

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0170498

תפרח - הסדרת מתחם ישיבת "תושיה"

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נגב מערבי

סוג תכנית מפורטת

אישורים



הועדה המקומית לתכנון ובניה "נגב מערבי"	
התשריט תואם תכנית מס'	651-0170498
אשר פורסמה לנותן תוקף ב.י.פ.	7579
מיום	31.8.2017
הועדה המקומית בישיבתה מספר	201703
מיום	2.4.2017
אישורה את התשריט.	
נהנדס הועדה	נ"ר הועדה

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת בהסדרת מתחם ישיבת "תושיה" שנמצאת במגרש לבנייני ציבור מס' 905 במושב תפרח, מ.א. מרחבים.

התכנית כוללת הסדרת המבנים הקיימים ע"י:

1. חלוקה של מגרש מס' 905 ל-5 תאי שטח: 905A, 905B, 905C, 905D, 905E. החלוקה מיועדת לרכז מבנים לתאי שטח בהתאם לתחומים. חלוקה זאת תאפשר לפשט את ההסדרה של תא שטח 905A - מתחם ישיבת "תושיה".

2. התכנית קובעת זכויות בנייה ע"י ניוד שטחי בנייה בין תאי השטח, ללא שינוי בסה"כ לפי תכנית תקפה, בהתאם לריבוי בניה וקובעת קווי בניין עבור תאי השטח.

3. התכנית מתייחסת בעיקר לתא שטח 905A. על תא שטח 905A ממוקמים: מבנה בית המדרש מרכזי שבסמוך אליו מטבח וחדר אוכל; מבנה ראש הישיבה הכולל חדרי לימוד ומקלט; מבני מגורים בבנייה קונבנציונאלית ומבנים יבילים/קרוואנים; תאי טלפונים מרוכזים בבניה קלה עם קירוי קל; מבנה מלאכה/כביסה; מבנה טרפו; מבני עזר/שירות.

- מבני מגורים יבילים/קרוואנים שלא עומדים בתקנים מיועדים ומסומנים ע"ג התשריט להריסה. במקומם מתוכננים מבני מגורים חדשים בבנייה.

- מבני עזר/שירות (מבנים יבילים) החורגים מעבר לזכויות בניה, לפי תכנית תקפה, מסומנים ומיועדים להריסה.

- מבנה תא טלפונים ומבנה מלאכה שלא עומדים בתקנים מסומנים ומיועדים להריסה. במקומם מתוכננים מבנים בבנייה.

- כל המבנים החדשים על פני הקרקע יתוכננו עם קומת מרתף.

4. עבור תוספת בניה לתאי שטח 905B, 905C, 905D, 905E, ניתן להגיש תכנית מפורטת להגדלת זכויות בנייה.

5. התכנית כוללת הוראות תנועה ופיתוח למתחם הישיבה ע"ג נספחים מצורפים.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית תפרח - הסדרת מתחם ישיבת "תושיה"

מספר התכנית 651-0170498

1.2 שטח התכנית 48.961 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 1, 62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 19, 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 5, 62א (א) סעיף קטן 6

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 נגב מערבי**

קואורדינטה X 169250

קואורדינטה Y 581550

1.5.2 תיאור מקום התכנית נמצאת במגרש לבנייני ציבור מס' 905 במושב תפרח, מ.א מרחבים.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

מרחבים - חלק מתחום הרשות: תפרח

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
תפרח			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100860	לא מוסדר	חלק		9999
100859	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
8 / 236 / 03 / 7	902

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
8 /236 /03 /7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 8 /236 /03 /7 ממשיכות לחול.	4895	4032	21/06/2000

הערה לטבלה:

תכנית מאושרת נוספת - 2071/מק/7 - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 2071/מק/7 ממשיכות לחול.
תאריך פרסום: 21/06/07

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				ויקטור רבינוביץ'			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250	1		ויקטור רבינוביץ'		תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות הקצאה *	מחייב		1	16/01/2017	יבגני ברודסקי	16/01/2017		לא
בינוי	מנחה	1:500		04/04/2016	ויקטור רבינוביץ'	04/04/2016		לא
טבלת שטחים	מנחה	1:1000	1	02/03/2016	ויקטור רבינוביץ'	02/03/2016		לא
פיתוח סביבתי *	מנחה	1:500	1	31/01/2016	דור קריב	02/02/2016		לא
תנועה	מנחה	1:500	1	04/04/2016	גילי אמסילי	04/04/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1:1250	1	21/02/2016	ויקטור רבינוביץ'	21/02/2016		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		אגודה שיתופית תפרח	תפרח	תפרח		08-9923021	08-9982843	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מרכז תורה תפרח	תפרח	תפרח	48	08-9987013	08-9987013	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
שוכר			הסוכנות היהודית לא"י	ירושלים	המלך ג'ורג'	48	02-6202427	02-6202364	finat@idud.co.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ'	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victor.arc@gmail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	יועץ תחבורה	גילי אמסילי			באר שבע	מבצע נחשון	59			giliamsili@yahoo.com
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230		באר שבע	ביאליק	149	08-6999920	077-3202586	1230bev@surco.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	842	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		ns_mega@bezeqint.net
	יועץ נופי	דור קריב			אשקלון	רמז דוד	12	054-4524365		jkariv@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

1. חלוקה של מגרש מס' 905 ל-5 תאי שטח: 905A, 905B, 905C, 905D, 905E ושינוי חלוקת זכויות בנייה.
2. קביעת הנחיות בינוי לתא שטח מס' 905A.
3. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים עבור תא שטח 905A ו- 905E.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה בהסכמת הבעלים של תא שטח מס' 905 לפי סעיף 62א(א)(1).
2. שינוי חלוקת זכויות בנייה למטרה עיקרית ולמטרת שירות בין תאי השטח לפי סעיף 62א(א)(6).
3. תוספת שטחי שירות תת קרקעיים לתא שטח 905A ו- 905E לפי סעיף 62א(א)(15).
4. שינוי וקביעת קווי בניין כמסומן בתשריט לפי סעיף 62א(א)(4).
5. הריסת המבנים המסומנים בתשריט לפי סעיף 62א(א)(19).
6. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	48.961
------------------	--------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	11,949		11,949		30% לפי התכנית המאושרת.

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	200
מבנים ומוסדות ציבור	905A, 905B, 905C, 905D, 905E

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	מבנים ומוסדות ציבור	905A
זיקת הנאה למעבר רגלי	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	905A
להריסה	דרך מאושרת	200
להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	905A, 905B
מגרש המחולק לתאי שטח	מבנים ומוסדות ציבור	905A, 905B, 905C, 905D, 905E

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך קיימת או מאושרת	9,130	18.65
שטח לבנייני ציבור	39,831	81.35
סה"כ	48,961	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,129.59	18.65
מבנים ומוסדות ציבור	39,831.22	81.35
סה"כ	48,960.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתא שטח מס' 905A תותר: - הקמת תוספת פנימיות לכ-100 מקומות לינה בני שתי קומות ומרתף. - הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט. - סה"כ שטח המרתפים הקיימים והמתוכננים מופיע בטבלת זכויות בנייה. - המרתפים ישמשו לאחסון וייבנו בתוך תכנית קומת הקרקע. - גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. - מתקנים טכניים על הגג יוסתרו באישור מהנדס הוועדה ובאופן שיהיה תואם לעיצוב המבנה.
ב	הוראות פיתוח - תותר הקמת פינות נוי, מגרש ספורט. - תותר הקמת מערך שבילים חדש המחבר בין המבנים ואזורי הפעילות. - סביב חדר הטרפז/שנאים קיים יש לבנות קיר חומה המגדיר את התחום ומונע קרינה. - לחדר הטרפז בתכנית פתוח מופיע גישה לרכב שירות. - תותר זיקת הנאה למעבר ברכב בפינה הצפון מערבית של תא שטח 905A (ראה תשריט). - תותר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בפינה הצפון מערבית של תא שטח 905A (ראה תשריט). - תותר הקמת מצללות וסככות צל.
ג	עיצוב אדריכלי - חומרי הגמר למבנים חדשים יהיו בגמר טיח או אבן או שילוב ביניהם.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי תוואי ורוחב הדרך כמסומן בתשריט ולפי תכנית 8/236/03/7. - תותר זיקת הנאה למעבר ברכב בפינה הצפון מערבית של תא שטח 905A (ראה תשריט). - תותר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בפינה הצפון מערבית של תא שטח 905A (ראה תשריט).

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת										
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי				שרות	עיקרי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מבנים ומוסדות ציבור	905A	(1) 27511	(2) 10265	(3) 1836	(4) 2200	35		10	2	1	(5)	(5)	(5)	(5)	
מבנים ומוסדות ציבור	905B	(1) 6183	(6) 1234	(3) 100		21.5		10	2		(5)	(5)	(5)	(5)	
מבנים ומוסדות ציבור	905C	(1) 2401	(6) 250	(3) 30		11.6		10	2		(5)	(5)	(5)	(5)	
מבנים ומוסדות ציבור	905D	(1) 3499	(6) 200	(3) 20		6.2		10	2		(5)	(5)	(5)	(5)	
מבנים ומוסדות ציבור	905E	(1) 237		(7) 5	(7) 60	2		3	1	1	(5)	(5)	(5)	(5)	

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) סה"כ שטח תא שטח מס' 905 - 39,831 מ"ר.
- (2) סה"כ שטח בניה עיקרי עבור תא שטח מס' 905 - 11,949 מ"ר.
- (3) סה"כ שטחי בניה לשטחי שירות עבור תא שטח מס' 905 - 1,991 מ"ר.
- (4) המרתפים יתוכננו בתוך תכנית קומת הקרקע וישמשו כשטחי אחסנה.
- (5) כמסומן בתשריט.
- (6) סה"כ שטח בניה עיקרי עבור תא שטח מס' 905 - 11,949 מ"ר.
- (7) עבור מקלט קיים.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה															
	1. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ותכנית מס' 8/236/03/7. 2. היתרי בנייה יוצאו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב ואישורן ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה. 3. כל המבנים יחוברו למערכת הביוב המרכזית. 4. היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית. 5. רעש: במידה ומפלסי הרעש מכביש מס' 25 יעלו על המפלסים המומלצים ע"י המשרד לאיכות הסביבה, יום התכנית ייתן פתרון אקוסטי בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה. 6. היתרי בנייה יינתנו לאחר הגשת תכניות להסדרי תנועה שיאושרו ע"י הרשות התמרור. 7. היתרי בנייה יינתנו לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.															
6.2	חניה															
	- מתוכנן מקומות חניה עבור רכב פרטי ורכב תפעולי (ראה נספחי תנועה, פתוח ובינוי). - החניה תהיה בתחום המגרש על פי התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה התקף בעת אישור התכנית.															
6.3	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: <table><tr><td>סוג קו חשמל</td><td>מרחק מתיל קיצוני</td><td>מרחק מציר הקו</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח נמוך</td><td>3 מ'</td><td>3.5 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</td><td>5 מ'</td><td>6 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</td><td></td><td>20 מ'</td></tr><tr><td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</td><td></td><td>35 מ'</td></tr></table> אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ובמרחק הקטן מ' 2 מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.	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'
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'														
6.4	פיקוד העורף															
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.															
6.5	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															
6.6	חלוקה / או רישום															
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.															

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	מסירה של תכניות הגשה להיתר למבנים מס' 1-4,6-9	תוך 4 חודשים מעת אישור התכנית
2	מסירה של תכניות הגשה להיתר למבנים מס' 10-18	תוך 4 חודשים מעת מסירת התכנית האחרונה משלב 1
3	מסירה של תכניות הגשה להיתר למבנים מס' 19-24	תוך 4 חודשים מעת מסירת התכנית האחרונה משלב 2
4	מסירה של תכניות הגשה להיתר למבנים מס' 5,25-28	תוך 4 חודשים מעת מסירת התכנית האחרונה משלב 3

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה