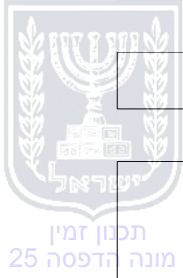


הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1047042

תוספת מגרשי מגורים - שכונת המוזיקה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי שדרות
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005200004/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת בשכונת המוסיקה, בגבול המערבי של שדרות. אזור זה היה בעבר חלק ממועצה אזורית שער הנגב ולאחר שינוי גבולות בין העיר שדרות למועצה האזורית, עבר לחזקת שדרות.

תכנית זו מוגשת ע"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה בשדרות ומציעה שינוי יעוד מאזור חקלאי ושטח ציבורי פתוח למגורים א' ושטח ציבורי פתוח להשלמת רצף המגורים ברחוב אהוד מנור. ארבעת המגרשים מקבלים זכויות בדומה ליתר המגרשים ובהתאם לתכנית 123/03/21 ותכנית 611-1063320 החלות בשאר הרחוב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
תוספת מגרשי מגורים - שכונת המוזיקה	ומספר התכנית	

מספר התכנית	611-1047042
-------------	-------------

שטח התכנית	1.2
3.834 דונם	

סוג התכנית	1.4
תכנית מתאר מקומית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
----------------------------------	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
--------------------------------------	--------

לפי סעיף בחוק	ל"ר
---------------	-----

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	160750
קואורדינאטה Y	603500

1.5.2 תיאור מקום

רח' אהוד מנור, שכונת המוזיקה, מערב העיר שדרות.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
שדרות			

שכונה המוזיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
600	מוסדר	חלק		63
2977	מוסדר	חלק	117	

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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/10/2013		546	6669	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 123 /03 /21 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>123 /03 /21</u>
17/06/1982		2144	2826	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2 /195 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	<u>2 /195 /03 /7</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רואי פרידמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רואי פרידמן		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 50 01/12/2024	יוסי כהן	01/12/2024		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 25

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	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620270	ar22@netvision.net.il

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	רואי פרידמן		זרתא סטודיו בע"מ	נתיב העשרה	נתיב העשרה		086552956	roy@zarta.co.il
	מודד	יוסי כהן	699		ראשון לציון	(1)		03-9414820	mashav@mashavmed.co .il

(1) כתובת: משה הלוי 14 ראשון לציון.

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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 ייעוד קרקע, קביעת זכויות, מגבלות והוראות בניה עבור תוספת מגרשי מגורים בשכונת המוזיקה, שדרות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד קרקע מ-"אזור חקלאי" ו-"שטח ציבורי פתוח" ל-"מגורים א" ו-"שטח ציבורי פתוח".
2. קביעת זכויות בניה, קווי בנין והוראות בינוי.
3. קביעת תנאים בהליך הרישוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	4 - 1
שטח ציבורי פתוח	200

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	200
גבול מסדרון תשתיות עילי	מגורים א'	4 - 1
גבול מסדרון תשתיות עילי	שטח ציבורי פתוח	200

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור חקלאי	3,687	96.17
שטח ציבורי פתוח	147	3.83
סה"כ	3,834	100

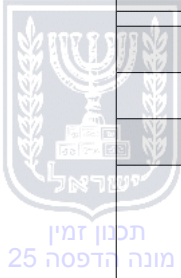
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,995.62	52.06
שטח ציבורי פתוח	1,837.53	47.94
סה"כ	3,833.15	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת יח"ד חד משפחתיים בני שתי קומות. 2. גובה הבניין המקסימלי מעל הדרך עבור גג שטוח - 9.5 מ', עבור גג רעפים - 11 מ' ממפלס הכניסה הקובעת של הבניין. 3. הבינוי במרתף לא יחרוג מקונטור קומת הקרקע. 4. תותר הקמת סככת רכב יחידה בקו בניין צדדי 0.0 מ', קו בניין קדמי 0.0 מ'. 5. תותר בניית קומה חלקית נוספת מעל קומה שניה בשטח עד 45 מ"ר מתוך סך השטחים העיקריים, עלייה אל עליית הגג תהיה מתוך הבית. 6. חובה להקים גדר בגבול המגרש לפי הנחיות של וועדת הרישוי המקומית. 7. תותר בניית מחסן בקו בניין אחורי 0.0. - ניקוז גג המחסן יהיה לכיוון המגרש המגורים נשוא הבקשה. 8. הוראות בינוי ועיצוב יהיו בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות במועד מתן היתר הבניה ועל פי הנחיית וועדת הרישוי המקומית.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> א. שטח ציבורי פתוח. ב. גינות ופיתוח צמחיה. ג. יער ביטחוני. ד. מתקני משחק. ה. מתקני נופש וספורט ופיסול סביבתי. ו. מעבר תשתיות תת קרקעיות. ז. שבילים למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים.
4.2.2	הוראות
א	<p>פיתוח ונוף</p> <ol style="list-style-type: none"> א. תותר העברת קווי תשתית למתקנים הנדסיים, ובתנאי שיהיו מוצנעים ומשולבים בפיתוח הנוף. ב. תותר הקמתן של סככות ומצללות. ג. נטיעת היער תבצע בתיאום מול משרד הביטחון. ד. תיאסר כל בניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית % מתא שטח	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
5	4	3	3	1	2 (4)	(3)	1	45	302	50 (2)		62 (1)	190	500	4 - 1	מגורים א'
						4			275			275		1837		שטח ציבורי פתוח

