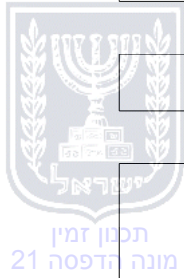


הוראות התכנית

תכנית מס' 611-0837492

תוספת זכויות בניה לבית הכנסת התימני, נאות הדקל



מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

15/08/2021

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 מציעה תוספת זכויות בניה למגרש 35 שיעודו מבנים ומוסדות ציבור נקבע בתכנית מאושרת. במגרש קיים בית כנסת בן קומה אחת הבנויה על קומת עמודים וצר מלהכיל את קהל המתפללים בו. תכנית זו מוסיפה זכויות בניה, כך שניתן יהיה לסגור את קומת העמודים, לרווחת באי בית הכנסת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת זכויות בניה לבית הכנסת התימני, נאות הדקל

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

611-0837492

מספר התכנית

0.692 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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 161775

קואורדינאטה Y 603425

1.5.2 תיאור מקום

רחוב השיטה בשכונת נאות הדקל, 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	השיטה		

שכונה נאות הדקל

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1899	מוסדר	חלק		27

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
21/ מק/ 2011	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 21/ מק/ 2011 ממשיכות לחול.	4976		28/03/2001
21/ 02/ 101/ 9	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 21/ 02/ 101/ 9 ממשיכות לחול.	2776	746	07/01/1982
21/ 03/ 102/ 26	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 21/ 03/ 102/ 26 בתחום תכנית זו	2078	747	10/12/1980

הערה לטבלה:

תכנית מתאר מועצה מקומית שדרות 101/02/21 מיום 29/05/1976



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				מוסטפא אבו-רומי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		מוסטפא אבו-רומי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	01/03/2020	מוסטפא אבו-רומי	16: 28 09/08/2021		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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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		הוועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6495690		emi@sderot ec.co.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	מוסטפא אבו-רומי	33767		טמרה (יזרעאל)	(1)				bengal02@g mail.com
ה. אדריכלות	הנדסאי	יוליה גורביץ בן גל	39353		בוסתן הגליל	(2)				bengal02@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	מיכאל שוורץ	1048		אשקלון	השונית	4	08-6241470		ms@mshv.ne t

(1) כתובת: ת.ד. 55.

(2) כתובת: ת.ד. 1062.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה וקביעת שימושים למגרש

2.2 עיקרי הוראות התכנית

(1) תוספת זכויות בניה

(2) תנאים להיתר בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה
מבנים ומוסדות ציבור	35			35	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למוסדות ציבור	692	100
סה"כ	692	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	680.66	100
סה"כ	680.66	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	1.תרבות, חינוך, דת וקהילה. 2.מיגוניות בשטחים הפתוחים בהתאם להנחיות פיקוד העורף.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תותר סגירת קומת העמודים לטובת מימוש זכויות הבניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

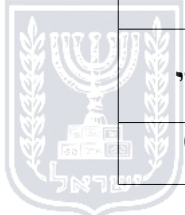
יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
			מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
			עיקרי	שרות								
מבנים ומוסדות ציבור	35	692	647	160	807	60	2	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)

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) לפי המסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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

היתר הבניה יינתן ע"י הוועדה המקומית בהתאם לחוק תכנון ובניה עפ"י תכנית זו ולאחר אישורה בתנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מורשה.

2. תנאי למתן היתר בניה יהי מתן פתרון קצה לביוב בתאום עם מהנדס העיר.

3. היתרי בניה יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת מים לשתייה לשאר מערכות אספקת מים שאינם מיועדים לשתייה כגון: כיבוי אש, גינון ושטיפה) ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מערכות למניעת זרימה חוזרת ("מז"ח") ובהתאם להנחיות משרד הבריאות.

4. היתר לתוספות הבניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזור המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

5. תנאי לכרייתה או העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2**פיקוד העורף**

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

6.3**חניה**

החניה תהיה על פי תקן חניה ארצי.

6.4**תשתיות**

כל קווי התשתית שבתחום התכנית למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחיות מהנדס העיר ובאישור חברת התקשורת.

6.5**ביוב, ניקוז, מים, תברואה**

ביוב - כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת ביוב בהתאם לתכנית מאושרת ע"י הוועדה המקומית. הרשת תחובר למערכת העירונית.

מים- חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחייתו.

6.6**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. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת

6.6

חשמל

שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.

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

ד. 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 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.

מציר הקומה התיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ' א.	קו חשמל מתח נמוך	תיל חשוף
1.75 מ' 1.50 מ' ב.	קו חשמל מתח נמוך	תיל מבודד

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')

35.00 מ' -ה. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו

* 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.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל(1).

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או

6.6

חשמל

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(2).

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.

על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.

6.7

הפקעות לצרכי ציבור

במקרקעין 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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי