

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0578591

שינוי יעוד במגרש 108 ברחוב ברית ערים שדרות

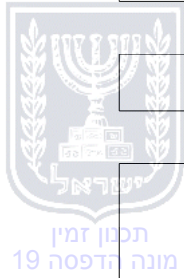
מחוז

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

06/12/2020

להפקיד את התכנית

13/01/2022

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 מבקשת שינוי יעוד ממגורים למבנים ומוסדות ציבור לטובת הקמת בית כנסת וגן ילדים בשכונת נאות אשכול.

המגרש נשוא התכנית, בגוש 2481 חלקה 108, ששטחו 1,618 מ"ר נקבע כיעוד מגורים בתכנית 15/104/03/21 (תוקף 1980) ולא מומש מעולם. עתה, עקב איכלוס השכונה במשפחות צעירות, נוצר צורך בתוספת גני ילדים ממוגנים וכן בבית כנסת. בשכונה קיימים גני ילדים, אך אינם ממוגנים דיים, ואין אפשרות הנדסית להוסיף להם מיגון בהתאם לדרישות פיקוד העורף. בהתאם מבוקש לשנות את יעוד המגרש ממגורים למבנים ומוסדות ציבור בהתאם לצרכי הציבור בשכונה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	611-0578591
-------------	-------------

שטח התכנית	1.618 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי שדרות

קואורדינאטה X 162270

קואורדינאטה Y 603767

1.5.2 תיאור מקום

שכונת מגורים ותיקה. בסביבת התכנית מבני רכבות מגורים

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	ברית ערים		

שכונה נאות אשכול

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2481	מוסדר	חלק	108	

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

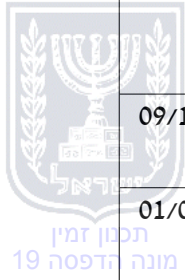
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
15 /104 /03 /21	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו.	2662	124	09/10/1980
15 /104 /03 /21 א	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו.	3327	1959	01/05/1986



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				רואי פרידמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רואי פרידמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	29/11/2021	אנטון ברונשטיין	08: 55 29/11/2021	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	23/11/2021	רנן שחורי	12: 05 23/11/2021	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	08/11/2021	רואי פרידמן	08: 20 16/11/2021		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 19

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	0000	ועדה מקומית	שדרות	(1)	6	08-6620270	08-6495690	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בר לב 6 שדרות.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית	0000	ועדה מקומית	שדרות	ככר הנשיא	1	08-6620222	08-6897108	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			0000	רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: התקוה 4, קריית הממשלה.

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	רואי פרידמן		זרתא סטודיו בע"מ	נתיב העשרה	נתיב העשרה		08-6552956		roy@zarta.co.il
אדריכל	אדריכל	אנטון ברונשטיין	15596105	עורך נספח בינוי	תל אביב- יפו	פלורנטין (1)	50			antonbron@gmail.com

תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	מיכאל שוורץ	1048	שוורץ מיכאל	אשקלון	השונית (2)	4	08-6247470	08-9397990	ms@mshv.net
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	רנן שחורי	101261	פיירברג מהנדסים (2004) בע"מ	ראשון לציון	בר כוכבא (3)	23	03-7541046	03-7516356	renans@data map.com

(1) כתובת: פלורנטין 50 ת"א.

(2) כתובת: השונית 4 אשקלון.

(3) כתובת: בר כוכבא 23 ראש"צ..



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

על מנת להקים גני ילדים ממוגנים ומוסדות ציבוריים התכנית משנה את יעוד הקרקע ממגורים למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התכנית משנה את יעוד הקרקע ממגורים למבנים ומוסדות ציבור ומגדירה את השימושים המותרים בו. התכנית מגדירה אחוזי בניה לתא שטח בתחומה. התכנית מגדירה הוראות בינוי למבנה ציבור בתחומה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	108

