

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0511576

מגרשים 168 ו 241 בשכונת צהלה, ירוחם



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ירוחם
	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/08/2018

להפקיד את התכנית

23/10/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מתיחסת למגרשים (תאי שטח) מס' 168 ו 241 בשכונת צהלה, ירוחם.
התכנית המוצעת מתקנת את גבולות מגרש מס' 241, המיועד למגורים א', בהתאם למאושר בתכנית מס' 63/101/03/26 ולמגרש מס' 168, המיועד למבנים ומוסדות ציבור ודרך מס' 11, בהתאם למאושר בתכנית מס' 168/במ/26 כשינוי לתכנית מס' 129/03/26, שגרעה שטחים ממגרשים האלה והפכה אותם לפארק. כל הגבולות יהיו בהתאם לחלקות הקיימות בגושים המוסדרים: חלקות מס' 37, 30 בגוש 39644 וחלקה מס' 249 בגוש 39642.

התכנית קובעת זכויות, שימושים והוראות בנייה וקווי בניין למגרש (תא שטח) מס' 168.
למגרש (תא שטח) מס' 241 זכויות, שימושים והוראות בנייה וקווי בניין נשארים בהתאם לקבוע בתכנית מאושרת תכנית מס' 63/101/03/26.
זכויות ושימושים לדרך מס' 11 בתא שטח מס' 1001 יהיו בהתאם לתב"ע מאושרת מס' 1/68/במ/26.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרשים 168 ו 241 בשכונת צהלה, ירוחם

מספר התכנית 612-0511576

1.2 שטח התכנית 2.349 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	191900
	קואורדינאטה Y	543800

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא ברח' סמטת קנית, שכ' צהלה, ירוחם

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

שכונה צהלה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39642	מוסדר	חלק	30, 37	249
39644	מוסדר	חלק		

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
07/10/2013	497	6669	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 129 /03 /26 ממשיכות לחול.	שינוי	129 /03 /26
16/12/2010	1534	6173	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 122 /02 /26 ממשיכות לחול.	שינוי	122 /02 /26
10/03/2008	2226	5784	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /26 /101. הוראות תכנית 63 /101 /03 /26 תחולנה על תכנית זו.	שינוי	63 /101 /03 /26
10/09/1992	4640	4040	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26 /במ /68 /1 ממשיכות לחול.	שינוי	1 /68 /במ /26



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				נטליה ליפובצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	17/07/2017	נטליה ליפובצקי	10/05/2018		לא
ניקוז	מנחה	1: 1		18/07/2017	אבי פרוינד	14/02/2018	נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	28/02/2017	נטליה ליפובצקי	09/05/2018		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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		מועצה מקומית ירוחם	ירוחם	בורנשטיין צבי	1	08-6598260	08-6598206	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		מועצה מקומית ירוחם	ירוחם	בורנשטיין צבי	1	08-6598260	08-6598206	

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	4	08-6264333	08-6264250	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-9573394		N_liparch@0 12.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	ג'אנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון		08-6441170	08-6441170	negev_medidot@walla.com
הידרולוג	יועץ	אבי פרוינד			רמת גן	אהליאב	6	03-5746751		avif.eng@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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

קביעת תא שטח למבנים ומוסדות ציבור והשלמת היעוד הקרקע למגורים אי לתא שטח מס' 241. התכנית קובעת זכויות, שימושים, הוראות בנייה וקווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ- "פארק (נחל המרכזי)" ל-"מבנים ומוסדות ציבור", "מגורים א" ו- "דרך מוצעת".
2. קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה וקווי בניין ל"מבנים ומוסדות ציבור" בתא שטח מס' 168 ול"מגורים א" בתא שטח מס' 241.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1002
מבנים ומוסדות ציבור	168
מגורים א'	241



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מבנים ומוסדות ציבור	168

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	470	20.01
מגורים א'	488	20.78
פארק	1,373	58.45

