

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 612-0820928

מגרש 118, רח' נחל צין 27, ירוחם

מחוז

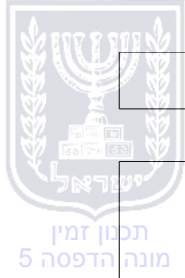
דרום

מרחב תכנון מקומי ירוחם

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תוספת זכויות בניה ללא שינוי במס' יח"ד, הסדרת קוי בניין קדמי לפינת הבית מ- 5 מ' ל- 4.8 מ' וקוו בנין לפרגולה מ- 3 מ' ל- 2.45 מ' במגרש 118 רח' נחל צין 27 ירוחם.  
תוספת זכויות בניה נובעת מצרכי הדיירים לחדרים ושירותים נלווים עקב גידול מס' נפשות.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 118, רח' נחל צין 27, ירוחם

ומספר התכנית

612-0820928

מספר התכנית

0.492 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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	192601
קואורדינאטה Y	544047

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 118 רח' נחל צין 27 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	נחל צין	118	

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39646	מוסדר	חלק	71	

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 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/04/1997	2919	4510	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 26/במ/202. הוראות תכנית 26/במ/202 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	202/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			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאשור ותרשימי סביבה	21: 07 20/12/2019	יוסף אבו ג'יבר	19/12/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

**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	אהובה צפורה יעקובי שווילי			ירוחם	(1)	118			yakobbim@gmail.com
	פרטי	יאיר פנחס יעקובי שווילי			ירוחם	(1)	118			yakobbim@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' נחל צין 27 (110) ירוחם.

**1.8.2 יזם****1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

**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	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
מוסמך	מודד	ג'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	(2)			08-6441170	negev_medidot@walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: רח' ש.י. עגנון 2/16 באר שבע.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

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 קוי בניין, תוספת זכויות בניה במגרש 118 רח' צין 27 ירוחם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קוי בניין על פי סעיף 62א(א)(4).

תוספת זכויות בניה על פי סעיף 62א(א)(16).

קביעת הוראות בניה על פי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	118



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	492	100
סה"כ	492	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	491.92	100
סה"כ	491.92	100



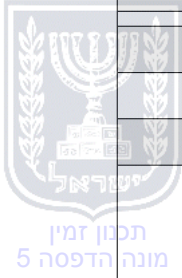
תכנון זמין  
מונה הדפסה 5



תכנון זמין  
מונה הדפסה 5

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, מרתף, מחסן וחניה מקורה
4.1.2	הוראות
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תותר הקמת יח"ד אחת גובה קומה אחת או שתיים.                      כל השטחים המקוריים נכללים בשטחי הבניה (מחסנים, קומת עמודים וכו').                      מתור לבנות מבני עזר כגון חניה ומחסן בגבול החלקה האחורי או הקדמי קו בניין 0.00 ובשטח שלא יעלה על 25 מ"ר וברוחב 3.0 מ' מגבול מגרש צדי.                      גובה הבנין: עם גג שטוח לא יהיה יותר מ- 7.0 מ' עם גג משופע לא יותר מ- 8.5 מ' מגובה פני הקרקע הסופיים באמצע החלקה.                      תותר בניית מרתף למטרות שירות בלבד בגבולות קוי בנין, גובה פנימי מירבי 2.20 מ'. רום תקרת מרתף לא יבלוט יותר מ- 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים לפחות בשלושה צדי הבנין.                      יותרו קוי בנין צדדי לפרגולה 0.00.</p>
ב	<p><b>עיצוב פיתוח ובינוי</b></p> <p>הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
	ממעל	מתחת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה							
קדמי תכנון זמין מונה הדפסה 5	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5 (3)	1	50	68	335	60 (2)	45 (1)	230	492	118	מגורים א'

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כולל מחסן עד 25 מ"ר, חניה מקורה לרכב..

(2) לקומות מרתף.

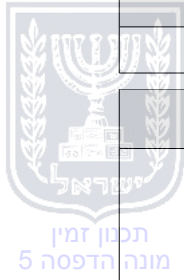
(3) 7.0 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע.

(4) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p>	<p><b>6.1</b></p>
<p><b>6.2 עתיקות</b></p> <p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע</p>	<p><b>6.2</b></p>
<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.</p>	<p><b>6.3</b></p>
<p><b>6.4 חשמל</b></p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי 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. 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>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 ניהול מי נגר</b></p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. 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>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p>	<p><b>6.5</b></p>

<b>6.5</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.
<b>6.6</b>	<b>פיקוד העורף</b>
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.7</b>	<b>תשתיות</b>
	- מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. - ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש ירוחם טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס הרשות ובאישור חב' התקשורת.



## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר



### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

