

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1121268

שדרות - בית כנסת אהבת שמעון - שינוי קווי בניין

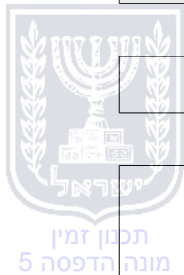
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במגרש נשוא התכנית, בשכונת בן גוריון בעיר שדרות, קיים בית כנסת החורג מקווי הבניין. המגרש ביעוד אזור למבני ציבור מתכנית 21/ במ/ 161.

התכנית משנה קווי בניין והוראות בינוי לצורך הסדרת הבינוי הקיים, ללא תוספת זכויות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שדרות - בית כנסת אהבת שמעון - שינוי קווי בניין	שם התכנית	1.1 שם התכנית
	ומספר התכנית	
	מספר התכנית	611-1121268
	1.2 שטח התכנית	1.292 דונם
	1.4 סיווג התכנית	סוג התכנית
	תכנית מפורטת	
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62א (א), 62א (א) (5)
	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

162625 קואורדינאטה X

603950 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מצפון למגרש - שטח ציבורי פתוח

מדרום, ממזרח וממערב - מגרשים ביעוד מגורים א'

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדרות - חלק מתחום הרשות: שדרות

נפה אשקלון

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	1	שניאור זלמן	שדרות

שכונה בן גוריון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2388	מוסדר	חלק	159	

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 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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
03/03/1994		2495	4197	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 21/ במ/ 161 בתחום תכנית זו.	החלפה	161/ במ/ 21
17/04/2018		7082	7770	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 21/ 02/ 101/ 34. הוראות תכנית 21/ 02/ 101/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	34/ 101/ 02/ 21
15/06/1999		3872	4767	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 21/ 03/ 110 בתחום תכנית זו.	החלפה	110/ 03/ 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			עינב קוה-יאיר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		עינב קוה-יאיר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 27 08/02/2023	עינב קוה-יאיר	08/02/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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		הועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6892501	08-6614030	arie@sderotec.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6892501	08-6614030	arie@sderotec.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	עינב קוה-יאיר	28813		ראש העין	אתרוג	23	03-9030793	03-9030793	einav@eky.co.il
מודד מוסמך	מודד	אבי ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי	1	08-6239834	08-6282860	mail@erezmed.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.

ב. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.



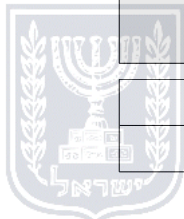
תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	159

תכנון זמין
מונה הדפסה 5**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבנייני ציבור	1,292	100
סה"כ	1,292	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,292.58	100
סה"כ	1,292.58	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	בית כנסת לתפילה ולימוד קודש.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח
	<p>א. תותר הקמת שני מבנים במגרש. בין המבנים יישמר מעבר ברוחב 1 מ' לפחות לצרכי בטיחות ותחזוקה.</p> <p>ב. תותר הקמת מיגון לפי דרישות פיקוד העורף, לרבות במרווחי הבניה.</p> <p>ג. גדרות בגבולות המגרש יחופו בגמר אבן טבעית וגובהם לא יעלה על 1.2 מ'. מעל גובה זה תותר הקמת גדר קלה עד לגובה 1.80 מ'.</p> <p>ד. לא יותרו פתחים בקו בנין 0.</p>
ב	חניה
	החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.
ג	תשתיות
	אספקת מים וחשמל, ביוב, ניקוז ותקשורת, וכן סידורי פינוי אשפה, יבוצעו לפי הוראות מהנדס העיר ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

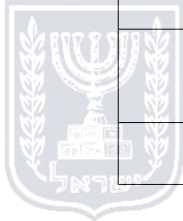
קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי			
(1)	4	0	3	2	50	20	80	1292	159	מבנים ומוסדות ציבור

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) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות**6.1****חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/א הקרוב ביותר של המבנה.

א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ' מציר הקו

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

ז. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ח. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

ט. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

י. ארון רשת - 1 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

יא. שנאי על עמוד - 3 מ' מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

המרחקים האנכיים והמזעריים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

במבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל.

אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה 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, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

6.2**ניהול מי נגר**

א. לפחות 20% משטח המגרש יהיו פנויים מכל בינוי, פיתוח או ריצוף והם יהיו שטחים חדירי



ניהול מי נגר	6.2
<p>מים למטרות חלחול לתת הקרקע.</p> <p>ב. ינקטו אמצעים להקטנת הנגר העילי במגרש ע"י שימור וניצול מי הנגר העילי, השהייתם והחדרתם לתת הקרקע וע"י כך הגדלת ההחדרה של מי הגשם למי התהום.</p> <p>ג. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק עודפים יופנו למערכת הניקוז.</p> <p>ד. התכנון המפורט ייערך להכוונת עודפי נגר, בעת עוצמות גשם גדולות, לאזורים ציבוריים.</p> <p>ה. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלס פתחי הביוב.</p> <p>ו. בתכנון דרכים וחניות ישולבו ככל הניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

חיזוק מבנים, תמא / 38	6.3
<p>תנאי להיתר בניה למבנה קיים שנבנה שלא בהתאם לת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413 והגשת חוות דעת המתבססת על אבחון לפי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.</p>	



תנאים בהליך הרישוי	6.4
<p>לבקשה להיתר בניה תצורף תכנית בינוי בהתאם להנחיות המרחביות העדכניות. תכנית הבינוי תכלול:</p> <p>א. תכנית הקובעת בינוי לביצוע בשלושה מימדים, מקום ונפח מבנים, קביעת שימוש מפורט בכל מבנה, הצגת מערכות מפורטות של דרכים, מפלסי קרקע מתוכננים, מיקום ומפלס כניסות למבנים, עקרונות עיצוב המבנים, חומרי בניה.</p> <p>ב. הצגת עבודות פיתוח בשטח, כולל: גינון, ריצוף, שבילים, קירות תומכים, הצגת המערכות של התשתית ההנדסית - מים, ביוב, ניקוז, אשפה, חשמל ותאורה, טלפון וכו'.</p> <p>ג. התכנית תכלול תשריטים אופקיים בקנ"מ 1: 500 או 1: 250, חתכים, חזיתות, פרטים עקרוניים לתיאור מלא של הבינוי.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בקשה להיתר בניה להסדרת הבינוי הקיים תוגש לאחר מתן תוקף לתכנית זו.

