

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0575670

שינויים במגרשים בשכונה נוף מדבר, ירוחם

מחוז

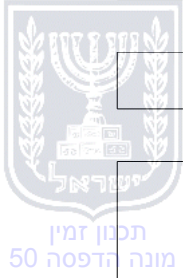
דרום

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 המוצעת כוללת מגרשי מגורים מס' 131 - 136, 477 - 480, 1241-1242, 1281-1282, 1431, 1432, 4461, 4462, 4471, 4472, 4482, 4631, 4632 מתכנית מס' 202/במ/26 ו- A1251-A1261 מתכנית מס' 2/2008/מק/26 ומגרש מס' 933 המיועד לשטח ספורט מתכנית מס' 202/במ/26 בשכ' נוף מדבר, ירוחם.

התכנית מאפשרת למשפחות גדולות ו/או מרובות ילדים שיפור רמת חיים על ידי:

1. הגדלת זכויות בניה מעל ומתחת למפלס הכניסה הקובעת לצורך הרחבת בתים בהתאמה לצרכיהם,
2. הוספת למגרשים הנ"ל, למעט מגרש 124, מגרשים הצמודים עם מספר זהה בתוספת אות B המיועדים להשלמה לאחר רכישתו.
3. הוספת זכויות עבור הקמת יחידות אירוח כפרי (יחידות קיט) במגרשים.
4. הוספת שימושים לבעלי מקצוע חופשי, שלכל משפחה תתאפשר מקור הכנסה ועיסוק נוסף.

הזכויות, מגבלות וקווי בניין במגרש ספורט ונופש מס' 933, אחרי שינוי גבולותיו, נשארות ללא שינוי לפי תכנית מס' 202/במ/26.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינויים במגרשים בשכונה נוף מדבר, ירוחם
1.1	מספר התכנית	612-0575670
1.2	שטח התכנית	29.129 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
	לפי סעיף בחוק	ל"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	192500
	קואורדינאטה Y	543900

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בשכונת נוף מדבר, ירוחם. רחובות: נחל צין, נחל חתירה, נחל ממשית, נחל מטמון, נחל חביון, נחל עין בוקק.

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			

שכונה נוף מדבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39644	מוסדר	חלק	49	
39646	מוסדר	חלק	1, 11-14, 16-19, 28-32, 39-40, 45-49, 54, 56-58, 60, 62-64	132, 147

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1431, 1282 - 1281, 1242 - 1241, 480 - 477, 136 - 131 - 4631, 4482, 4482, 4472 - 4471, 4462 - 4461, 1432 - 4632	202 /במ/ 26
1251A - 1261A	2 /מק/ 2008 /26

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	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.	שינוי	122 /02 /26
04/09/2002			5109	תכנית זו מחליפה את התכנית מס' 3/2002/מק/26 בתחומה.	החלפה	3 /2002 /מק/26
25/11/2008			5870	תכנית זו מחליפה את התכנית מס' 2/2008/מק/26 בתחומה.	החלפה	2 /2008 /מק/26
10/10/2011		179	6307	תכנית זו מחליפה את התכנית מס' 2/2010/מק/26 בתחומה.	החלפה	2 /2010 /מק/26
10/04/1997		2919	4510	תכנית זו מחליפה את התכנית מס' 202/במ/26 בתחומה.	החלפה	202 /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			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		15: 03 05/12/2022	נטליה ליפובצקי	05/12/2022	1	1: 500	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

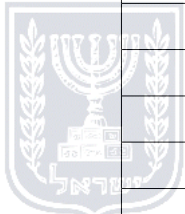
1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		מועצה מקומית ירוחם	ירוחם	בורנשטיין צבי	1	08-6598261	08-6598265	
	פרטי	מנחם אהרון			ירוחם	נחל חתירה	16	08-6589425	08-9573397	
	פרטי	קרה ליסה אהרון			ירוחם	נחל חתירה	16	08-6589425	08-9573397	
	פרטי	זהבה אוחנה			ירוחם	סמ נחל חביון	2	050-9341205	08-9573397	
	פרטי	זכי (זהבה) אוחנה			ירוחם	סמ נחל חביון	1	054-6103155	08-9573397	
	פרטי	משה אוחנה			ירוחם	סמ נחל חביון	1	054-6103155	08-9573397	
	פרטי	עמרם אוחנה			ירוחם	סמ נחל חביון	2	050-9341205	08-9573397	
	פרטי	רחל אלמקייס			ירוחם	מבוא נחל מטמון	1	052-2761069	08-9573397	
	פרטי	שאול אלמקייס			ירוחם	מבוא נחל מטמון	1	052-2761069	08-9573397	
	פרטי	זמיר מרגלית מגי ביטון			ירוחם	נחל חתירה	20	050-6232073	08-9573397	
	פרטי	שלמה ביטון			ירוחם	נחל חתירה	20	050-6232073	08-9573397	
	פרטי	זותן גבר			ירוחם	נחל חתירה	21	050-6231000	08-9573397	
	פרטי	שרה גבר			ירוחם	נחל חתירה	21	050-6231000	08-9573397	
	פרטי	מירי גניזי			ירוחם	סמ נחל ממשית	3	054-7848306	08-9573397	
	פרטי	ש' גניזי			ירוחם	סמ נחל ממשית	3	054-7848306	08-9573397	

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורי גרינבוים			ירוחם	נחל עין בוקק	2	08-6585345	08-9573397	
	פרטי	מרים גרינבוים			ירוחם	נחל עין בוקק	2	08-6585345	08-9573397	
	פרטי	דביר אליהו זמירי			ירוחם	נחל עין בוקק	1	077-7053705	08-9573397	
	פרטי	נעמה פנינה זמירי			ירוחם	נחל עין בוקק	1	077-7053705	08-9573397	
	פרטי	דוד חזוט			ירוחם	נחל צין	59	08-6589388	08-9573397	
	פרטי	דודי חזוט			ירוחם	נחל צין	59	08-6589388	08-9573397	
	פרטי	תפוחה יעקבי			ירוחם	סמ נחל ממשית	1	052-4399336	08-9573397	
	פרטי	יובל לביא			ירוחם	מבוא נחל מטמון	4	052-4639232	08-9573397	
	פרטי	יהודית לביא לוינזון			ירוחם	מבוא נחל מטמון	4	052-4639232	08-9573397	
	פרטי	שולמית לוי			ירוחם	נחל חתירה	22	052-8119353	08-9573397	
	פרטי	שמואל לוי			ירוחם	נחל חתירה	22	052-8119353	08-9573397	
	פרטי	בר אושר רויטל לוי חברוני			ירוחם	נחל חתירה	17	050-6244034	08-9573397	
	פרטי	דוד לוי חברוני			ירוחם	נחל חתירה	17	050-6244034	08-9573397	
	פרטי	נירית לשם			ירוחם	נחל חתירה	23	08-6583575	08-9573397	
	פרטי	חגי יהושע עמנואל			ירוחם	נחל עין בוקק	3	052-5089998	08-9573397	
	פרטי	גיל פרוינדליק			ירוחם	נחל חתירה	18	050-5475003	08-9573397	
	פרטי	מזל פרוינדליק			ירוחם	נחל חתירה	18	050-5475003	08-9573397	
	פרטי	יאיר מרדכי קלייטמן			ירוחם	נחל עין בוקק	4	050-4220932	08-9573397	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	רעות קלייטמן			ירוחם	נחל עין בוקק	4	050-4220932	08-9573397	
	פרטי	יונה עמנואל קנול			ירוחם	נחל חתירה	19	054-6377814	08-9573397	
	פרטי	רחל קנול			ירוחם	נחל חתירה	19	054-6377814	08-9573397	
	פרטי	יונה קנינו			ירוחם	נחל חתירה	7	050-7943390	08-9573397	
	פרטי	יוסף קנינו			ירוחם	נחל חתירה	7	050-7943390	08-9573397	
	פרטי	אורה רובין			ירוחם	סמ נחל ממשית	2	050-2005988	08-9573397	
	פרטי	יואל רובין			ירוחם	סמ נחל ממשית	2	050-2005988	08-9573397	
	פרטי	כפיר שי			ירוחם	מבוא נחל מטמון	3	050-6597200	08-9573397	
	פרטי	עינב שי			ירוחם	מבוא נחל מטמון	3	050-6597200	08-9573397	
	פרטי	אוסנת שץ			ירוחם	נחל חתירה	15	054-5220420	08-9573397	
	פרטי	אורן שץ			ירוחם	נחל חתירה	15	054-5220420	08-9573397	

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163	08-9573397	N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב-הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6237683	hazav@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

מונח	הגדרת מונח
מגרשי השלמה	מגרש מגורים הצמוד למגרש מגורים עם מספר זהה, בתוספת אות B, ומיועד להשלמת המגרש הצמוד לאחר רכישתו.

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

איחוד מגרשים, שינויים בזכויות ומגבלות בניה והוספת מגרשים להשלמה עבור יחידות אירוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

1. תוספת זכויות בניה וקביעת הוראות ומגבלות בניה הכולל שינויים בקווי בניין והגדלת תכסית.
2. איחוד תאי שטח.
3. יצירת מגרשים להשלמה בצמידות דופן למגרשים שבתכנית ע"י שינויים ביעוד קרקע משטח ל"יעור עירוני" ל"מגורים א"י".
4. שינוי גבולות מגרש (תא שטח) מס' 933 המיועד ל"ספורט ונופש" ללא שינוי בזכויות, מגבלות וקווי בניין.
5. קביעת הנחיות סביביתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	128A, 128B, 131A, 131B, 132A, 132B, 133A, 133B, 134A, 134B, 135A, 135B, 136A, 136B, 143A, 143B, 463A, 463B, 477A, 477B, 478A, 478B, 479A, 479B, 480A, 480B, 1251A, 1251B, 1261B, 1262B, 1271B, 1272B, 4461A, 4461B, 4462B, 4471B, 4472B, 4482B
מגורים ב'	1261A, 1262A, 1271A, 1272A, 4462A, 4471A, 4472A, 4482A
ספורט ונופש	933

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	128A, 128B, 131A, 131B, 132B, 133B, 134B, 135B, 136A, 136B, 143A, 143B, 463A, 463B, 478B, 479A, 480A, 480B, 1251A, 1251B, 1261B, 1262B, 1271B, 1272B, 4461A, 4472B
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ב'	1262A, 1272A, 4462A, 4471A, 4472A
מבנה להריסה 2	מגורים א'	128B, 131B, 132B, 135A, 135B, 136B, 479B, 480B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	10,518	36.11
מגורים א'	899	3.09
שטח לייעור עירוני	2,765	9.49
שטח ספורט	14,947	51.31
סה"כ	29,129	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	11,445.1	39.29
מגורים ב'	2,924.74	10.04
ספורט ונופש	14,759.18	50.67
סה"כ	29,129.02	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים. ב. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים. ג. יחידת אירוח.
4.1.2	הוראות א
	<p>הוראות למגרשי מגורים מקוריים (עם תוספת אות A במספר המגרש):</p> <p>1. תותר בניית בית מגורים בעל 2 קומות ומרתף. המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. גובה המבנה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת. גג המבנה יהיה שטוח או משולב עם גג רעפים (עד 30%) וניקוזו יהיה לתחום המגרש. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה לשביעות רצון הועדה המקומית.</p> <p>2. תותר הקמת סככות צל או מצללות בחזיתות קדמית, אחורית ו/או צדדית עד גבולות המגרש (קוי בניין 0.0) מחומרי בניה קשיחים ובגמר תואם לחומרי גמר של המבנה העיקרי ומהווים חלק בלתי נפרד מקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של המבנה. לא יותר שימוש בפלסטיק או באיסכורית.</p> <p>3. תותר הקמת מחסן לכל יחיד כחלק מהבית או נפרד ממנו.</p> <p>א. מחסנים הצמודים לבית ייבנו כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבנין.</p> <p>ב. המחסנים הנפרדים מהבית יהיו עשויים מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי בקווי בנין 0.0 מ' אחורי או/ו צדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן או בקיר בקו בנין 0.0 מ' ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' נטו.</p> <p>ג. בכל המחסנים, אם נפרדים מהבית ואם צמודים אליו, תהיה דלת יציאה הפונה לחצר.</p> <p>4. תותר בניית סככה לשתי מקומות חנייה בחזית הקדמית של המגרש מחומרי בניה קשיחים ובגמר תואם לחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה נטו של הסככה לא יעלה על 2.20 מ'. מיקום הסככה יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין קדמי וצדדי 0.0 מ'. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>5. תותר הקמת מדרגות חיצוניות בתחום קווי בנין בתנאי קיום מדרגות פנימיות המקשרות בין כל הקומות בתוך הבית.</p> <p>6. הגדר תבנה בגובה הכולל של עד 1.80 מ'. הגדר תורכב מחלק התחתון בנוי (מטויח או מחופה אבן, על פי הקיים בסביבה) ומעליו גדר דקורטיבית בהתאם להנחיות מרחביות. לא יותר שימוש בפלסטיק ובאיסכורית. הפרופורציה בין החלק הבנוי לבין גדר דקורטיבית תהיה כ- 2/3 ו- 1/3 בהתאמה. גובה הגדר המפרידה בין תאי שטח (חזית צדדית) לא יעלה על גובה הגדר הקדמית. גובה הגדר יימדד מפני קרקע הגבוה מבין השניים.</p> <p>7. תותר הקמת יחידות אירוח כפרי (יחידת קיט):</p> <p>- במגרשים מקוריים (עם תוספת אות A במספר המגרש) - בצמוד לבית המגורים בקומת קרקע או בקומה שניה בתוך קווי הבניין. מדרגות ליחידות אירוח יהיו עצמאיות ואין חובה לקשר אותן עם המבנה הראשי במדרגות פנימיות.</p> <p>- במגרשי ההשלמה (עם תוספת אות B במספר המגרש) - בקו בניין 0.0 מ' ככל הם יבנו בנפרד מבית המגורים. הקמת יחידות אירוח במגרשים האלה מותרת באישור יועץ ביסוס קרקע וכל</p>

