

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 8/207/03/6

שינוי לתכנית מס. 207/03/6 ולתכנית מס. 2/207/03/6

מושב נחלה – בית כנסת

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שקמים

סוג התכנית תכנית מפורטת

משרד הכנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 אישור תכנית מס' 8/207/03/6
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תל אביב
 ביום 10/06/2010
 מינהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 8/207/03/6
 בורסמה בילקנט הפרסומים מס' 6140
 מיום 10/06/2010

9 06 2010
 מינהל התכנון

דברי הסבר לתכנית

מרחק ההליכה לבית הכנסת הקיים ארוך,
והתעורר צורך לבניית בית כנסת נוסף באזור הדרומי.
התכנית מבקשת שינוי יעוד קרקע ממגורים
לבעלי מקצוע למבנים ומוסדות ציבור לדת.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הדרום

תכנית מס' 8/207/03/6

1. זיהוי וסיווג התכנית	
1.1	שם התכנית מושב נחלה – בית כנסת
1.2	שטח התכנית 2.800 דונם
1.3	מהדורות מתן תוקף שלב
	מספר מהדורה 1
	תאריך עדכון 20.06.10
1.4	סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת
	סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי לא
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית ועדה מחוזית
	לפי סעיף: 62
	אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
1.5	מקום התכנית
1.5.1	נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי שקמים
	קואורדינטה מערב מזרח – Y קואורדינטה דרום צפון – X 180/300 618/200
1.5.2	תאור מקום
1.5.3	רשויות מקומיות רשות מקומית מועצה אזורית יואב

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום הרשות

מושב נחלה

-
-
-

ישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן
חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר הגוש	סוג הגוש	חלק/כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
1695	מוסדר	חלק מהגוש	5	13,15

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר הגוש	מספר הגוש הישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות
לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
207/03/6	שינוי			8.01.1981
2/207/03/6	שינוי		4696	8.03.1998

1.8.2 בעלי זכויות בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה מנהל מקרקעי ישראל	שם פרטי ומשפחה מנהל מקרקעי ישראל	מקצוע / תואר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה ליה פורמן	שם פרטי ומשפחה ליה פורמן	מקצוע / תואר
			09- 7650015	רח' הרצל 8 כפר סבא		13734	014095863			אדריכל
			03- 9613720	רח' משה לוי 14 ראשלי"צ		699		יוסי כהן		מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
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**

ליעד שטח לבניית בית כנסת באזור הדרומי של המושב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע ממגורים לבעלי מקצוע (משק עזר) למבנים ומוסדות ציבור לדת.
- ב. קביעת התכליות והשימושים המותרים.
- ג. קביעת הוראות בניה
- ד. הנחיות לעיצוב אדריכלי
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סוג נתון כמותי	סה"כ במצב המוצע	תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	הערות
שטח התכנית – דונם	2.800 דונם			
מבני ציבור (שטח בניה עיקרי) – מ"ר	350 מ"ר			

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		001	מבנים ומוסדות ציבור לדת
		002	שטח ציבורי פתוח
		003	דרך מאושרת

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מבנים ומוסדות ציבור לדת****4.1.1 שימושים**

- א. בית כנסת
ב. כיתות לימוד

4.1.2 הוראות

- א. עיצוב אדריכלי תותר הקמת מבנה בית כנסת בן שתי קומות בגובה מקסימלי של 9 מ'. כמו כן תותר הקמת כיתות לימוד. המבנים יצופו בחומר קשיח השומר על מראה הבניין לאורך זמן כגון: שיש, אבן, קרמיקה, טיח אקרילי, זכוכית, פסיפס וכד'.

ב.

4.2 שטח ציבורי פתוח**4.2.1 שימושים**

- א. מקלט.
ב. משחקי ילדים, מדרכות, מתקני צל ומעבר קווי תשתית.

4.2.2 הוראות**4.3 דרך****4.3.1 שימושים**

- א. מעבר כלי רכב, מדרכות, מתקני דרך, קווי תשתית, גינון.
ב. רוחב וקווי בנין יהיו כמסומן בתשריט.

