

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 15/191/03/5

מרכז תורני "בית יוסף"

לשכת הוועדה המחוזית  
 במשרד הפנים - צמת הדרום  
 13.05.2009  
 נתקבל

מחוז דרום  
 מרחב תכנון מקומי באר שבע  
 סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>משרד הפנים מחוז דרום          חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965          אישור תכנית מס' 15/191/03/5          הועדה המהווית לתכנון ולבניה החליטה          ביום 30/3/09 לאשר את התכנית          מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
<p>הודעה על אישור תכנית מס' 15/191/03/5</p>	

<p>כורסמה בילקוט התסומים מס' 5923          מיום 6/7/09</p>	

--	--

**דברי הסבר לתכנית**

התכנית כוללת מגרש מס' 903 המיועד למבנים ומוסדות ציבור וממוקם ברח' טולידנו שכי' ו' חדשה, באר-שבע. התכנית המוצעת מגדילה זכויות בניה מעל הקרקע וקובעת זכויות בניה וקווי בנין מתחת לקרקע לצורך בניית מרתף. המבנה המוצע יהיה בן שלוש קומות ומרתף ויהיה מיועד לדת וחינוך.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

מרכז תורני "בית יוסף"	שם התוכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
15/191/03/5	מספר התוכנית	1.2 שטח התכנית
3.100 דונם	שלב	1.3 מהדורות
מילוי תנאים למתן תוקף	מספר מהדורה	1.4 סיווג התכנית
1	תאריך עדכון	
12.04.09	סוג התכנית	
תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	
כן	סוג איחוד וחלוקה	
ועדה מחוזית	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		
ללא איחוד וחלוקה		
לא		

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	באר שבע
		קואורדינאטה X	178920
		קואורדינאטה Y	575180
1.5.2	תאור מקום	המגרש נמצא ברח' טולידנו 10, שכי' ו' חדשה, ב"ש	
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	באר שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	באר שבע שכי' ו' רח' טולידנו 10

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38354	מוסדר	חלק מהגוש	160	173,176

הכול על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
38354	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תכנית	מספר מגרש
3/80/במ/5	903

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3/80/במ/5	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3/80/במ/5 ממשיכות לחול.	4241	21/8/1994

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה מחוזית	ליפובצקי נטליה	12.04.09		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה מחוזית	ליפובצקי נטליה	12.04.09	1		1:500	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה מחוזית	ליפובצקי נטליה	12.04.09	1		1:250	מנחה	נספח בינוי
	הוועדה מחוזית	ליפובצקי נטליה	12.04.09	1		1:250	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים 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.

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6206460		08-6463650	כיכר מנחם בגין ת.ד. 15, בייש		עיריית באר שבע			
		0546670331		רח' טולידנו 10, שכי'ר חדשה, בייש				מרכז תורני "בית יוסף"	

## 1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	מקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		0546670331		רח' טולידנו 10, שכי'ר חדשה, בייש				מרכז תורני "בית יוסף"	

## 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, בייש		מנהל מקרקעי ישראל			
	08-6206460		08-6463650	כיכר מנחם בגין ת.ד. 15, בייש		עיריית באר שבע			

## 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולארי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
n_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	רח' יחודה הנחות 4, בנין רסקו חדי 38, בייש		רשות מקומית	104717	לפובצקי נטליה	אדריכל
	08-6285860		08-(31) 6288027	רח' יחודה הנחות 4, בנין בלסקי, בייש, ת.ד. 3381			679	אלקא מהנדסים בע"מ (נעקב קאופמן)	מורד מוסמד

**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	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**

שינויים במגרש מס' 903, המיועד למבנים ומוסדות ציבור בשכ' ו' חדשה, ב"ש.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- הגדלת היקפי בניה למטרות עיקריות מעל הקרקע במגרש מס' 903, המיועד למבנים ומוסדות ציבור וממוקם ברח' טולידנו, שכ' ו' חדשה, באר-שבע, מ- 90% ל- 125%.
- הוספת קומה מעל הקרקע – 3 קומות במקום 2.
- קביעת זכויות בניה מתחת לקרקע בהיקף של 40% - למטרות עיקריות ו 60% - למטרות שרות.
- קביעת קווי בנין מעל ומתחת לקרקע.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם 3.100

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	165		75+	90	%	מבנים ומוסדות ציבור לדת (שטח בניה עיקרי) – %

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

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	903	מבנים ומוסדות ציבור לדת
לא רלוונטי	100	דרך
לא רלוונטי	101	דרך משולבת

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

מוסדות חינוך, דת ועבודה.