<p>4.1</p>	<p>מגורים א'</p> <p>שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. יחידת האירוח תוקם בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי ותיאום עם משרד התיירות.</p>
<p>4.2</p>	<p>מגורים ב'</p>
<p>4.2.1</p>	<p>שימושים</p> <p>א. מגורים. ב. משרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים. ג. יחידת אירוח.</p>
<p>4.2.2</p>	<p>הוראות</p> <p>הוראות בנין</p> <p>א</p> <p>1. תותר בניית בית בעל 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת שימש למרתף ושטחו יחשב כשטח שרות בכל התאי שטח למעט תאי שטח מס' 4462A ששטח קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת יחשב כשטח עיקרי ותאי שטח מס', 1261A, 4472A, 4482A ששטח הקומה מתחת לכניסה הקובעת יהיה מחולק לעיקרי ושרות. ראה טבלה 5.</p> <p>2. תותר הקמת סככות צל או מצללות בחזיתות קדמית, אחורית ו/או צדדית עד גבולות המגרש (קוי בניין 0.0) מחומרי בניה קשיחים ובגמר תואם לחומרי גמר של המבנה העיקרי ומהווים חלק בלתי נפרד מקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של המבנה. לא יותר שימוש בפלסטיק או באיסכורית.</p> <p>3. הקמת מחסן בשטח 12 מ"ר לכל יחיד כחלק מהבית או נפרד ממנו.</p> <p>א. מחסנים הצמודים לבית ייבנו כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבנין.</p> <p>ב. המחסנים הנפרדים מהבית יהיו עשויים מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי בקווי בנין 0.0 מ' אחורי או/ו צדדי. לא יותרו פתחים לכיוון השכן או בקיר בקו בנין 0.0 מ' ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' נטו.</p> <p>ג. בכל המחסנים, אם נפרדים מהבית ואם צמודים אליו, תהיה דלת יציאה הפונה לחצר.</p> <p>4. תותר בניית סככה לשתי מקומות חנייה בחזית הקדמית של המגרש מחומרי בניה קשיחים ובגמר תואם לחומרי גמר של המבנה העיקרי. מיקומה יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין קדמי וצדדי 0.0 מ'. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>5. תותר הקמת מדרגות חיצוניות בתחום קווי בנין בתנאי קיום מדרגות פנימיות המקשרות בין כל הקומות בתוך הבית.</p> <p>6. הגדר תבנה בגובה הכולל של עד 1.80 מ'. הגדר תורכב מחלק התחתון בנוי (מטויח או מחופה אבן, על פי הקיים בסביבה) ומעליו גדר דקורטיבית בהתאם להנחיות מרחביות. לא יותר שימוש בפלסטיק ובאיסכורית. הפרופורציה בין החלק הבנוי לבין גדר דקורטיבית תהיה כ- 2/3 ו- 1/3 בהתאמה. גובה הגדר המפרידה בין תאי שטח (חזית צדדית) לא יעלה על גובה הגדר הקדמית. גובה הגדר יימדד מפני קרקע הגבוה מבין השניים.</p> <p>7. תותר הקמת יחידות אירוח כפרי (יחידת קיט):</p> <p>- במגרשים מקוריים (עם תוספת אות A במספר המגרש) - בצמוד לבית המגורים בקומת קרקע או בקומה שניה ובתאי שטח מס' 1262A, 4472A, 4482A, 4461A גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת בתוך קווי הבנין. מדרגות ליחידות אירוח יהיו עצמאיות ואין חובה לקשר אותן עם המבנה הראשי במדרגות פנימיות.</p> <p>- במגרשי ההשלמה (עם תוספת אות B במספר המגרש) - בקו בנין 0.0 מ' ככל הם יבנו בנפרד</p>



