

הוראות התכנית

תכנית מס' 611-1205236

בית כנסת משכן השלום, רח אלבני, שדרות.

מחוז

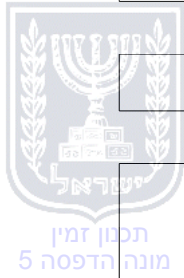
דרום

מרחב תכנון מקומי שדרות

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו החלה בשכונת נאות יצחק רבין במגרש המיועד למבני ציבור ועליו בית כנסת "משכן השלום" באה תוכנית זו להסדיר גבולות המגרש בהתאם לקיים בשטח ולהוסיף זכויות בנייה מעל ומתחת לקרקע וקווי בניין.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

בית כנסת משכן השלום, רח אלבני, שדרות.

מספר התכנית 611-1205236

1.2 שטח התכנית 1.724 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 62 א (א) (1), 62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי שדרות

קואורדינאטה X 160775

קואורדינאטה Y 604350

1.5.2 תיאור מקום

בפינת הרחובות אלבני רח' הקוממיות

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	אלבני		

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		14

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	פרק	תאריך
59 / 21 במ' / 59	החלפה		3923	55		19/09/1991

הערה לטבלה:

4/11/28 תרש"צ
2010/מק/21



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				חגית אטלס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגית אטלס		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/03/2023	חגית אטלס	22: 35 25/03/2023		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 5



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		וועדה מקומית שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620270		chelih@sederot.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		וועדה מקומית שדרות	שדרות	בר-לב חיים	6	08-6620270		chelih@sederot.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגית אטלס	27759		אשקלון	שד ירושלים	51	050-3744406		hagit.arc@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

קביעת גבולות המגרשים, תוספת שטחי בנייה עיקריים מעל הקרקע ושטחי שירות מתחת לקרקע ועידכון קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

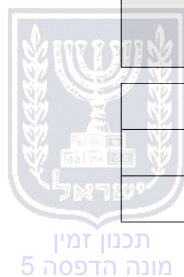
1. קביעת גבולות מגרש חדשים באמצעות איחוד וחלוקה ללא תוספת שטחים בהתאם לסעיף 62א(א)1.
2. תוספת לזכויות בנייה של 200 מ"ר שטח עיקרי למגרש, בהתאם לסעיף 62א(א)16.
3. תוספת לזכויות הבנייה של 500 מ"ר שטח שירות מתחת לקרקע, בהתאם לסעיף 62א(א)15.
3. עדכון קו בניין אחורי מ-5 ל-0, בהתאם לסעיף 62א(א)4.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	904
שטח ציבורי פתוח	701



3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,000	58.01
שטח ציבורי פתוח	724	42
סה"כ	1,724	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,000.19	58.01
שטח ציבורי פתוח	724.1	41.99
סה"כ	1,724.29	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מיועד להקמת בנייני מוסדות חינוך, תרבות, בריאות ודת. מועדונים לנוער והקהילה ומעונות יום.
4.1.2	הוראות
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	שטח ציבורי פתוח עבור גינון ריהוט רחוב ותאורה.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח לא תותר בנייה מלב הקמת מתקנים לריהוט רחוב, תאורת רחובות וגן והקמת מקלטים ציבוריים. יותר ביצוע של עבודות גינון, הסדרת ניקוז ומעבר קווי תשתית ציבורית.

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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	מתחת לכניסה הקובעת	גודל מגרש מוחלט			ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי	
												עיקרי
מבנים ומוסדות ציבור	904	1000	800	(1)	500	1300	80	2	(2)	(2)	(2)	(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) שטחי ממ"ד הינם ע"פ דרישת הג"א ואינם כלולים במניין שטחי הבנייה וכן שטחי שירות אשר לא נכללו בשטחי הבנייה..

(2) ראה תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	חנייה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה וההנחיות המרחביות התקפות בזמן קבלת ההיתר.
6.2	חשמל
	תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעים קיימים ומתוכננים. תחנות השנאה: 1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתיאום עם חברת חשמל. 2. על אף האמור בסעי' 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבנה. 3. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל מהתיל הקיצוני/מהכבל/מהמתקן מציר קו א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 3.00 מ'. ב. קו חשמל מתח נמוך. תיל מבודד (תואם על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה 2.00 מ' 0.30 מ' ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: תיל חשוף או מצופה 5.00 מ' ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו-כבל אורירי מבודד (כא"מ) 2.00 מ' ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו 20.00 מ' ו. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו 35.00 מ' ז. כבלי מתח נמוך 0.5 מ' ח. כבלי מתח גבוה 3.0 מ' ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת חשמל י. ארון רשת 1.0 מ' יא. שנאי על עמוד 3.0 מ' על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבניים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל בלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת חשמל. בתכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתכנית המתאר בתיאום עם חברת חשמל. 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



6.2	חשמל
	לפי העניין. על אף האמור בכל תוכנית כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	א. היתרי בנייה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים ב. מערכת איסוף השפכים תחובר למערכת העירונית- מט"ש שדרות. ג. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה, ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו בהתאם להנחיות משרד הבריאות. ד. אספקת מים תהיה מרשת המים המקומית. כל מגרש יחובר בנפרד לקו מים ראשי של הישוב. ה. החיבור לרשת המים יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות. ו. פינוי הפסולת ישולב במערך פינוי הפסולת העירוני בעיריית שדרות.



6.4	ניהול מי נגר
	שימור וניהול מי נגר עילי . א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים ? שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו' . ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

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



7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
	מייד עם אישורה.