**4.1.2 הוראות**

- א. הוראות בנייה
- תותר בניית מבנה בן 3 קומות עם מרתף.
  - מעל הכניסה הקובעת יותר למקם (מטרות עיקריות):
    - בקומת כניסה אולם הרצאות, חדרי תפילה, ומקווה לגברים.
    - בקומה א' בית כנסת (אולם תפילה לגברים).
    - בקומה ב' בית כנסת (עזרת נשים).
  - מעל הכניסה הקובעת שטחים למטרות שרות יהיו: מקלטים, מחסנים, מבואות, שטחים למיקום מתקנים הנדסיים.
  - מתחת לכניסה הקובעת יותר למקם:
    - מטרה עיקרית – מחסני ספרים;
    - מטרת שרות – מתקנים הנדסיים, שטחי איחסון וחניות.
  - יש לתת פתרון גישה לכל הקומות כנדרש בחוק ובתקנות עבור נכים ומוגבלים ע"י מעלית ו/או רמפות.
- ב. עיצוב אדריכלי
- עיצוב המבנה יותאם לאופי העצוב של מבנים בסביבה.
  - המבנה ייחופה בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, זכוכית, יותר שילוב טיח בקטעי חזית מסוימים באישור מהנדס הוועדה המקומית.
  - גג המבנה יהיה גג בטון שטוח עם כיפת בטון.
  - מתקנים הנדסיים יוסתרו.

**4.2 דרכים****4.2.1 שימושים**

דרך ציבורית

**4.1.2 הוראות**

תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

**4.3 דרך משולבת****4.3.1 שימושים**

דרך משולבת

**4.3.2 הוראות**

מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.



**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צמימות לדונם (נטו)	מספר יח"ד	תכנית (% משטח תא השטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני							קדמי	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	מתחת לקובעת			
	עפ"י תשריט		1	18.7	לא רלוונטי	לא רלוונטי	60%	לא רלוונטי	60%	40	20	125	2520	903	מבנים ומוסדות ציבור לדת

<sup>א</sup> שטח שרות כולל: מעל לבניסה הקובעת - מקלטים, מבואות, מחסנים, שטחים למיקום מתקנים הנדסיים, מעלית. מתחת לבניסה הקובעת – מרתף הכולל חניות, מחסנים ומעלית.

<sup>ב</sup> גובה 18.7 מ' - גובה הכיפה. וגובה מירבי לעיקר המבנה 15 מ'.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חניה**

החניה תהיה על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה בתחומי המגרש.

**6.4 הנחיות כלליות לתשתית**

א. שרותים הנדסיים  
 ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל  
 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

**6.5 פיקוד העורף**

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

**6.6 חלוקה ורישום**

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

**6.7 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה 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**

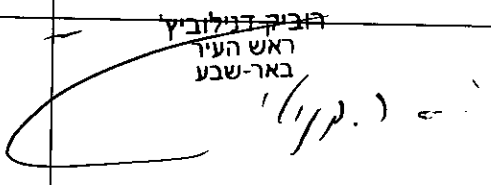
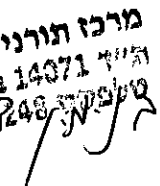
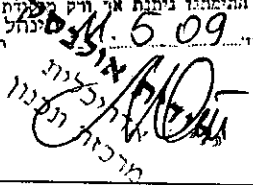
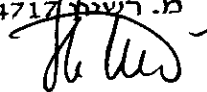
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

**8.2 חתימות**

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	<p>דוביק דנילוביץ' ראש העיר באר-שבע</p> 	עיריית באר שבע			מגיש התכנית
	<p>מרכז תורני בית יוסף 14071 ב"ר-7 שבע 08-646248</p> 	מרכז תורני "בית יוסף"			
	<p>הי. ל. התגובה לערעור להכניס כהנאי שזו תהיה מטראמט עם רשויות החינוך המוסכמות. החתימה הינה לצרכי הכינון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם ההכנית או לכל בעל עניין אחר בשטר ההכנית כל עוד לא הוקצת השטח ונחתם עמנו הסכם נחמאי בניגון ואין החתימה זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הכינון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל הורה ועפ"י כל דין.</p> <p>למנון חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח הנלוו ההכנית, אין בהחתימתנו על ההכנית הכרת או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתוויר על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכרה אחרת הסומכות לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין. שכן החתימה ניתנת אך ורק למטרת כביש הכנונית.</p> <p>תאריך: 09.06.09 מרכז תכנון</p> 	ממ"י		בעל עניין בקרקע	
	<p>ליפובצקי נטליה אדריכלות מ. רשעתי 104717</p> 		312988298	ליפובצקי נטליה	עורך התכנית

## 9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
	✓	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחותמת.	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
√		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	√	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
√		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	טפסים נוספים

**10. תצהירים**

**תצהיר עורך התוכנית**

אני החתום מטה - ליפובצקי נטליה, מס' תעודת זהות 312988298, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 15/191/03/5 ששמה מרכז תורני "בית יוסף" (להלן - "התוכנית").
2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 104717.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
  - א. אלקה מהנדסים - מודדים מוסמכים - תכנית מדידה
  - ב. אלבוחר משה - מהנדס תנועה - נספח תנועה
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשרת כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.
- כמו כן, הנני מאשרת כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ליפובצקי נטליה  
אדריכלית  
מ רשיון 104717

חתימת המצהיר

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 15/191/03/5

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 12.07.06 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

יעקב קאופמן  
מהנדס תכנון מוסמך  
חתימה

679  
מספר רשיון

אלקא מהנדסים בע"מ  
(יעקב קאופמן)  
שם המודד המוסמך



17

**נספח הליכים סטטוטוריים**

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השנייה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק התוכנית נקבעה		
תאריך ההחלטה	החלטה	