

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0984229

מגרשים 77,78 שכ' אופק 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

יצירת מסגרת תכנונית למגרשים 77,78 שכל אופק ירוחם לקביעת קווי בניין חדשים על מנת לאפשר פריסה יותר גדולה למגורים בקומת הקרקע ומתן אופי בינוי עם חצר משותף לשני המגרשים. תוספת זכויות בניה על מנת לתת אפשרות לבניה בקומה א'. מתן אפשרות ליחידות אירות "צימרים" במגרש 78. הגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגרשים 77,78 שכל אופק ירוחם

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

מספר התכנית

612-0984229

1.2 שטח התכנית

1.020 דונם

1.4 סיווג התכנית

סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה לא 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

192798 קואורדינאטה X

543530 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרשים 77,78 שכל אופק 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		77	
ירוחם		78	

שכונה אופק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39915	מוסדר	חלק		27

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/12/2010	1534	6173	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02/26/122. הוראות תכנית 02/26/122 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	122 /02 /26
30/04/2013	4400	6584	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 127/03/26 ממשיכות לחול.	שינוי	127 /03 /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	נספח בינוי מנחה	09: 57 28/10/2021	אינקה אולסקי	28/10/2021	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	20: 35 29/05/2021	יוסף אבו ג'יבר	29/05/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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	תמר כוסף			ירוחם	(1)				tamar.kosef@gmail.com
	פרטי	יאיר צבי כוסף			ירוחם	(1)				yair.kosef@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' עמוס הנביא 1013/4 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
	אדריכל	אינקה אולסקי	64986		באר שבע	(2)				inkaarch@netvision.net.il
	מודד	גי'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	(3)			08-6441170	negev_medidot@walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: רח' ההסתדרות 27 באר שבע.

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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 חדשים, הגדלת תכסית, תוספת זכויות בניה ויחידות אירוח במגרש 77,78 שכל אופק ירוחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת קווי בנין בין שכנים מ- 3 ל- 0 בחלק, קווי בנין קדמי לצלע הארוכה במגרש 77 מ- 5 ל- 3 וקו בנין צידי ימיני במגרש 78 מ- 4 ל- 3 מ' הכל על פי סעיף 62א(א)(4).
2. תוספת זכויות בניה על פי סעיף 62א(א)(16).
3. הגדלת תכסית על פי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	78,77

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	1,020	100
סה"כ	1,020	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,019.99	100
סה"כ	1,019.99	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ויחידות אירוח
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי שטחי שירות:</p> <p>1- מחסנים : תותר הקמת מחסנים בתנאים הבאים :</p> <p>א. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין ו/או יבנה בנפרד מהבית בחלק האחורי עם קווי בנין 0.</p> <p>ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי יהיו תואמים לחמורי גמר של מבני המגורים.</p> <p>ג. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>2- חניות מקורות לרכב למגורים וחניה ליחידת האירוח : תותר הקמת חניה לרכב לחזית דרך בשטח מכסימלי 30 מ"ר לפי התנאים כדלקמן :</p> <p>חניות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש שכן פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית ובאישור מהנדס העיר. קווי בנין לחניות רכב : קדמי 0.0 מ' או 1.0 (באישור מהנדס העיר). צדדי 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן. כל זוג סככות בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו.</p> <p>3- מרתף : תותר בניית מרתף. המרתף לא יבלוט מקווי הבניין. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ- 0.80 מ' מעל פני ה- 0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. המרתף יחובר למבנה הבית אבל תתאפשר הקמת כניסה בנוסף - מדריגות מילוט בלבד ללא חצר.</p> <p>4- עליית גג : תותר בניית עליית גג בשטח עד 23 מ"ר.</p> <p>5- יותר ניוד שטחי שירות מקומה שמתחת לכניסה הקובעת אל הקומה שמעל הכניסה הקובעת באישור מהנדס הועדה.</p> <p>-גגות- יותרו גגות רעפים, שטוחים או שילוב ביניהם.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1- מפלס מבנים : מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גובה ב- 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וב- 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח הרחוב לפי השוחה הגבוהה במין השתיים.</p> <p>2- אצירת אשפה : כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצוב אשר יהווה חלק מתכנית פיתוח, המגרש הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.</p> <p>3- גדרות בנויות וקירות תומכים : כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומים, לא יעלו על גובה 1.2 מ' מהחצר של המגרש המבוקש, וייבנו עפ"י מפרט עיצוב המהווה חלק מתכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון למעט במגרשים בהם תותר בניית קיר תומך פנימי עד לגובה של 2.2 מ' וזאת עפ"י מפרט עיצוב בתכנית הפיתוח. כל הגדרות הפונות לרחוב ולשטחים ציבוריים יהיו בציפוי אבן בעיבוד אשר יקבע בתכנית</p>

