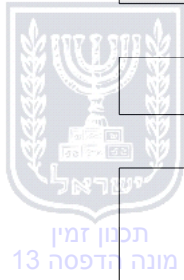


**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 612-0459412**

**בית מגורים ברח' נאות הדר 35/1, ירוחם**



<b>מחוז</b>	<b>דרום</b>
<b>סוג תכנית</b>	<b>מרחב תכנון מקומי ירוחם</b>
	<b>תכנית מפורטת</b>

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מטפלת במגרש 35A ברח' נאות הדר 35/1, ירוחם.

התכנית מציעה תוספת זכויות בנייה, הקמת ממ"ד, מצללות ושינוי קו בניין קדמי.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית בית מגורים ברח' נאות הדר 35/1, ירוחם

מספר התכנית 612-0459412

1.2 שטח התכנית 0.289 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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	ירוחם
קואורדינאטה X	193165
קואורדינאטה Y	544585

### 1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא במרכזו של ירוחם, בחלקה הצפוני.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירוחם - חלק מתחום הרשות: ירוחם

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירוחם	נאות הדר	35	1

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39536	מוסדר	חלק		188, 197

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/09/1992	4641	4040	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26/במ/135 ממשיכות לחול.	שינוי	135/במ/26
12/10/1995	83	4340	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26/במ/135 ממשיכות לחול.	שינוי	1/135/26

**הערה לטבלה:**

תרש"צ 4/15/11 - כפיפות - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4/15/11. הוראות תכנית 4/15/11 תחולנה על תכנית זו - אושר בתאריך 08/05/97



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ויקטור רבינוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ויקטור רבינוביץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		07/06/2018	ויקטור רבינוביץ	06/06/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		07/06/2018	ויקטור רבינוביץ	09/05/2018	1	1: 250	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	ודים ויצמן			ירוחם	נאות הדר	35	052-5298040		
	פרטי	סבטלנה ויצמן			ירוחם	נאות הדר	35	052-5298040		svetlana.veitzman@vishay.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ודים ויצמן			ירוחם	נאות הדר	35	052-5298040		
פרטי	סבטלנה ויצמן			ירוחם	נאות הדר	35	052-5298040		svetlana.veitzman@vishay.com

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		ודים ויצמן			ירוחם	נאות הדר	35	052-5298040		
בעלים		סבטלנה ויצמן			ירוחם	נאות הדר	35	052-5298040		svetlana.veitzman@vishay.com

**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	08-6433048	victorr.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

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 זכויות בנייה, שינוי קו בניין והנחיות בנייה במגרש 35A ברח' נאות הדר 35/1, ירוחם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. תוספת זכויות בנייה.
2. הגדלת תכסית קרקע מירבית.
3. שינוי קווי בניין.
4. קביעת הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

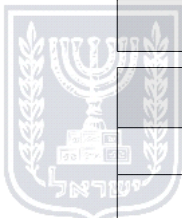
יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	200
מגורים א'	35A

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	241	83.39
דרך משולבת	48	16.61
סה"כ	289	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	45.25	16.21
מגורים א'	233.85	83.79

תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	279.1	סה"כ



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	<p>1. מגורים. בתא שטח זה תותר יח"ד אחת עם קיר משותף.                  2. יותרו שטחי שירות כגון: ממ"ד, מחסן לחניה מקורה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b>                  בתא שטח 35A תותר:</p> <p>1. תוספת בניה בקומת הקרקע בחזית קדמית ומעליה מרפסת יציאה מקומה א'.                  2. תותר הקמת מחסן בחצר האחורית בקו בניין אחורי וצידי 0.0.                  - גג המחסן ינוקז לתחום המגרש.                  3. תותר הקמת חניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי 0.0.                  - גג סככת החניה ינוקז לתחום המגרש.                  4. בקו בניין 0.0 בקיר משותף למגרש הצמוד לא יותרו פתחים הפונים למגרש הסמוך.                  5. תותר הקמת מצללה בקו בניין צדדי 0.0 כמסומן בנספח בינוי.</p>
ב	<p><b>עיצוב אדריכלי</b>                  גמר התוספות יהיה זהה לגמר המבנה הקיים ובהתאם לשביעות רצון מהנדס המועצה.</p>
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	<p>דרך המיועדת להולכי רגל ולתנועה ממונעת ברכב, תאורת רחוב גינון, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות                  תת קרקעיות כגון: חשמל, תאורה, ביוב, מים, גז ותקשורת.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b>                  1. רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט ובתכנית תקפה.                  2. תיאסר כל בנייה בתחום הדרך.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
					שטח סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
קדמי (3)												
אחורי (3)												
צידי-ימני (3)												
צידי-שמאלי (3)												
	מעל הקובעת	2	9 (2)	1	62	247			200	243	35A	מגורים אי

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:

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות כוללים: סככת חניה - 15 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר, מחסן - 12 מ"ר ומבואה - 8 מ"ר.

(2) גג משופע יהיה 9.0 מ', גג שטוח בגובה מקסימלי - 8.0 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<p>היתרי הבניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר מילוי התנאים שלהלן:</p> <p>1. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>2. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תוכן על רקע מפת מדידה מעודכנת, ותקבע את מיקום המבנה, גודלו, מאפיינים אדריכליים כגון: חומרי בנייה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרון התשתיות, פתרונות אשפה, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקע וכיוב'.</p> <p>3. הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>4. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>

<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תהיה בתחומי המגרש על-פי תקן חניה התקף בעת מתן היתר הבניה.

<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>										
	<p>לא יינתן 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">מציר הקו</td> <td style="text-align: center;">מהתיל הקיצוני</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך</td> <td style="text-align: center;">3.00 מ' 3.5 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:</td> <td style="text-align: center;">5.00 מ' 6.00 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:</td> <td style="text-align: center;">(קיים או מוצע) - 20.00 מ'</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> <td style="text-align: center;">(קיים או מוצע) - 35.00 מ'</td> </tr> </table> <p>אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	מציר הקו	מהתיל הקיצוני	קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ' 6.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:	(קיים או מוצע) - 20.00 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	(קיים או מוצע) - 35.00 מ'
מציר הקו	מהתיל הקיצוני										
קו חשמל מתח נמוך	3.00 מ' 3.5 מ'										
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ' 6.00 מ'										
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:	(קיים או מוצע) - 20.00 מ'										
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	(קיים או מוצע) - 35.00 מ'										

<b>6.4</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>
	הקרקע לצרכי ציבור כאמור בתכנית זו תופקע ותירשם על שם הרשות המקומית, ככל שלא תוחכר לה ע"י רמ"י, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה בדבר ההקצאה המתוכננת לפחות 90 יום לפני מועד תחילת הליכי ההפקעה.

<b>6.5</b>	<b>ניקוז</b>
	1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן, או מכוסה



ניקוז	6.5
<p>בחדר אחיד אחר.</p> <p>2. הפיכת המגרש ל-"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת ערוב של חומרי בנייה עם חומרי אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכד'.</p> <p>4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.</p> <p>5. כל בנייה חדשה תבוצע עפ"י הנחיות משרד הבינוי והשיכון ל"בנייה משמרת ניקוז".</p>	



תשתיות	6.6
<p>1. בהיתר בנייה יקבעו דרכי ביצוע של כל העבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות 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> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>3. תנאי למתן היתר בנייה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים אשר יאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>4. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב העירונית.</p> <p>5. בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

