

הוראות התכנית

תכנית מס' 613-0495788

ישיבת מדברה כעדן



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי מצפה רמון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
12/02/2018

להפקיד את התכנית
13/03/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה לאפשר הקמת חדר אוכל, מטבח, חדר קידושים ותפילה, וספריה לישיבת מדברה כעדן הבנויה בחלק המזרחי של החלקה.
לצורך כך התכנית מוסיפה שטחים עיקריים ומגדילה את התכנית במגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

ישיבת מדברה כעדן

613-0495788

מספר התכנית

5.023 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה רמון
קואורדינאטה X	180390
קואורדינאטה Y	502502

1.5.2 תיאור מקום ממערב לישיבת "מדברה כעדן" ברח' עין עופרים 16 במצפה רמון.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מצפה רמון - חלק מתחום הרשות: מצפה רמון

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	16	עין עופרים	מצפה רמון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
31-32		חלק	מוסדר	39596
31		חלק	מוסדר	39597

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/06/2017	6691	7524	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 613-0423475. הוראות תכנית 613-0423475 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	613-0423475
31/07/2003	3684	5212		שינוי	5 /117 /03 /27



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ארול פקר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ארול פקר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט תכנית בינוי	22/02/2018	ארול פקר	12/02/2018	1	1: 125	מנחה	בינוי
לא	תשריט מצב מאושר	13/05/2017	ארול פקר	11/05/2017	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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
	פרטי	שמואל קוקה		מדברה כעדן	מצפה רמון	(1)		08-6588880	08-6588820	midbara@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 342.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שמואל קוקה		מדברה כעדן	מצפה רמון	(1)		08-6588880	08-6588820	midbara@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 342.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	(1)	02-5456158		darombeduim@land.gov.il
חוכר		שמואל קוקה		מדברה כעדן	מצפה רמון	(2)		08-6588880	08-6588820	midbara@gmail.com

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: מדברה כעדן - מספר תאגיד: 580348456

(1) כתובת: קריית הממשלה

ת.ד. 233 קומה 1.

(2) כתובת: ת.ד. 342.

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	ארול פקר	10415		מבשרת ציון	מבוא הורד) (1	4	02-5343365	02-5703962	erpaker@net vision.net.il
	מודד	מוטי פריד	612	תהן	להבים	צבעוני	13	08-6513636	08-6519656	tahan@tahan. co.il

(1) כתובת : ת.ד. 2477.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

תוספת שטח עיקרי והגדלת שטחי שרות למבני ציבור, חדר אוכל, מטבח וספריה לישיבת מדברה כעדן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

תוספת שטחים עיקריים.

הגדלת שטחי שרות.

הגדלת תכסית.

בניית מבנה עזר לצורך חדר אשפה בקו 0 מגבול המגרש.

קביעת תנאים למתן היתר בניה.

בניית מעבר על עמודים בקו 0 בחזית הדרומית לפי נספח הבינוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 12**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מבנים ומוסדות ציבור	904	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה	מבנים ומוסדות ציבור	904

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבינוי ציבור	5,023	100
סה"כ	5,023	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	5,019.42	100
סה"כ	5,019.42	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מבנים ומוסדות ציבור לרבות בית מדרש, מבנה כיתות, ספרייה, חדר אוכל ומטבח. במגרש זה לא יותרו מגורי תלמידים.
4.1.2	הוראות
א	הנחיות מיוחדות יותר מעבר לחדרי קידושים ותפילה מתחת לשביל מדרום לחדר האוכל. תותר עליה למפלס חדר האוכל מאזור החניה מדרום למגרש.
ב	בינוי ו/או פיתוח כל הגדרות וקירות התמך יבנו עם חיפוי אבן מסוג הקיים היום בין חדר האוכל לחניה מדרום לחדר האוכל.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי	גודל מגרש כללי				
(1)	(1)	(1)	(1)	3	12	42	4300			500	3800	5023	904	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערה ברמת הטבלה:

תא שטח 904 : על פי תשריט איחוד וחלוקת מגרשים מספר המגרש הינו 904/4.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>א. היתרי הבנייה ינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים בתשריט להריסה. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין. ד. הגשת תכנית פיתוח בקני"מ 1:100 לאישור הועדה המקומית.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשלי"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך את העבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חימוני: 3 מ', מרחק מציר הקו: 3.5 מ'. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חימוני: 5 מ', מרחק מציר הקו: 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו: 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו: 35 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תשתיות</p> <p>כללי: כל מערכות התשתיות יתואמו עם הרשויות המוסמכות. א. ביוב: כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס המועצה ובתאום עם הרשויות המוסמכות. ב. מים: אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית. ג. פסולת: בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית. ד. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. ה. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך,</p>	<p>6.6</p>



6.6	תשתיות
<p>ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

עם אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12