4.1	מגורים א'
	<p>הפיתוח, כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצעו ציפוי אבן כולל בתוך תחומי המגרשים.</p> <p>4- מעקות וגדרות: כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות מפלסטיק או רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר אחר.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1- גובה המבנה: גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה.</p> <p>2- מעטפות הבניין: חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח או שילוב ביניהם.</p> <p>3- גגות ועליות גג: יותר שילוב גגות רעפים וגגות שטוחים. חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפים חרס או רעפי בטון בגווני אדמה (כגון: חום, חמרה, אפור כהה, בז' או ירוק) וכן מרזבים מפח ו/או ארגזי רוח מעץ. לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על גגות למעט קולטי שמש בלבד המותקנים ע"ג שיפוע הגג. הקולטים לא יבלטו יותר - 15 ס"מ מפני הגג העליונים. בגג שטוח יבנה אמצעי מסתור להסתרת מזגנים, דודי מים חמים וקולטי שמש למניעת פגיעה חזותית. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ ציבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'). לא יותרו השימוש בחומרים מבסיס ביטומי המיושמים באתר(זפת וכד') השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל (לא יותר חייווי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגרלית).</p> <p>4- מצללות (פרגולות): מצללות על גגות, מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר. במצללות לקרוי חניות יותר קו בנין 0. תהיה אחידות בעיצובן והן תפורטנה בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר. המצללות יהיו חלק מן הבקשה להיתר. הפרגולות יבנו מעץ או ביטון ויבנו עד 40% מעבר לקו בניין.</p> <p>5- מרזבים, צנרת: מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית) ו/או טמונים בשלד הבניין ו א/ בכל פתרון אלר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ל יאושרו מרזבים, צינורות, אינסטלציה, גז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים. יאושר מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכות התשתיות כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה. הפילרים יהיו אחידים, דלתות הפילרים יהיו מפח.</p> <p>6- ניקוז: ניקוז כל הגגות (כולל מחסנים וחניה מקורה) יעשה לתוך שטח המגרש בלבד.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	שימוש	יעוד		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
											שרות						עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	9.5	1	55	380	80	(1) 50	250	510	77		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	9.5	1	55	340	80	(3) 50	210	510	78		מגורים א'	
(2)	(2)	(2)	(2)		2	9.5			40			(4) 40	510	78	אחר	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

הערה ברמת הטבלה:

יותר ניוד שטחי שירות מקומה שמתחת לכניסה הקובעת אל הקומה שמעל הכניסה הקובעת באישור מהנדס הועדה המקומית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) כולל חניה מקורה עד 30 מ"ר, מחסן עד 8 מ"ר וממ"ד עד 12 מ"ר.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כולל חניה מקורה עד 30 מ"ר, 8 מ"ר למחסן, 12 מ"ר לממ"ד.
- (4) ליחידת אירוח.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתר הבני יינתן על ידי הועדה המקומית ועל פי הוראות התכנית החלה במקום ותכנית זו לאחר אישורה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 עתיקות</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>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 איכות הסביבה</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה- התייעוצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית בנושאים הבאים:</p> <p>א. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>ב. תובטח הפניה של מי נגר מתחומי המגרש לשטחי גינון סמוכים. בתכנית הפיתוח יוצגו האמצעים להפניית עודפי מי נגר לצירי הנחלים.</p> <p>ג. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ומתקנים.</p> <p>ד. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.</p> <p>ה. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שגדרשו על ידי המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>ו. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה לאיכות הסביבה ירוחם ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 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>6.5</p>

חשמל	6.5
<p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

ניהול מי נגר	6.6
<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. 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. ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>	

פיקוד העורף	6.7
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

תשתיות	6.8
<p>- מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. - ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מטי"ש ירוחם טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס הרשות ובאישור חב' התקשורת.</p>	

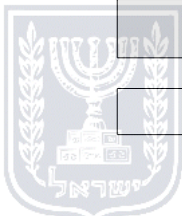
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 12