הגדר תהיה מסורגת או רשת מרותכת, הכל באישור מהנדס הוועדה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	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	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות										
מגורים א'	מגורים	175	500	240	50	50	340	1	9.5 (1)	2	1	(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 מ' לגג שטוח או 11 מ' לגג רעפים.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.

בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי פסולת בניין, התואמים לכמות שהוערכה.

6.2**חניה**

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

6.3**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.

6.4**פיקוד העורף**

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

6.5**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.

6.6

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

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מידי לאחר אישורה