

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0940742

מגרשים 208A 207B 205A רח' ההגנה, ירוחם

מחוז

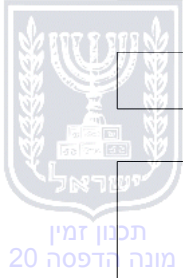
דרום

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' 205A, 207A, 208B נמצאים בשכי נאות הדר רח' ההדסים ירוחם.
תוספת זכויות בניה למגרש , 205A, 207B, 208A תאפשר תכנון משוחרר וגמיש יותר.
על מנת לאפשר בניה בקומת קרקע ובקומה א'.
התכנית תאפשר הוספת זכויות, הגדלת תכסית ושינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשים 205A 207B 208A רח' ההגנה, ירוחם	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
612-0940742	מספר התכנית	1.2 שטח התכנית
0.757 דונם	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
תכנית מפורטת	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

ירוחם	מרחב תכנון מקומי
193017	קואורדינאטה X
544702	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים 207B,208A רח' ההגנה שכ' 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	207	
ירוחם	ההגנה	208	
ירוחם	ההגנה	205	

שכונה נאור הדר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39549	מוסדר	חלק	58, 61, 64	

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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 26/במ/135. הוראות תכנית 26/במ/135 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	135/במ/26
12/10/1995	83	4340	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 26/במ/135. הוראות תכנית 26/במ/135 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	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			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	19: 53 05/02/2021	יוסף אבו ג'יבר	06/02/2021	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 20

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	יהודית נאוגאוקר			ירוחם	(1)	208			nmordi@pg w.co.il
	פרטי	מרדכי נאוגאוקר			ירוחם	(2)	208			nmordi@pg w.co.il
	פרטי	ירדנה נאוגאוקר			ירוחם	(3)	207			y0523852127 @gmail.co m
	פרטי	ראובן נאוגאוקר			ירוחם	(4)	207			y0523852127 @gmail.co m
	פרטי	יוחנן שריידר			ירוחם	(5)	205			ymschrader @gmail.co m
	פרטי	מיכל חוה שריידר			ירוחם	(5)	205			ymschrader @gmail.co m

הערה למגיש התכנית:

- (1) כתובת: רח' ההגנה שכי' נאות הדר בית 208/1 ירוחם.
- (2) כתובת: בית 208/1 רח' ההגנה שכי' נאות הדר ירוחם.
- (3) כתובת: בית 207/2 רח' ההגנה שכי' נאות הדר ירוחם.
- (4) כתובת: בית 207/2, רחוב ההגנה שכי' נאות הדר ירוחם.
- (5) כתובת: רח' ההגנה שכי' נאות הדר 205/1 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
	מודד	ג'אנה בובליק	1110		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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 קווי בניין ותוספת זכויות בניה בכל תא שטח במגרש 205A, 207B, 208A שכי נאות הדר ירוחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

קביעת קווי בניין חדשים לפי המצב הקיים בשטח על פי סעיף 62א(א)(4).

תוספת 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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	205A, 207B, 208A	
סימון בתשריט להריסה	יעוד	תאי שטח כפופים
	מגורים א'	207B, 208A

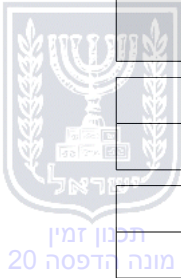
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	757	100
סה"כ	757	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	756.73	100
סה"כ	756.73	100



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 בכל תא שטח, גובה הבניה לא יעלה על 9 מ' וימדד ממפלס הכניסה תכנון זמין מונה הדפסה 20</p> <p>הקובעת. בניה צמודת קרקע עם קיר משותף. שטחי שירות יכללו: ממ"דים, מחסנים, סככה לרכב.</p> <p>ממ"ד: יבנה על פי הוראות פיקוד העורף ויהיה חלק מהבית.</p> <p>מחסן: יבנה בחלק האחורי של המגרש. בקו בנין 0, גובהו המרבי עד 2.2 מ', לא יותרו פתחים לכיוון השכן. ניקוז המחסן יהיה לכיוון מגרש המבקש.</p> <p>חניה: תבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדדי 0, יותר קירוי של החניות במגרש, ניקוז החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש אסור שהגג יבלוט מגבול המגרש. הקמת מדרגות חיצוניות בתחום קווי בנין בתנאי קיום מדרגות פנימיות המקשרות בין כל הקומות בתוך הבית.</p> <p>שטחי השירות יכללו את כל השטחים האמורים בתקנות כשטחי שירות.</p> <p>מתקנים טכניים: יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון ההנדסי טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>בשטחי השירות יתאפשר גמישות בשלב ההיתר שכלל ויהיו יתרות בשטחי השירות, יתאפשר שימוש בשטחים בהתאם לשימושים האמורים בתקנות החוק כשטחי שירות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>בניית גדר בגובה עד 1.5 מ' בגבול המגרש.</p> <p>הגדרות יבנו מחומרים קשיחים בגובה עד 1.5 מ' ומעל יותרו סבכת ברזל, פרזול אחר ועץ. לא יותרו פלסטיק, פח גלי ואיסכורית.</p> <p>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.</p> <p>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	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת								
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9	1	65	עיקרי
(2)												מגורים א'	205A
(2)												מגורים א'	207B
(2)												מגורים א'	208A

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) מחסן עד 8 מ"ר . ממ"ד עד 12 מ"ר . חניה עד 30 מ"ר.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) מחסן עד 8 מ"ר, ממ"ד עד 12 מ"ר, חניה עד 30 מ"ר.
- (4) מחסן עד 8 מ"ר, ממ"ד עד 12 מ"ר, חניה מקורה עד 30 מ"ר.






תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</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>ה. כל בנייה מחומרים קלים בתחום קווי הבניין תבחן ע"י מהנדס בניין וח"ד תוגש לוועדה המקומית.</p>
6.2	עתיקות
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</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</p> <p>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>
6.3	חניה
	<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה</p>
6.4	חשמל
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 20</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>



ניהול מי נגר	6.5
<p>א. ייש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>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.</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>	

פיקוד העורף	6.6
<p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	

תשתיות	6.7
<p>- מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.</p> <p>- ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש ירוחם</p> <p>טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס הרשות ובאישור חב' התקשורת.</p>	



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