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג	1,618	100
סה"כ	1,618	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,623.58	100
סה"כ	1,623.58	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בשטח זה מותר יהיה להקים מוסדות תרבות חינוך ודת לרבות בית כנסת, מקווה טהרה, מרכזי קהילה, מועדוני נוער, גני ילדים, מרכזי רווחה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות גובה - תותר הקמת מבנים בני 4 קומות מעל הקרקע בגובה של עד 20 מ'. תותר הסדרת כניסה נפרדת אל קומה שניה. מרתפים - תותר הקמת מרתף בתחום קווי המגרש. תותר הסדרת כניסה נפרדת אל המרתף. חצר אנגלית - תותר הקמת חצר אנגלית עד גובה רצפת המרתף. מערכות - כל המערכות על הגג או בכל מקום אחר במבנה לרבות קולטי שמש, דודי מים חמים, מנועי מזגנים ואנטנות יותקנו באופן שיהיו מוסתרות מכיוון הרחוב תוך התחשבות מרבית בחזות המבנים והנוף. גן ילדים-יוקם כיחידה נפרדת ממבנה הציבור. יוקם בנפרד ממערכת התנועה של הבניין. מערכת האינסטלציה של הגן תהיה נפרדת, לא יהיה מעבר תשתיות מים וביוב בשטחי וחצרות הגן. חצר הגן לא תימצא מתחת למרפסות, לחלונות, רמפות או כל מערכת אחרת אשר מאפשרת נפילת חפצים מגובה על הגן או החצר ועל אף האמור לעיל ניתן יהיה לאשר חצר גן כאמור, בכפוף לאישור יועץ בטיחות ותוך נקיטת אמצעים למניעה של נפילת חפצים, ובתיאום עם מהנדס הרשות המקומית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	4	20	70	3150	50	450	150	2500	1618	108	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- ב.בקשה להיתר בניה תכלול:
- 1.תכנית בינוי בשטח כל המגרש כולל תנועה וחניה בקני"מ 250:1.
 - 2.תכנית פיתוח השטח תכלול: חיבור לתשתיות, גינון, קירות תמך, תאורה, ריצוף חוץ מעקות וכו', פתרונות ניקוז בהתאם לסעיף 6.4 לעיל.
 3. תכנית לעיצוב אדריכלי, שיכלולו הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'.
 - ג. תנאי למתן היתר בנייה לבית ספר יהיה פירוט האמצעים ההנדסיים-אדריכליים בתכניות הבינוי והפיתוח ליצירת נגישות ונוחות עבור בעלי מוגבלויות.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור פינוייה לאתר מוכרז כדין.
 - ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
 - ו.תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
 - ז.תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית / הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה /מפקח התעבורה המחוזי.
 - ח.ידרש תיאום ואישור משרד הבריאות.

6.2**עתיקות**

בשטחי עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבניה

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

כריתה או ההעתקה של עצים בוגרים תתבצע באישור פקיד יערות

6.5**ביו, ניקוז, מים, תברואה**

תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים המיועדת לשתייה לבין מערכת אספקת מים המיועדת לצרכים אחרים שאינם לשתייה כגון: כיבוי אש, גינון שטיפות וכו'. ההפרדה תבוצע על ידי מכשיר למניעת זרימה חוזרת ובהתאם להנחיות משרד הבריאות. אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתיאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית. תכנון קווי מים לשתייה וקווי מים שאינם לשתייה יהיה על פי הנחיות מש"ל העדכניות ביותר.

6.6**ביו**

מבנים חדשים אשר בשטח התכנית יחוברו למכון טיהור שפכים שער הנגב- שדרות

6.7

ניהול מי נגר

יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יאושרו כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.

6.8

תשתיות

כל מערכות התשתיות יתואמו עם הרשויות המוסמכות.

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

ב. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.

ג. פסולת - בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

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

ה. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות ביוב ו/או ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה(להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

6.9

מרתפים

הוועדה המקומית רשאית לנייד זכויות בניה מעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה או להיפך בלבד ובתנאי שיישמרו סה"כ זכויות הבניה במגרש.

כשטחי שירות ייחשבו שטחים למטרות: ביטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות, קומות עמודים מפולשות ומקמרות, מעברים ציבוריים ובליטות.

6.10

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.11

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

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

6.12

חשמל

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.

ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל

6.12

חשמל

הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

1. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף: 2.00 מ' מהתיל הקיצוני ו 2.25 מ' מציר הקו.

2. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד: 1.50 מ' מהתיל הקיצוני ו 1.75 מ' מציר הקו.

3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני ו 6.50 מ' מציר הקו. בשטח פתוח: 5.00 מ' מהתיל הקיצוני ו 8.50 מ' מציר הקו.

4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי: 9.50 מ' מהתיל הקיצוני ו 13.00 מ' מציר הקו. בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): 9.50 מ' מהתיל הקיצוני ו 20.00 מ' מציר הקו.

5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו: 35.00 מ' מציר הקו.

ד. באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל.

ו. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

ז. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

ח. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - מיד עם אישורה.