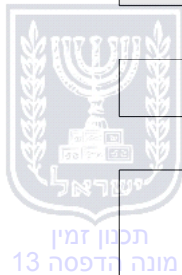


הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0459552

מגורים במגרש מס' 370A ברח' ההגנה 1/370, ירוחם



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי ירוחם
	תכנית מפורטת

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

20/08/2018

להפקיד את התכנית

28/02/2019

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 מטפלת במגרש מגורים מס' 370A ברח' ההגנה 370/1, ירוחם.
על המגרש נמצא מבנה בן 2 קומות.

התכנית תאפשר הגדלת זכויות בנייה והסדרת מחסן ופרגולה קיימים בפועל.



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

מגורים במגרש מס' 370A ברח' ההגנה 370/1, ירוחם

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 612-0459552

שטח התכנית 1.2
0.246 דונם

סיווג התכנית 1.4
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

ירוחם	מרחב תכנון מקומי
193308	קואורדינאטה X
544755	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום תחום התכנית נמצא ברח' ההגנה 370/1, שכי' נאות הדר, 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירוחם	ההגנה	370	1

שכונה נאות הדר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39550	מוסדר	חלק	84	

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
135 / 26 במ'	370/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



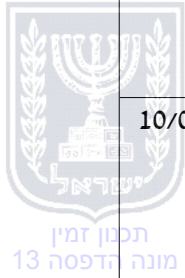
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



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/ 1/135 ממשיכות לחול.	שינוי	1/135/ במ/ 26



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	המחייב לגבי מיקום התוספות	22/08/2018	ויקטור רבינוביץ	22/08/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		22/08/2018	ויקטור רבינוביץ	22/08/2018	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	גלינה גוטמן			ירוחם	ההגנה	370 א	054-7780452	054-7780452	ggutman74@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גלינה גוטמן			ירוחם	ההגנה	370 א	054-7780452	054-7780452	ggutman74@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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



מנהל תכנון זמין
מונה הדפסה 13



מנהל 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 והנחיות בנייה במגרש מגורים מס' 370A ברח' ההגנה 370/1, ירוחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה.

2. הגדלת תכסית קרקע מרבית.

3. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט.

4. 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
מגורים א'	370A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	246	100
סה"כ	246	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	245.6	100
סה"כ	245.6	100



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 ומבואה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי בתא שטח 370A תותר:</p> <p>1. תותר הקמת מחסן בחצר האחורית בקו בניין אחורי וצידי 0.0. - גג המחסן ינוקז לתחום המגרש. - גובה פנימי - 2.20 מ'. גובה חיצוני - 2.60 מ'. 2. תותר הקמת חניה מקורה בקו בניין קדמי וצידי 0.0. - גג סככת החניה ינוקז לתחום המגרש. - החניה תיבנה בבניה קונבנציונאלית או מחומרים קלים. 3. בקו בניין 0.0 בקיר משותף למגרש הצמוד לא יותרו פתחים הפונים למגרש הסמוך. 4. הקמת פרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי גמר התוספות יהיו לפי רוח העיצובית של המבנה הקיים ובהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות				עיקרי	
קדמי (3)													
אחורי (3)													
צידי-ימני (3)													
צידי-שמאלי (3)													
	מעל הקובעת	2	9 (2)	1	60	212			52 (1)	160	246	370A	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) שטחי השירות כוללים: סככת חניה- 20 מ"ר, ממ"ד- 12 מ"ר, מחסן- 12 מ"ר ומבואה- 8 מ"ר.

(2) עבור גג משופע הגובה יהיה 9 מ', גובה מרבי לגג שטוח - 7 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי הבניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה מילוי התנאים הבאים:</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>היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי, כאמור התואמים לכמות הפסולת שהוערכה.</p>

6.2	חניה
	החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת אישור תכנית זו.

6.3	חשמל																					
	<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 border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>מהתיל הקיצוני</th> <th>מציר הקו</th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>3.5 מ'</td> <td>3.00 מ'</td> <td>קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>6.00 מ'</td> <td>5.00 מ'</td> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:</td> </tr> <tr> <td>20.00 מ'</td> <td>-</td> <td>(קיים או מוצע)</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>35.00 מ'</td> <td>-</td> <td>(קיים או מוצע)</td> </tr> </tbody> </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>	מהתיל הקיצוני	מציר הקו		3.5 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך	6.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:			קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:	20.00 מ'	-	(קיים או מוצע)			קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	35.00 מ'	-	(קיים או מוצע)
מהתיל הקיצוני	מציר הקו																					
3.5 מ'	3.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך																				
6.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:																				
		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:																				
20.00 מ'	-	(קיים או מוצע)																				
		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו																				
35.00 מ'	-	(קיים או מוצע)																				

6.4	היטל השבחה
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי</p>

6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

6.6	ניקוז
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן, או מכוסה בחדר אחיד אחר. 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. 3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת ערוב של חומרי בנייה עם חומרי אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכד'. 4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה. 5. כל בנייה חדשה תבוצע עפ"י הנחיות משרד הבינוי והשיכון ל"בנייה משמרת ניקוז".

6.7	תשתיות
	<ol style="list-style-type: none"> 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. 2. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. 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. 4. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב העירונית. 5. בשלב היתרי הבנייה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

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

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