

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0345454

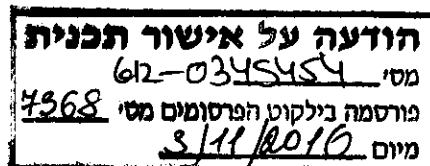
מדרשת "ביחד" שכונת אלי כהן, ירוחם

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי ירוחם

סוג תכנית מפורטת

אישורים



דברי הסבר לתכנית

בשטח זה חלות הוראות של תכנית מס' 57/101/03/26, שאישרה וועדה מחוזית. התכנית המאושרת קבעה בשטח שני מגרשים ביעוד "שטח למוסדות ציבור", את היקפי הבניה בכל מגרש, את גובה הבניה, קווי הבניין ועוד. מוצעת בזאת תכנית בסמכות הוועדה המקומית שתאפשר לאחד את שני המגרשים ולאפשר בכך בניה משוחררת מהמגבלות הנובעות מהחלוקה. כמו כן מאפשרת התכנית שינויים בגובה הבניה ובקווי הבניין שנקבעו בתכנית המאושרת, במטרה לאפשר את מירב הגמישות לעת תכנון המבנה או המבנים בשטח זה. תכנית זו לא משנה את היקפי הבניה, את יעוד הקרקע או את השימושים שנקבעו בתכנית הקודמת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מדרשת "ביחד" שכונת אלי כהן, ירוחם

מספר התכנית 612-0345454

1.2 שטח התכנית 13.388 דונם

1.3 מהדורות שלב מילוי תנאים להפקדה

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) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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	ירוחם
	קואורדינטה X	193750
	קואורדינטה Y	544200

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירוחם - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אלי כהן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39912	לא מוסדר	חלק		11-13, 19
39538	מוסדר	חלק	78	12-13, 68, 81

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
57 / 101 / 03 / 26	914 - 913

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
57 /101 /03 /26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 57 /101 /03 /26 ממשיכות לחול.	5327	3951	07/09/2004

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				יעקב פישר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יעקב פישר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		03/08/2015	יעקב פישר	04/08/2015		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

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
	אחר			מדרשת ביחד	ירוחם	הפלמ"ח	638	08-6598331	08-6589435	sbs@beyachad.org

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר			מדרשת ביחד	ירוחם	הפלמ"ח	638	08-6598331	08-6589435	sbs@beyachad.org

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב פישר	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		fisher.jacob@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur .co.il



משרד החינוך
מדינת ישראל



משרד החינוך
מדינת ישראל

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

הגמשת המסגרת התכנונית שנקבעה להקמת מבני ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד מגרשים.
2. שינויים בקווי בניין.
3. שינוי בגובה המקסימאלי של המבנים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		13.388
סוג נתון כמותי	ערך	מצב שינוי (+/-)
סה"כ מוצע בתוכנית	מאוסר*	למצב המאוסר *
הערות	מפורט	מתארי
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	7,431
מצב מאוסר:		
4,660 מ"ר (80% מהשטח		
+ 5,825 מ"ר (מגרש 913)		
2,771 מ"ר (60% מהשטח		
4,619 מ"ר (המגרש 914)		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1000 - 1003
מבנים ומוסדות ציבור	9134
שטח ציבורי פתוח	602

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת	2,511	18.77
שטח למוסד ציבורי	10,444	78.06
שצ"פ	425	3.18
סה"כ	13,380	100
מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,510.86	18.75
מבנים ומוסדות ציבור	10,451.54	78.07
שטח ציבורי פתוח	425.27	3.18
סה"כ	13,387.68	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	כל מטרה ציבורית אשר לשימוש הקהילה בהתאם להחלטת של הוועדה המקומית בהתאם לסעיף 188 לחוק ועל פיו.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. לפי תכנית מאושרת מס' 57/101/03/26 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו. ב. קו הבניין יהיה כמסומן בתשריט. ג. תותר פתיחת פתחים- חלונות ודלתות בקו בניין אפס רק בגבול עם שטח ציבורי.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית מאושרת מס' 57/101/03/26
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.3.2	הוראות
א	דרכים ישמש לכבישים, מדרכות, גינות, נטיעות וכו', קווי תשתית על ותת קרקעי, תאורת חוץ ומצללות.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכנית (% מתא שטח)	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
			גודל מגרש כללי	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי	קדמי		
				עיקרי								שרות	
מבנים ומוסדות ציבור	9134	10451.54	7431	2088.8	9519.8	40	4	(1)	(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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום המגרשים ייעשה לפי פרק ג' סימן ז' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

6.2 תנאים למתן היתרי בניה

היתר בנייה ינתן ע"י הועדה המקומית לפי תכנית הזו לאחר אישורה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 5 שנים

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מדרשת ביחד 580118172		מדרשת ביחד ירוחם ע"ר חפ"מ 638 ירוחם ע"ר 580118172
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מדרשת ביחד 580118172		מדרשת ביחד ירוחם ע"ר חפ"מ 638 ירוחם ע"ר 580118172
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פישר אלחנני אדריכלים בע"מ		פישר אלחנני אדריכלים בע"מ חתימה: 514708056 טל: 08-6322125 כתובת: עומרי צ' עומרי 84965