

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0864702

מגרשים 97A, 96A רח' ההדסים, ירוחם

מחוז

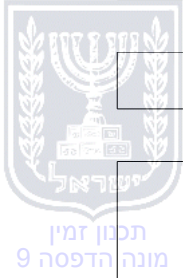
דרום

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מגרשים מס' 97A, 96A נמצאים בשכ' נאות הדר רח' ההדסים ירוחם. תוספת זכויות בניה למגרש 97A, 96A תאפשר תכנון משוחרר וגמיש יותר. על מנת לאפשר בניה בקומת קרקע ובקומה א'. תוספת הזכויות יהיו על פי סעיף 62א(א) סעיף 16.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים 97A, 96A רח' ההדסים, ירוחם	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
612-0864702	מספר התכנית	
0.503 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדת התכנון המוסמכת מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א) (16), 62א (א) (5), 62א (א) (9)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירוחם
קואורדינאטה X	192846
קואורדינאטה Y	544719

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 96A, 97A שכ' נאות הדר רח' ההדסים 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	ההדסים	97	
ירוחם	ההדסים	96	

שכונה נאות הדר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39549	מוסדר	חלק	24, 26	

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 מחליפה את הוראות תכנית 135/במ/26 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד	החלפה	135 /במ/ 26
12/10/1995	83	4340	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 26 /במ/ 135 /1. הוראות תכנית 26 במ/ 135 /1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /במ/ 135 /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 מאושר ותרשימי סביבה	10:13 18/05/2020	יוסף אבו ג'יבר	18/05/2020	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	אהוד צביון			ירוחם	(1)	97			tvision.ehud@gmail.com
	פרטי	אפרת צביון			ירוחם	(1)	97			tvision.ehud@gmail.com
	פרטי	אילנה שרתוק			ירוחם	(2)	96			tachertok@gmail.com
	פרטי	שלמה שרתוק			ירוחם	(2)	96			tachertok@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' ההדסים 97/1 ירוחם.

(2) כתובת: רח' ההדסים 96/1 ירוחם.

1.8.2 יזם

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

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

הגדלת בית מגורים בשכ' נאות הדר מגרשים 97A, 96A ירוחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

הגדלת תכסית בהתאם לתוספת הבניה המבוקשת סעיף 62א(א)5.

קביעת הוראות בינוי, שימושים ותכליות על פי סעיף 62א(א)5.

תוספת שטחי שירות לממ"ד עלפי סעיף 62א(א)9.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	96A, 97A



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	503	100
סה"כ	503	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	502.73	100
סה"כ	502.73	100



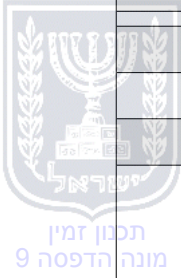
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>תותר בניית בית בעל 2 קומות גובה הבניה לא יעלה על 9 מ' וימדד ממפלס הכניסה הקובעת. שטחי שירות יכללו: ממ"דים, מחסנים, סככה לרכב. ממ"ד: יבנה על פי הוראות פיקוד העורף ויהיה חלק מהבית. מחסן: יבנה בחלק האחורי של המגרש. בקו בנין 0, גובהו המרבי עד 2.2 מ', לא יתורו פתחים לכיוון השכן. ניקוז המחסן יהיה לכיוון מגרש המבקש. חניה: תבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדדי 0, יותר קירוי של החניות במגרש, ניקוז החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש אסור שהגג יבלוט מהקו של המגרש. לא תותר הקמת פרגולה מעל החניות. הקמת מדרגות חיצוניות בתחום קווי בנין בתנאי קיום מדרגות פנימיות המקשרות בין כל הקומות בתוך הבית. מתקנים טכניים: יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון ההנדסי טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בניית גדר בגובה עד 1.5 מ' בגבול המגרש. הגדרות יבנו מחומרים קשיחים בגובה עד 1.5 מ' ומעל יותרו סבכת ברזל, פרזול אחר ועץ. לא יותרו פלסטיק, פח גלי ואיסכורית. חומר גמר של הגדר יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו') או שילוב באישור מהנדס הוועדה.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>גימור התוספות יהיה מותאם לבתים הקיימים. ובמידה והיה חיפוי, יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות-טיח או כל חומר עמיד(חיפוי אבן, וכ) או שילוב ביניהם באישור מהנדס הוועדה המקומית. גג יהיה גג רעפים, גג ביטון שטוח או שילוב ביניהם וניקוז הגגות יהיה לכיוון מגרש המבקש. עיצוב לשני בתים עם קיר משותף יהיה סימטרי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	מתחת לכניסה הקובעת				
										מזל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	גודל מגרש כללי		
												שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי
קדמי														
(3)		(2)	1	50	83.66	210	251	96A	א'	35 (1)	175	251		
(3)		(2)	1	50	83.33	210	252	97A	א'	35 (4)	175	252		

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) חניה עד 15 מ"ר, מחסן עד 8 מ"ר. ממ"ד עד 12 מ"ק.
- (2) 7.0 מ' חגג שטוח ו- 9.0 מ' ללג רעפים.
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) 15 מ"ר לחניית רכב, 8 מ"ר למחסן. ממ"ד עד 12 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>א. 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>ב. מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות".</p> <p>ג. בתכנית לבניה חדשה: עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה". (במידה והתכנית כוללת רצפטור ציבורי הנמצאת באזור סיכון סייסמי ידרש סקר)</p> <p>ד. בתכנית לתוספת בניה: היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 חניה</p> <p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 חשמל</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>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</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>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.5</p>
<p>6.6 תשתיות</p> <p>- מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.</p>	<p>6.6</p>



תשתיות

6.6

- ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מטי"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	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

