

הוראות התכנית

תכנית מס' 634-0306274

בית כנסת ברח' הגפן, יישוב נהורה, מ.א לכיש

דרום

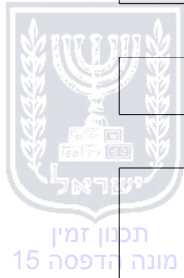
מחוז

מרחב תכנון מקומי לכיש

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/12/2018

להפקיד את התכנית
24/07/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש מס' 2124 המיועד לבנייני ציבור ומגרש מס' 2167 המיועד לשצ"פ לפי תכנית 35/במ/6 ברח' הגפן ביישוב נהורה, מ.א לכיש.
על מגרש מס' 2124 כיום, ממוקם בית כנסת בן קומה אחת. בית הכנסת מורכב ממקלט ובנייה קלה החורגת מעבר לקווי הבניין.

התכנית נועדה להגדיל את בית כנסת לטובת רווחת תושבי היישוב, ובנוסף תאפשר הקמת מקווה טהרה בסמוך.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- שינוי מיקום של מגרש מס' 2167 המיועד לשטח ציבורי פתוח והגדלת שטחו על חשבון מגרש למבני ציבור.
- שינוי צורת המגרש לצורך הגדלת בית הכנסת ובניית קומה נוספת על מגרש 2124.
- בניית מקווה טהרה צמוד לבית הכנסת בקומת הקרקע.
- הקמת קומת מרתף עבור אחסנה.
- הריסת המבנה החורג מעבר לקו בניין קדמי.
- שינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

בית כנסת ברח' הגפן, יישוב נהורה, מ.א לכיש

634-0306274

מספר התכנית

2.118 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

לכיש

קואורדינאטה X

172400

קואורדינאטה Y

614675

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' הגפן, ביישוב נהורה, מ.א לכיש.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

לכיש - חלק מתחום הרשות: נהורה

נפה

אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
נהורה			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1337	מוסדר	חלק	65, 129	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
35 / 6 במ/	2124

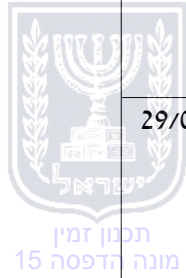
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
4 /125 /03 /6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /03 /125 4 ממשיכות לחול.	3786	3476	29/07/1990
35 /במ/ 6	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 6 /במ/ 35 ממשיכות לחול.	4077	1300	21/01/1993



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				ויקטור רבינוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		ויקטור רבינוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/06/2018	ויקטור רבינוביץ	27/06/2018		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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית לכיש	נהורה	(1)		08-6871666	08-6848176	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. לכיש דרום נהורה 79340.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית לכיש	נהורה	(1)		08-6871666	08-6848176	

(1) כתובת: ד.ג. לכיש דרום נהורה 79340.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048	08-6433048	victorr.arc@gmail.com
	מודד	אבנר שיאון	477		אשקלון	שד בן גוריון	14	08-6736042	08-6715975	mazkitut.sion@gmail.com

(1) כתובת: שד' בן גוריון 14, קומת קרקע (ממול בית המשפט הישן), אשקלון..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 ייעודי קרקע וקביעת זכויות והנחיות בניה לצורך הגדלת בית כנסת והקמת מבנה טהרה ברח' הגפן ביישוב נהורה, מ.א. לכיש.

2.2 עיקרי הוראות התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 15

1. שינוי ייעוד קרקע מ-"שטח ציבורי פתוח" ל-"מבנים ומוסדות ציבור".
2. שינוי ייעוד קרקע מ-"מבנים ומוסדות ציבור" ל-"שטח ציבורי פתוח".
3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה למגרש מס' 2124.
4. תוספת קומת מרתף.
5. שינוי קווי בניין.
6. הגדלת תכסית קרקע מרבית.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
8. קביעת מבנים להריסה.