מגורים ב'	4.2
<p>מבית המגורים. הקמת יחידות אירוח במגרשים האלה מותנה באישור יועץ ביסוס קרקע וכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>יחידת האירוח תוקם בהתאם לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי ותיאום עם משרד התיירות.</p>	
ספורט ונופש	4.3
שימושים	4.3.1
<p>מיועד להקמת מתקנים ומבנים לפעילות ספורט כגון בריכת שחיה, אולם התעמלות.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מבנים בגובה עד 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת למפלס הכניסה הקובעת. 2. הבנייה יהיה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. 3. המבנים ייחופו בחומרים קשיחים כגון אבן, זכוכית, אלומיניום, טיח וכו' באישור מהנדס הוועדה המקומית. 	



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מוחלט
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
1	1	9.5	75	81.45	606	(2) 60	(1) 64	482	744	124	מגורים א'		
1	1	9.5	75	83.18	559	(2) 60	(1) 64	435	672	128A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	6	40			(3) 40	672	128A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	36	40			(5) 40	113	128B	מגורים א'		
1	2	9.5	75	90.1	446	(2) 60	(1) 64	322	495	131A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	8	40			(3) 40	495	131A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	26	40			(5) 40	152	131B	מגורים א'		
1	2	9.5	75	80.44	646	(2) 60	(1) 64	522	803	143A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	5	40			(3) 40	803	143A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	23	40			(5) 40	173	143B	מגורים א'		
1	2	9.5	75	79.64	673	(2) 60	(1) 64	549	845	463A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	5	40			(3) 40	845	463A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	17	40			(5) 40	247	463B	מגורים א'		
1	2	9.5	(6) 2	75	97.99	464.5	(2) 90	(1) 67.5	307	474	1251A	מגורים א'	
	1	4.5	(4) 1	9	40			(3) 40	474	1251A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	35	40			(5) 40	114	1251B	מגורים א'		
1	2	9.5	75	91.61	426	(2) 60	(1) 64	302	465	132A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	7	40			(3) 40	465	132A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	28	40			(5) 40	143	132B	מגורים א'		
1	2	9.5	75	92.65	416	(2) 60	(1) 64	292	449	133A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	8.9	40			(3) 40	449	133A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	28	40			(7) 40	139	133B	מגורים א'		
1	2	9.5	75	92.44	416	(2) 60	(1) 64	292	450	134A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	9	40			(3) 40	450	134A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	29	40			(5) 40	135	134B	מגורים א'		
1	2	9.5	75	92.82	414	(2) 60	(1) 64	290	446	135A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	9	40			(3) 40	446	135A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	19	40			(7) 40	208	135B	מגורים א'		
1	2	9.5	75	92.86	416	(2) 60	(1) 64	292	448	136A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	9	40			(3) 40	448	136A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	33	40			(7) 40	122	136B	מגורים א'		
1	2	9.5	75	93.45	414	(2) 60	(1) 64	290	443	477A	מגורים א'		
	1	4.5	(4) 1	9	40			(3) 40	443	477A	מגורים א'		