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
0.77	18	שטח לבניני ציבור
100	2,349	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
20	470.01	דרך מאושרת
8.81	207.04	דרך מוצעת
44.10	1,036.08	מבנים ומוסדות ציבור
27.09	636.44	מגורים א'
100	2,349.57	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים (יח"ד אחת), תותר בניית מחסן, ממ"ד, חניה מקורה.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. גג יהיה שטוח ויחופה ביריעות איטום עם גמר אגרגט בהיר או אגרגטים בהירים בשיטת הגג ההפוך.</p> <p>2. המבנה יחופה באבן נסורה בהירה ו/או שליכט צבעוני בגוונים בהירים ו/או שילוב ביניהם. יותר שילוב עם פח ו/או אלומיניום ו/או זכוכית. קשת הצבעים בקירותה חוץ תהיה קשת צבעי האדמה.</p> <p>3. מעקות יחופו באבן בעובי 5 ס"מ.</p> <p>4. בכל יח"ד חובה להתקין מצללה ביציאה מחדר המגורים כחלק אורגני מהבניין. המצללה תאופיין בעמודים מחופי אבן וקירות פלדה עם מילואת פלדה ו/או PVC ו/או GRC ו/או עץ. במידה ותותקן מצללה בכניסה למבנה היא תהיה בנויה באותו אופן ומאותם חומרים. פרט המצללה יקבע בשלב תכנית הפיתוח המהווה תנאי להיתרי הבניה.</p> <p>5. ינתן דגש ארכיטקטוני ע"י הגבהת חלק המבנה אשר מעל חדר המגורים ובאזור בהם ממוקמים קולטי השמש זאת ע"מ לדרג את חזית המבנה. הגבהות או הגבהה זו יראו אורגניים.</p> <p>6. קו בניין קדמי יהיה מחייב לעניין העמדת המבנה במגרש על מנת ליצור אחידות ברחובות.</p> <p>7. כל הגדרות הפונים לרחובות ולשצ"פים יבוצעו בפרט אחיד שיקבע ע"י הוועדה המקומית בשלב תכנית הפיתוח המהווה תנאי להיתרי הבניה.</p> <p>8. תתאפשר בניית מצללה על הגג עפ"י פרט מחייב שיקבע בשלב תכנית הפיתוח המהווה תנאי להיתרי הבניה. תותר חריגה של המצללה מהגובה המותר לבניה עד 10 מ' באישור הוועדה המקומית.</p> <p>9. תתאפשר בניית מחסן גינה בגודל מירבי של 8 מ"ר. מיקום המחסן יקבע בתכנית הפיתוח ויאושר ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>10. תותר בניית חניה מקורה, מוסך ביתי, בקו בניין 0.0 מ' קדמי וצדדי במקום שיקבע לכך על פי תכנית פיתוח. מבנה החניה יהיה בנוי מאותם החומרים של הבית עצמו.</p>
4.2	מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	<p>א. מקווה, גן ילדים, מעון יום, בית כנסת, מועדון.</p> <p>ב. תותר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר בנייה עד 2 קומות.</p> <p>2. גג יהיה גג בטון שטוח או משופע או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. המבנים ייחופו בחומרים קשיחים כגון אבן טבעי או מלאכותי, שיש, זכוכית, אלומיניום, טיח</p>



4.2	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני יהיה בהתייעצות מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ג	זיקת הנאה
	<p>תותר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל: מהדרך הציבורית אל הפארק הציבורי.</p> <p>תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל בתא שטח 168 כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>דרך ציבורית, הנחת קווי תשתיות תת קרקעיות, התקנת תאורה, ריצוף, גינון וריהוט רחוב, תנועת רכב, חניה, תנועת רוכבי אופניים ותנועת הולכי רגל.</p>
4.3.2	הוראות
א	דרכים
	<p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</p> <p>תאסר כל בניה.</p>
4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	<p>דרך ציבורית, תנועת רכב, חניה, תנועת רוכבי אופניים והולכי רגל, הנחת קווי תשתיות, התקנת תאורה, ריצוף, גינון וריהוט רחוב.</p>
4.4.2	הוראות
א	דרכים
	<p>תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</p>
ב	דרכים
	<p>בתחום הדרכים לא תותר כל בניה, למעט הצבת תחנה לתחבורה ציבורית.</p>
ג	הוראות פיתוח
	<p>כל מערכות התשתית (מים, חשמל, טלפון, טל"כ, גז וכ"ו) תהיינה תת-קרקעיות.</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				
					מ"ר	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה			
						עיקרי	שרות						עיקרי	שרות	
קדמי (1)	אחורי (1)	צידי-ימני (1)	צידי-שמאלי (1)	מעל הכניסה הקובעת (2)	12		40	600			100	500	1036	168	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	7	1	40	342			(2) 66	276	636	241	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קווי בניין כמסומן בתשריט.

(2) שטח שרות כולל: חנייה מקורה - 30 מ"ר (עבור 2 חניות במגרש), מחסן - 8 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר ומתקנים טכניים..



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ותנאים הבאים:

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת הבניה לאתר מוכרז. הבקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות בניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת בקני"מ 1:100, בה יפורטו בין היתר:
 - היתר חזיתות וחתכים אופייניים, מפלסי פיתוח, פתרונות ניקוז, עמדות פחי אשפה, רומי הקירות/גדרות בחזיתות, חומרי גמר ופרטים אופייניים, תשתיות (חשמל, מים, וכד').
3. תנאי למתן היתר לכריתה/ להעתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
4. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413.



6.2

חניה

חניה תתוכנן עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3

ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. מפלס 0.0 של רצפת הבתים במגרש מס' 168 תהיה בגובה של לפחות +467.5 מ'.



6.4

פיקוד העורף

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

6.5

תשתיות

- א. שרותים הנדסיים כל מערכות התשתית, ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' התשתיות תהיינה תת קרקעיות למעט תשתיות קיימות ויתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות. 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 מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:
 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.
 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין



6.5	תשתיות
	לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבנם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6.6	הפקעות לצרכי ציבור
	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.

6.7	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם, וכן עפ"י ת"י-1918 החלקים הרלוונטיים לתכנית זו. ב. לכל מבני ומוסדות ציבור, שטחים פתוחים על מתקניהם, דרכים וכל מבנה שנועד לציבור הרחב, תובטח נגישות לאנשים עם מוגבלות. ג. תכניות מפורטות להיתר בניה ו/או לפיתוח יאושרו ע"י יועץ נגישות.

6.8	סקר סייסמי
	עמידות המבנים בפני סיכונים סייסיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות הקרקע תחושב לפי תקן ישראלי 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28