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

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	2124	מבנה להריסה 2
שטח ציבורי פתוח	2167	מבנה מוצע
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מבנים ומוסדות ציבור	2124	מבנה להריסה 2
מבנים ומוסדות ציבור	2124	מבנה מוצע

תכנון זמין
מונה הדפסה 15**3.2 טבלת שטחים**

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבנייני ציבור	1,578	74.50
שטח ציבורי פתוח	540	25.50
סה"כ	2,118	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,150.17	54.31
שטח ציבורי פתוח	967.76	45.69
סה"כ	2,117.93	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד לבית כנסת, בית מדרש ומקווה טהרה. הועדה המקומית רשאית לאשר שילוב של מספר שימושים ציבוריים במגרש אחד, או לשנות את השימוש לשימוש ציבורי אחר בהחלטת ועדה מקומית, וזאת לאחר מימוש הפרוגרמה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. יותר מבנה בן 2 קומות וקומת מרתף אשר יהיה תוספת למקלט הקיים וחלק בלתי נפרד ממנו. 2. יותר מקווה טהרה לגברים בקומת קרקע.
ב	עיצוב אדריכלי 1. הקירות יבנו בבנייה קונבנציונאלית. 2. הקירות מתוכננים בשיפוע כלפי חוץ ופנים ויוצרים שקעים ובליטות שמוסיפים משחק בין אור וצל. 3. גג המבנה חדש - גג שטוח. כל המתקנים הטכניים יוסתרו מעליו ולא יהיו על החזיתות. 4. גג מקלט קיים המשולב יחד עם המבנה ישמש כמרפסת עם הצללה. 5. במרפסת ייבנה מעקה תקני מעוצב מחומרים קלים ובגבהים שונים.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לגינון ונוי, פינות ישיבה, מתקני ספורט, מתקני משחק, מתקני הצללה, מתקני טרנספורמציה ומעבר תשתיות.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. אסורה כל בנייה, למעט הקמת מצללות, מתקני טרנספורמציה והעברת תשתיות תת ועל קרקעיות.
ב	ניקוז 1. תכנון השצ"פ יבטיח בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים ו/ או מתקני החדרה. 2. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של השצ"פ.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	12	45	955	(3) 270	(2) 15	(1) 40	630	1150	2124	מבנים ומוסדות ציבור
												(5) 280	968	2167	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) חדר מדרגות- 20 מ"ר וחדר מיגון- 20 מ"ר.
- (2) עבור בריכה במקווה טהרה.
- (3) עבור מרתף אחסנה.
- (4) כמסומן בתשריט.
- (5) עבור מצללות - 250 מ"ר וחדר טרנספורמציה- 30 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתרי בניה יהיה: הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.
3. תנאי למתן היתר יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בנייה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
4. תאי למתן היתר בנייה יהיה עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור תכנית מפורטת להסדרי תנועה ואישור ע"י רשות התמרור המקומית.
6. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל תא שטח או לחלקים ממנו, ערוכה ע"ג מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך וכוללת פרטים כדלקמן:
 - איתור גבולותיהן של חלקות מאושרות, חתכי אורך ורוחב אופייניים ופרטניים, מיקום מבנים, גודלם ותיאורם לרבות פרטים בדבר עיצוב חזיתותיהם, ציון השימוש בכל מבנה, דרכי גישה, הסדרי חניה מקורה, פיתוח השטח ופתרונות התשתית, פתרון ניקוז, גידור נטיעות, קווי מים וחשמל, ציון השימוש בשטחים פתוחים בין המבנים וסביבתם, פירוט האמצעים לרבות הסדרת השטח, גינון ועיצוב שתכליתם מזעור הפגיעה בסביבה ובנוף, חומרי גמר וכד'.
7. תנאי להיתר בניה של חדרי טרפו בשצ"פ הינו אישור תשריט חלוקה בועדה המקומית.

6.2**חניה**

החניה תהיה על פי התקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת ההיתר בניה.

6.3**פיקוד העורף**

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

6.4**חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.5**ניהול מי נגר**

יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה

6.5

ניהול מי נגר

בחומר חדיר מים.

6.6

תשתיות

כללי - כל מערכות התשתיות יותאמו עם הרשויות המוסמכות.

א. ביוב- כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.

ג. פסולת- בשלבי היתרי בנייה ינקטו אמצעים להקמת מתני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

ד. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

ה. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכד' (להלן :

עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.