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

הוראות טבלה 5:

זכויות הבנייה ביעוד מגורים א' מתייחסות ליח"ד אחת.

זכויות בניה ביעוד שטח ציבורי פתוח מיועדות להקמת פרגולות ו/או סככות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטחי השירות כוללים: 30 מ"ר - חניה מקורה, 12 מ"ר - מחסן, 12 מ"ר - ממ"ד ו-8 מ"ר בליטות וחדרי שירות. לא ניתן להסב שטחי חנייה לשטחי שירות אחרים. ניתן יהיה להעביר שטחי שירות למפלס שמתחת למפלס 0.0.
- (2) שטח השירות מיועד לבניית מרתף בלבד.
- (3) עבור גג שטוח - 9.5 מ', עבור גג רעפים - 11 מ'.
- (4) 2 קומות + עליית גג.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
	<p>א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תכלול:</p> <p>1. תכנית בינוי בשטח כל המגרש כולל תנועה וחניה בקני"מ 250:1.</p> <p>2. תכנית פיתוח השטח תכלול: חיבור לתשתיות, גינון, קירות תמך, תאורה, ריצוף חוץ מעקות וכו', ופתרונות ניקוז. התכנית תוגש כחלק מבקשת היתר הבניה לוועדה המקומית לאישורה.</p> <p>3. תכנית לעיצוב אדריכלי, שיכללו הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.</p>
6.2	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרשים.
6.3	תשתיות
	<p>כל מערכות התשתיות יתואמו עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>א. ביוב - פתרון קצה - מט"ש שער הנגב - שדרות.</p> <p>ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת(למעט מתקנים סולאריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>ג. חשמל - לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים</p> <p>יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט וא הקרוב ביותר של המבנה.</p>
6.4	ניהול מי נגר
	<p>1. ניקוז מי גשם יהיה ע"י חלחול-ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לעניין. לא יותר חיבור מערכת ניקוז למערכת הביוב.</p> <p>2. תכנון ניקוז במגרשים ימנע ככל האפשר, זרימת מי נגר משטחים פרטיים לשטחים ציבוריים.</p> <p>3. כ- 20% משטח המגרש (ולא פחות מ- 15% משטח הגגות) יהיו מחלחלים, השטח המחלחל יהיה מגונן או מכוסה חומר חדיר למים (כגון חצץ, טוף, חלוקי נחל וכד').</p> <p>4. שיפועי המגרש יובילו אל השטח המחלחל.</p> <p>5. מי מרזבי הגגות יופנו אל השטח המחלחל.</p> <p>6. במקרים בהם אין אפשרות להקצות שטח לחלחול, יבוצעו בורות החדרה או תעלות החדרה להחדרת מי נגר. הבורות ימוקמו בשולי המגרש, במרחק מירבי מיסודות המבנה.</p> <p>7. גובה רצפת המבנה (0.00) לא יפחת מ 25 ס"מ מעל גובה פני השטח במגרש.</p> <p>8. תכנון ניקוז המגרש על כל מרכיביו הינו באחריות עורך הבקשה וחובה עליו לערוך חישובים ולתכנן הניקוז כך שלא יגרמו הצפות ונזקים למבנה המתוכנן וכן למגרשים הגובלים.</p>
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך</p>

הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 7 ו-5 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943"

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער למימוש תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25