

## הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0813857

רחוב בורכוב הוספת תכליות לבית כנסת למגרש 201

מחוז

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

### מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

14/11/2021

להפקיד את התכנית

28/11/2021

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

המגרש נשוא התכנית, שמספרו 201 מתכנית 611-0278119 ויעודו מבנים ומוסדות ציבור, נמצא בשכונת נאות יצחק רבין בשדרות. השכונה מאוכלסת בכ-2,000 בתי אב, וקיים בה בית כנסת אחד מרכזי ובית כנסת נוסף שמשמש גם כבית מדרש. האוכלוסיה בשכונה מסורתית ברובה המכריע, ובתי הכנסת הקיימים במרחק הליכה אינם מספקים את צרכי התושבים. בשל כך, תכנית זו מוסיפה תכלית בית כנסת למגרש נשוא התכנית, ללא שינוי בזכויות הבניה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|     |                        |           |                                              |
|-----|------------------------|-----------|----------------------------------------------|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | רחוב בורכוב הוספת תכליות לבית כנסת למגרש 201 |
|-----|------------------------|-----------|----------------------------------------------|

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 611-0813857 |
|-------------|-------------|

|     |            |            |
|-----|------------|------------|
| 1.2 | שטח התכנית | 3.189 דונם |
|-----|------------|------------|

|     |              |            |              |
|-----|--------------|------------|--------------|
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
|-----|--------------|------------|--------------|

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לייר

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 160664  
 קואורדינאטה Y 604088

**1.5.2 תיאור מקום**

רח' בורכוב, שדרות

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

| ישוב  | רחוב   | מספר בית | כניסה |
|-------|--------|----------|-------|
| שדרות | בורכוב |          |       |

שכונה נאות יצחק רבין

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 1881     | מוסדר   | חלק           |                     | 28, 94            |

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 |
|-------------|------------------|
| 611-0278119 | 201              |

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                             | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 611-0278119       | החלפה   | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 611-0278119 ממשיכות לחול. | 7630               | 1774                    | 29/11/2017 |



**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 |          |                     |             | שמעון יעקובוביץ' |                  |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | שמעון יעקובוביץ' |                  | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 250   | 1                   | 04/10/2021  | שמעון יעקובוביץ' | 08:09 04/10/2021 | נספח מצב מאושר | 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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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 |
|-------------|-------------|-------------|------------|-------------|-------|-----------|-----|------------|------------|-------|
|             | ועדה מקומית | ועדה מקומית |            | עירית שדרות | שדרות | ככר הנשיא |     | 08-6620222 | 08-6620222 |       |

**1.8.2 יזם**

| סוג         | שם          | מספר רשיון | שם תאגיד    | ישוב  | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-------------|-------------|------------|-------------|-------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| ועדה מקומית | ועדה מקומית |            | עירית שדרות | שדרות | ככר הנשיא |     | 08-6620222 | 08-6620222 |       |

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

| סוג                | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד    | ישוב  | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------------|-------|----|------------|-------------|-------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות רשות מקומית |       |    |            | עירית שדרות | שדרות | ככר הנשיא |     | 08-6620222 | 08-6620222 |       |

**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 | שמעון יעקובוביץ' | 118007     | יעקובוביץ' אדריכלים בע"מ       | ראשון לציון | ז'בוטינסקי | 16  | 03-9063854 | 03-9063856 | shimi.arch@gmail.com |
| מודד מוסמך  | מודד      | יוסף כהן         | 699        | מדידות שרותי ביצוע מ.ש.ב. בע"מ | ראשון לציון | לוי משה    | 14  | 03-9414820 | 03-9611437 | mashav@inter.net.il  |

| מקצוע/<br>תואר  | סוג  | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד     | ישוב  | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|-----------------|------|--------------|---------------|--------------|-------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| עורך<br>פרוגרמה | יועץ | עיריית שדרות |               | עיריית שדרות | שדרות | ככר הנשיא |     | 08-6620222 | 08-6620222 |       |



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת בית כנסת, מרכז רוחני ומוסדות דת.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת תכליות של בית כנסת, מרכז רוחני ומוסדות דת למגרש של מבנים ציבוריים
- אין שינוי באחוזי בניה המותרים ביחס לתכנית התקפה מס' 611-0278119



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

| יעוד                   | תאי שטח             | סימון בתשריט     |
|------------------------|---------------------|------------------|
| מבנים ומוסדות ציבור    | 201                 | גבול מגבלות בניה |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | מבנים ומוסדות ציבור | 201              |
| גבול מסדרון תשתיות ת"ק | מבנים ומוסדות ציבור | 201              |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

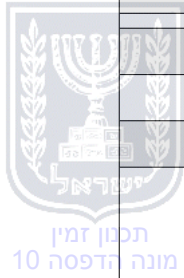
| יעוד                | מ"ר   | אחוזים |
|---------------------|-------|--------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 3,189 | 100    |
| סה"כ                | 3,189 | 100    |

**מצב מוצע**

| יעוד                | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 3,188.61  | 100          |
| סה"כ                | 3,188.61  | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| <b>4.1 מבנים ומוסדות ציבור</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
| <b>4.1.1 שימושים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |   |
| בית כנסת, מרכז רוחני, מוסדות דת, גן ילדים, מועדון ומתנ"ס                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |   |
| <b>4.1.2 הוראות</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |   |
| <b>הוראות בינוי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | א |
| <p>1. גובה המבנה יהיה עד 10.0 מ', נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה הגובלת במגרש.</p> <p>2. מיקום דודי השמש יותר בתוך חלל גג הרעפים או על גג שטוח, מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה.</p> <p>3. תותר בניית גדר לחזית הדרך או לשביל ציבורי או לשצ"פ. אם יוחלט על בניית גדר, היא תבנה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית, בגובה 1.1 -- מ' עד 1.40 מ' מפני המדרכה הסמוכה. מעל הגדר הבנויה ניתן לבנות גדר קלה (לא רשת) עד גובה כולל של 1.80 מ' מעל המדרכה הסמוכה.</p> <p>4. לא תהיה פגיעה בקו התשתית התת קרקעי הקיים מתוקף התכנית המאושרת מס' 123/03/21</p> |   |
| <b>עיצוב פיתוח ובינוי</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | ב |
| הוראות והנחיות בדבר עיצוב אדריכלי, יקבעו בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |   |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר קומות     |            | גובה מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | אחוזי בניה<br>כוללים<br>(%) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |                          |          | גודל מגרש<br>(מ"ר) | תאי שטח | יעוד |      |     |                           |
|------------------|----------------|------------|------------------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|--------------------------|--------------------------|----------|--------------------|---------|------|------|-----|---------------------------|
|                  |                |            |                                                |                         |                             | סה"כ<br>שטחי בניה        | מעל הכניסה הקובעת        |          | גודל מגרש<br>כללי  |         |      |      |     |                           |
|                  |                |            |                                                |                         |                             |                          | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת | עיקרי    |                    |         |      | שרות |     |                           |
| אחורי            | צידי-<br>שמאלי | צידי- ימני | מתחת<br>לכניסה<br>הקובעת                       | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | 10 (2)                      | 60                       | 110 (1)                  | 3507 מ"ר | 20                 | 30      | 60   | 3189 | 201 | מבנים<br>ומוסדות<br>ציבור |
| (3)              | (3)            | (3)        | (3)                                            | 1                       | 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

## הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) תותר ההעברת זכויות בין מבנים שבמגרש ובין מפלסים.
- (2) נמדד מגובה אבן השפה בנקודה הגבוהה הגובלת במגרש.
- (3) כמסומן בתשריט.

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

- היתרי בניה יינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים :
1. עצים בוגרים- תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
  2. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות
  3. תנאי להיתר בניה בתחום התכנית הוא, אישור תכניות הסדרי תנועה ותמרור מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
  4. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן פתרון קצה לביוב בתאום מהנדס העיר
  5. משרד הבריאות :
  - א. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים.
  - ב. תבוצע הפרדה מליאה בין מערכת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה
  - (כגון : כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'). ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח) ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.
  6. סיכונם ססמים :
  - א. היתר לתוספת הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

**6.2****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.3****היטל השבחה**

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

**6.4****חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

**6.5****חשמל**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתכננים.
  - ב. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון, מגורים, משרדים, מסחר, תעשייה ומלאכה, תיירות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים
- 

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל לגבי מרחקי בטיחות מפני התחשמלות ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר



| 6.5 | חשמל                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>קבלת אישור מחברת חשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעת על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור בכל תכנית, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p> |



| 6.6 | תשתיות                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.</p> <p>ביוב - המגרשים יחוברו למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב (מט"ש שדרות)</p> <p>טלפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס העיר ובאישור חב' התקשורת.</p> <p>בתחום התכנית קיים מסדרון תשתיות תת קרקעי. תנאי להיתר בניה יהיה אישור רשות הניקוז.</p> |

| 6.7 | הפקעות לצרכי ציבור                                                                                                                                                                                                                                    |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p> |

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב                       | התנייה |
|----------|--------------------------------|--------|
| 0        | בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע |        |

### 7.2 מימוש התכנית

|                                               |
|-----------------------------------------------|
| זמן משוער לביצוע התוכנית, 15 שנים מיום אישורה |
|-----------------------------------------------|