4.3.2 הוראות

כל בניה אסורה

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	הכסית (%)	אחוזי בניה כוללי (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בנייה (מ"ר)	גודל מגרש/ מזערי/ (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	שמאלי צידי-	צידי- ימני		מתחת לקובעת	מעל לקובעת						מתחת לקובעת	הקובעת				
5	3	3	5	-	2	9	-	-	24	24	-	400	-	1657	001	מבנים ומוסדות ציבור לרת שצ"פ
														333	002	

* משמש לממד ומחסן.

** קיים מקלט ציבורי

6. הוראות נוספות

6.1 היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.															
6.2 חניה	החניה תהיה לפי תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.															
6.3 ניקוז ותיעול	ע"י תעלות משוכות לאורך צירי דרכים, שבילים ושטחי ציבור, לשביעות רצון רשות הניקוז ומשרד הבריאות.															
6.4 ביוב	חיבור לביוב מרכזי של מושב נחלה שקיבל אישור משרד הבריאות ובתיאום עם הרשויות המוסמכות															
6.5 אספקת מים	יחובר לרשת המים של מושב נחלה. תבוצע הפרדה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין מערכת אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו' בעסקים בעלי פוטנציאל זיהום יותקנו מכשירים למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים או בכל מקום אחר על פי הנחיות משרד הבריאות.															
6.6 תברואה	בהתאם לדרישות משרד הבריאות ובתנאי שלא יהיו מטרדי רעש וזיהום.															
6.7 תקשורת	החיבור יעשה בתאום עם חברת בזק. קווי התקשורת יהיו תת קרקעיים.															
6.8 חשמל	יחובר לרשת החשמל לפי דרישות חברת החשמל. החיבור יהיה תת קרקעי															
איסור בניה מתחת לקווי חשמל עליליים																
לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עליליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, בקו 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 חשמל.																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">מרחק מציר הקו</th> <th style="width: 20%;">מרחק מתיל חיצוני</th> <th style="width: 50%;">סוג קו חשמל</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>2.25 מ'</td> <td>2.0 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>6.50 מ' 8.50 מ'</td> <td>5 מ' -</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</td> </tr> <tr> <td>13.00 מ' 20.00 מ'</td> <td>9.50 -</td> <td>קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח</td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td></td> <td>קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו</td> </tr> </tbody> </table>		מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו חשמל	2.25 מ'	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך	6.50 מ' 8.50 מ'	5 מ' -	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 -	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח	35.00 מ'		קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו
מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו חשמל														
2.25 מ'	2.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך														
6.50 מ' 8.50 מ'	5 מ' -	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח														
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 -	קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח														
35.00 מ'		קו חשמל מתח על: מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו														
בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ-50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימאליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.																

6.9 תנאים למתן היתר בניה :	
א. היתרי בניה יינתנו על פי תכנית זו .	
עמוד 10 מתוך 14	27/05/2010

6.10 חלוקה ורישום:	
חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 על חשבון המבקש.	

6.9 . תנאים למתן היתר בניה :	
א. היתרי בניה יינתנו על פי תכנית זו .	

6.10 . חלוקה ורישום:	
חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 על חשבון המבקש.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגשה	
2	הפקדה	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא 5 שנים מיום אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	נחלה מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ היה אד"ר	570013482		מושב נחלה	מגיש התכנית
	נחלה מושב עובדים להתישבות חקלאית שיתופית בע"מ היה אד"ר	570013482		מושב נחלה	יזם בפועל (אם רלבנטי)
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי זכויות בקרע
30. 5. 10	ליה פוזמן אחראית	מס' רישיון 13734	014095863	אדרי' ליה פוזמן	עורך התכנית

8.2 אישורים

אישורים להפקדה		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	חותמת מוסד התכנון וחותימת בעל התפקיד	

		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית