

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 612-0911362

מגרש מס' 3012 בשכונת אירוסים, 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

התכנית הנ"ל מתייחסת למגרש מס' 3012 בשכונת אירוסים, ירוחם. התכנית מאפשרת שינוי בקווי בניין, הגבהת המבנה, שינוי בעיצוב האדריכלי והגדלת זכויות בנייה, לצורך גמישות בתכנון מבנים של מוסדות ציבור.



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

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

מגרש מס' 3012 בשכונת אירוסים, ירוחם

612-0911362

**מספר התכנית**

2.072 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  
א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (4א), א62 (א) (5), א62 (א) (9)

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
194038	קואורדינאטה X
544893	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

פינת רחוב ריה"ל ורחוב שמואל הנגיד בשכונת אירוסים.

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

ירוחם - חלק מתחום הרשות: ירוחם

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אירוסים

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39974	מוסדר	חלק		7, 9, 11

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

הערה לטבלה:

תכנית מאושרת מס' 612-0434084.

יחס לתכנית- שינוי : תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 612-0434084 ממשיכות לחול.  
ילקוט פרסומים : 7668.



## 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: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 32 20/10/2020	ויקטור רבינוביץ	20/10/2020	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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירוחם	ירוחם	בורנשטיין צבי	1	08-6598222	08-6585234	olgag@ylc. org.il

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

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ		ויקטור רבינוביץ' אדריכלים.	באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victorr.arc@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	hazav@netvi sion.net.il

## 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

קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה בתא שטח 3012- מבנים ומוסדות ציבור.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעה/שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
2. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה לפי סעיף 62א(א)(16).
3. הגדלת תכסית לפי סעיף 62א(א)(9).
4. שינויים בהוראות בינוי או עיצוב אדריכלי לפי סעיף 62א(א)(5).
5. קביעת/שינוי גובה המבנה לפי סעיף 62א(א)(4).



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	
מבנים ומוסדות ציבור	3012	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
אתר עתיקות/אתר הסטורי	מבנים ומוסדות ציבור	3012

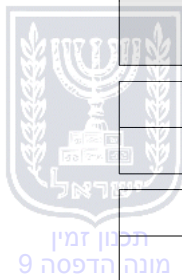
#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	2,070	100
סה"כ	2,070	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,071.62	100
סה"כ	2,071.62	100



## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מבני ציבור המשמשים לחינוך, תרבות, ספורט, בריאות, דת, קהילה ורווחה.</p> <p>ב. שירותי ציבור שכונתיים שהינם: תחנת שיטור קהילתי, מחסני חירום מקומיים, משרדי אגף קהילה של העירייה ותחנת כיבוי אש קהילתית.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. הבינוי יהיה ע"פ הנחיות הבינוי העקרוניות המפורטות בנספח הבינוי.</p> <p>2. הבינוי והעיצוב יאושרו ע"י הוועדה המקומית בכפוף להוראות סעיף 6.2 בהוראות תכנית זו.</p> <p>3. תכנית הבינוי והפיתוח תציג את אופן מימוש כלל זכויות הבנייה המוקנות בתא השטח, לרבות בנייה בשלבים ולרבות גמישות לשילוב מספר שימושים במגרש.</p> <p>4. לתא השטח 3012 תוכן תכנית בינוי ופיתוח.</p> <p>5. בכפוף לצרכי היישוב, ניתן לשלב בתא השטח שני מבנים עם שימושים שונים.</p> <p>6. השימושים המפורטים בסעיף 4.1.1 (ב') לעיל, יתאפשרו באישור הוועדה המקומית לאחר שתנקוט בהליך פרסום כחוק.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. מותר מרתף בתכנית המבנה.</p> <p>2. ניתן למקם במרתף שטחים עיקריים.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. החניות תהיינה בתוך תחום תא השטח.</p> <p>2. מספר החניות יהיה ע"פ התקן התקף במועד הוצאת היתר הבנייה.</p> <p>3. תיאסר כניסת רכב לחניה לתא שטח 3012 מכיוון דרך מס' 1.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גגות- הגגות יהיו שטוחים.</p> <p>2. גדרות- תותרנה גדרות עבור מבני חינוך, בהתאם להנחיות משרד החינוך.</p> <p>3. חמרי גמר- המבנים והגדרות ייבנו מחומרים בלי עמידות לטווח ארוך.</p> <p>4. יותר שימוש בחיפויים והצללות מחומרים קלים כגון פח, אלומיניום וכדומה.</p> <p>5. קולטי שמש ודוודים- קולטי השמש והדוודים ימוקמו על גגות שטוחים באופן שיהיו מוסתרים על ידי המעקה.</p> <p>6. מתקנים- לא תותר התקנת צנרת, מזגנים או מתקנים שונים על פני חזיתות הבניינים. מיקום המזגנים יסומן בהיתר הבנייה.</p>
ה	<p><b>ניהול מי נגר</b></p> <p>יש להותיר 15% משטח המגרש פנוי מכל בנייה ואספלט לצורך גינון ולהחדרת מי נגר.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שטחי כ"כ					מפלגת לכוניסה הקובעת	
									שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
0	0	0	0	1	3	14.6	65	2378 (2)	(1)	(1)	307	2071	2070	3012	מבנים ומוסדות ציבור

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

### הערה ברמת הטבלה:

- א. הגדרת קו בניין צידי ימני או צידי שמאלי היא ביחס לעומד בתא השטח כשהמבט לעבר חזית תא השטח.
- ב. שטחי המרפסות המקורות מחושבים כשטח עיקרי ונכללים בסה"כ שטחי הבנייה.
- ג. סכנת חנייה שלפחות שתיים מודפנותיה סגורות-תחשב כשטח שירות.
- ד. שטח מרתף לא יחרוג מגבולות תכסית המבנה.
- ד. הגבהים כוללים גובה מעקה הגג.

### הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) ניתן לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות לקומת המרתף.
- (2) ניתן לנייד שטח עיקרי לשטח שרות.



**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי להיתר בנייה- אישור הוועדה המקומית לתכנית פתוח ותשתיות, בקנה מידה 1: 500 או 1: 250, כמפורט בסעיף 6.2(א')
2. תנאי להיתר בנייה, לרבות עבור ביצוע עבודות פיתוח, בתא שטח ביעוד מבנים ומוסדות ציבור- אישור הוועדה המקומית לתכנית בינוי ופיתוח בקנה מידה 1: 500 או 1: 250 הכוללת גם פיתוח נופי ופרטי פיתוח בכפוף להוראות התכנית כמפורט בסעיף 6.2(ב') ובסעיף 4.1.2(א').
3. תנאי להיתר בנייה בנים ומוסדות ציבור - אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח בקנה מידה 1: 100 להיתר הבנייה. תכנית הפיתוח תתאים לתכנית הפיתוח והתשתיות ולתכנית הבינוי והפיתוח שאושרו ע"י הוועדה המקומית ותפרט אותן.
4. תנאי להיתר בנייה עבור מבנים הכוללים שימוש ציבורי (למעט גני ילדים ומוסדות דת)- תיאום עם היחידה האזורית לאיכות הסביבה, נגב מזרחי.



**6.2**

**בינוי ו/או פיתוח**

- א. תכנית פיתוח ותשתיות:
  1. מטרת התכנית הסדרת הפיתוח והתשתיות בשטח התכנית.
  2. תכנית פיתוח ותשתיות תפרט:
    - (א) מיקום וגבהי התשתיות העירוניות כמו: מים, ביוב, ניקוז, חשמל, טלפון, כבלים, תאורה, וכו'.
    - (ב) מיקום חיבורי התשתיות למבנים.
    - (ג) אופן פינוי האשפה.
    - (ד) אופן פיתוח השטחים הציבוריים, הדרכים, החניות והכניסה לחניות, השבילים, הגדרות וגובהן, הקירות התומכים וגובהם, נטיעות, גינון, ריצופים, תאורה, ריהוט רחוב חומרי גמר וכו'.
  3. תכנית הפיתוח והתשתיות תכלול נספח נופי לכל השטחים הציבוריים.
  4. תכנית הפיתוח והתשתיות תגדיר שלבי ביצוע לעבודות הפיתוח והתשתיות בשטח.
  5. תכניות הפיתוח והתשתיות והנספחים המוזכרים לעיל, יאושרו ע"י הוועדה המקומית.
- ב. תכנית בינוי ופיתוח:
  1. מטרת התכנית לאפשר קידום הוצאת היתרי בנייה לתא השטח.
  2. תכנית בינוי ופיתוח, בקנה מידה 1: 500 או 1: 250, תתבסס על תכנית הפיתוח והתשתיות ותפרט:
    - (א) טיפוס הבנייה ומתווה הבינוי.
    - (ב) גבהי 0.0 של הבניינים. מפלס החצרות, המשטחים המרוצפים, מיקום פחי האשפה, הגינות ופתרונות הניקוז בשטח המגרש.
    - (ג) פתרונות החניה, לרבות חניה תפעולית במידת הצורך, ומיקום הכניסות והיציאות לחניה.
  3. תכנית הבינוי והפיתוח תאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ג. היתרי בנייה:
  1. בהיתר בנייה למבנים שאינם צמודי קרקע יש להקצות מקום למעלית או מקום למעלית עתידית.
  2. היתר בנייה יציג את מיצוי כלל זכויות הבנייה במגרש ויציג את שלבי הבנייה למימושם.
  3. במידה והבנייה תבוצע בשלבים, יש לשוות מראה מוגמר לכל שלב, כולל פיתוח שטח המגרש.



**בינוי ו/או פיתוח**

**6.2**

4. היתרי בנייה, לרבות היתר לביצוע עבודות עפר, יכללו פתרון מאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית, למניעת שפיכת עפר לשטחים הציבוריים הפתוחים.

5. היתרי בנייה יכללו חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ע"פ כל דין. הצגת אישורי הפינוי התואמים לכמות שהוערכה יהיה תנאי להיתר אכלוס/הפעלה.

6. היתר בנייה להנחת קווים להולכת ולחלוקת גז טבעי בתחום התכנית ייתן מענה להוראות הבטיחות, השימושים המותרים, התנאים למתן היתרי בנייה והוראות כלליות בנושא תשתית גז טבעי- כאמור בתכנית מס' דר/20/גזחל/111/ ובתמ"א 37 על תיקוניה.

ד. הרשאות:

מתוקף תכנית זו ניתן יהיה להוציא היתר בנייה/הרשאה לביצוע דרכים ותשתיות תת קרקעיות.

**חשמל**

**6.3**

איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים:

א. לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל מפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	קו חשמל עילי מתח נמוך:
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל עילי מתח גבוה עד 33 ק"ו:
6 מ'	5 מ'	קו חשמל עילי מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע):
20 מ'	---	קו חשמל עילי מתח עליון 161 ק"ו חד מעגלי (קיים או מוצע):
33 מ'	---	קו חשמל עילי מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע):
35 מ'	---	

טבלה זו אינה רלוונטית לתכנית ת.ב.ע שאין בה רשתות עיליות קיימות או מתוכננות בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח. על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות לגבי המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

ב. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים מתח גבוה/מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

ד. לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

ה. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי

<p><b>6.3 חשמל</b></p>	<p><b>6.3</b></p>
<p>מתח על ועל עליון, יחולו הוראות תכנית מתאר זו.</p>	
<p><b>6.4 תשתיות</b></p> <p>א. חשמל ותקשורת:</p> <p>1. כל מערכות החשמל והתקשורת בתחום התכנית יהיו תת- קרקעיות.</p> <p>2. במידה ויידרשו חדרי שנאים עבור מבני ציבור, הם יוקמו בשטח המגרשים או בתוך המבנים וייקבעו בתיאום עם חברת החשמל לעת הכנת הבקשה להיתר בנייה. בעלי הזכויות במקרקעין יקנו לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנות השנאים הפנימיות.</p> <p>ב. ניקוז:</p> <p>1. לא תותר הזרמת נגר עילי ממגרש למגרש.</p> <p>2. הנגר העילי ייקלט במסגרת התכנית הפנויה והמגוננת.</p> <p>ג. מים וביוב:</p> <p>1. לא יותרו פתרונות של בורות ספיגה ו/או סידורי ביוב זמניים.</p> <p>2. המגרש יחובר למערכת הביוב הציבורית דרך הכנות המסתיימות בתחום המגרש.</p> <p>3. רום מפלס מבנה המתחבר למערכת הביוב במגרש יהיה גבוה לפחות ב- 20 ס"מ מעל רום תקרת תא הביוב אליו מתחבר מפלס זה.</p> <p>4. רום תקרת כל התאים במגרש יהיה גבוה לפחות ב- 20 ס"מ מעל תקרת תא הביוב העירוני אליו מתחבר המגרש.</p> <p>5. במידה והמגרש אינו עומד בסעיפים קטנים 3 ו-4 לעיל ובמגרש מותרת בניה מתחת למפלס הרחוב, פתרון סילוק השפכים והחיבור למערכת הביוב הציבורית יבוצעו באמצעות תחנת שאיבה פרטית בתחום המגרש- כתנאי להיתר בנייה.</p> <p>6. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ואל מי התהום.</p> <p>ד. גז טבעי:</p> <p>1. מערכות הולכת הגז וחלוקת הגז בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיות.</p> <p>2. קווי חלוקת הגז הטבעי בשטח התכנית יבוצעו על פי תכנית שתאושר ע"י הוועדה המקומית.</p>	<p><b>6.4</b></p>
<p><b>6.5 עתיקות</b></p>	<p><b>6.5</b></p>
<p>1. חלק משטח התכנית הנמצא בתחום אזור עתיקות מוכרז ויחול עליו חוק העתיקות התשל"ח 1978.</p> <p>2. ככל שיתגלו עתיקות במהלך עבודת הבנייה, יש לעצור את העבודות וליידע את רשות העתיקות. המשך העבודה תתואם ותתבצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח- 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור, ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין, העולה על 10%.</p>	



**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

## 7.2 מימוש התכנית

התכנית תמומש בתוך כ- 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9