

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

31/10/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

20/01/2022

תכנית מס' 612-0947796

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

מגורים במגרש 82A, רח' נחל דוד 6, שכונת נוף מדבר, ירוחם

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 82A המיועד לאזור מגורים א', הנמצאת ברחוב נחל דוד 6 שכ' נוף מדבר, ירוחם.
התכנית המוצעת מאפשרת הוספת שימוש של 2 יח' אירוח וקובעת הנחיות ומגבלות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 82A, רח' נחל דוד 6, שכונת נוף מדבר, ירוחם

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 612-0947796

1.2 שטח התכנית 0.491 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"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

מרחב תכנון מקומי	ירוחם
קואורדינאטה X	192725
קואורדינאטה Y	544014

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' נחל דוד 6, שכונת נוף מדבר, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	6	נחל דוד	ירוחם

שכונה נוף מדבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39646	מוסדר	חלק	33	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10/04/1997	2919	4510	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26/במ/202 ממשיכות לחול.	שינוי	202/במ/26



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רחל ברבי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		רחל ברבי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	04/01/2021	רחל ברבי	15: 44 05/07/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/02/2021	רחל ברבי	19: 39 06/07/2021		לא

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	שמעון רגב			ירוחם	הפלמ"ח	639	050-8822115		St.regev@gmail.com
	פרטי	תמר רגב			ירוחם	הפלמ"ח	639	050-8822115		St.regev@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה 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
ה/אדריכלו ת	עורך ראשי	רחל ברבי	42093/ה		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	Ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6999920	077-3203586	1230bev@sur.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

הוספת זכויות בנייה בקומת מרתף המיועד ל-2 יחידות אירוח למגרש המיועד למגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה.
2. הגדלת תכסית בנייה.
3. שינוי קו בנין צדדי ואחורי כמסומן בתשריט.
4. בניית 2 יח' אירוח בקומת מרתף שיחשב כשטח במניין השטחים העיקריים.
5. קביעת הנחיות, הוראות ומגבלות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	82A



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	491	100
סה"כ	491	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	491.48	100
סה"כ	491.48	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים ב. יחידות אירוח
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מגורים 1. בניית ממ"ד כחלק נפרד מהבית וע"פ הנחיות פיקוד העורף. 2. תותר בניית 3 סככות רכב, הסככה תבנה ללא קירות, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה. 3. תותר בניית גדר סבכת מתכת בחזית דרום מערבית עד גובה 1.10 מ' שתורכב מעל קיר פיתוח קיים. 4. תותר בניית גדר קידמית (חזית צפון מזרחית) עד גובה 2.0 מ'. 5. תותר בניין מחסן חיצוני בגודל עד 10.0 מ"ר בחזית האחורית, גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ', לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזי יהיו לכיוון המגרש. יחידות אירוח 1. תותר בניית 2 יח' אירוח, בקומת מרתף. במידה ותבוטל פעילות הצימרים, יהיה ניתן לצרף את שטח הצימרים לשטח המגורים העיקרי ולא ישמשו כיחידות דיור בפני עצמו. שימוש יחידות האירוח כחידות דיור, תהייה סטייה ניכרת. 2. יחידות האירוח, ייבנו בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. כל שימוש אחר ביחידות אירוח יהווה סטייה ניכרת. 3. לא יותרו פעילויות ואירועים העשויים לגרום למטרד, רעש בלתי סביר. 4. תותר פתיחת שער נוסף בחזית צדדית-מערבית, עבור כניסת יח' אירוח השער לא יפתח לכיוון המדרכה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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	שימוש	יעוד			
							מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
(2)	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	60	57	277			(1) 67	210	491	82A	מגורים	א' מגורים
(2)	(2)	(2)	1			(4) 2		16	80		(3) 80			491	82A	אחר	א' מגורים
(2)	(2)	(2)	1	2		1		72.71	357		80	67	210	491	82A	<סך הכל>	א' מגורים



אחורי תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(2)	82A	מגורים	מגורים א'
(2)	82A	אחר	מגורים א'
(2)	82A	<סך הכל>	מגורים א'

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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) ממ"ד 12.0 מ"ר, ו-3 חניות מקורות-15.0 מ"ר כל אחת סה"כ 45.0 מ"ר ו-10 מ"ר מחסן.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) 2 יחי אירוח של עד 40.0 כל אחת סה"כ 80.0 מ"ר.
- (4) 2 יחידות אירוח.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי להיתר בניה יהיה, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות בניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומסודר ע"י כל דין, היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי פסולת לאתר מורשה ומסודר ע"י כל דין, היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
3. תנאי למתן היתר יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2

היטל השבחה

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

6.3

חניה

החנייה תהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתרי בנייה.

6.4

תשתיות

- א. שרותים הנדסיים
 - ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ירוחם. יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
 - ב. חשמל
 - לא ינתן 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 החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
 - סוג קו חשמל
 - קו חשמל מתח נמוך
 - מרחק מתיל קיצוני 3 מ'
 - מרחק מציר הקו 3.5 מ'
 - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
 - מרחק מתיל קיצוני 5 מ'
 - מרחק מציר הקו 6 מ'
 - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
 - מרחק מציר הקו 20 מ'
 - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)
 - מרחק מציר הקו 35 מ'
- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.5

פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6

ביוב

מערכת הביוב תחובר לקו מאסף ראשי לביוב המוביל אל המט"ש של עיריית ירוחם.

6.7	ניקוז
פיתוח המגרש יבטיח כי לפחות 15% משטח המגרש יהיה חדיר למי גשם ויאפשר חלחול לתת הקרקע.	
שטח זה ינקז אליו את מרבית מי הנגר של אותו מגרש, עודפי המים מעבר לחלחול, יוצאו לרחוב או שצ"פ.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8