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
						שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
					40				40 (7)	122	477B	א' אירוח כפרי		
1		1	4.5	(4) 1	33	32.78	40			451	478A	א' מגורים		
					9	9	40			450	478A	א' אירוח כפרי		
					33	32.78	40			122	478B	א' אירוח כפרי		
1		1	4.5	(4) 1	75	92.03	416	(2) 60		292	479A	א' מגורים		
					9	9	40			452	479A	א' אירוח כפרי		
					33	32.78	40			122	479B	א' אירוח כפרי		
1		1	4.5	(4) 1	75	92.24	416	(2) 60		292	480A	א' מגורים		
					9	9	40			451	480A	א' אירוח כפרי		
					33	32.78	40			122	480B	א' אירוח כפרי		
1		1	4.5	(4) 1	75	103.62	442.5	(2) 37	60	(1) 67.5	278	427	1261A	א' מגורים ב'
					10	10	40		(7) 40		427	1261A	א' אירוח כפרי	
					35	34.78	40			(7) 40	115	1261B	א' אירוח כפרי	
1		1	4.5	(4) 1	75	120.26	374	(2) 60		(1) 64	250	311	1262A	א' מגורים ב'
					13	13	40			(3) 40	311	1262A	א' אירוח כפרי	
					55	54.79	40			(7) 40	73	1262B	א' אירוח כפרי	
1		1	4.5	(4) 1	75	121.42	374	(2) 60		(1) 64	250	308	1271A	א' מגורים ב'
					13	13	40			(3) 40	308	1271A	א' אירוח כפרי	
					58	57.74	40			(7) 40	71	1271B	א' אירוח כפרי	
1		1	4.5	(4) 1	75	111.3	374	(2) 60		(1) 64	250	336	1272A	א' מגורים ב'
					12	12	40			(3) 40	336	1272A	א' אירוח כפרי	
					51	50.63	40			(7) 40	79	1272B	א' אירוח כפרי	
1		1	4.5	(4) 1	75	95.56	388	(2) 60		(1) 64	264	406	4461A	א' מגורים
					10	10	40			(3) 40	406	4461A	א' אירוח כפרי	
					42	42.55	40			(7) 40	94	4461B	א' אירוח כפרי	
1		1	4.5	(4) 1	75	108.54	394		80	(1) 64	250	363	4462A	א' מגורים ב'
					11.02	11.02	40			(3) 40	363	4462A	א' אירוח כפרי	
					42	42.55	40			(7) 40	94	4462B	א' אירוח כפרי	
1		1	4.5	(4) 1	75	103.31	374	(2) 60		(1) 64	250	362	4471A	א' מגורים ב'
					11.05	11.05	40			(3) 40	362	4471A	א' אירוח כפרי	
					42	42.55	40			(7) 40	94	4471B	א' אירוח כפרי	
1		1	4.5	(4) 1	75	84.15	414	(8) 30	40	(1) 64	280	492	4472A	א' מגורים ב'
					(10) 3				(9) 133.4		492	4472A	א' אירוח כפרי	
										220	4472B	א' אירוח כפרי		
1		1	4.5	(4) 1	75	140.56	454	(2) 60	80	(1) 64	250	323	4482A	א' מגורים ב'
					13	13	40		(7) 40		323	4482A	א' אירוח כפרי	
					53	53.33	40			(5) 40	75	4482B	א' אירוח כפרי	

מספר קומות	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		שרות	עיקרי		שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט				
1		12 (11)	25 (11)	35	5231.45	747.35 (11)	747.35 (11)	747.35	2989.4 (11)	14759	933	ספורט ונופש



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

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

הוראות טבלה 5:

קווי בניין כמסומן בתשריט.

למגרשי מגורים א' ו ב' מקוריים (עם תוספת אות A במספר המגרש):

עבור מחסן נפרד מהבית - קו בניין 0.0 מ' אחורי ו/או צדדי.

עבור סככת חנייה - קווי בניין - 0.0 מ' קדמי וצדדי.

למגרשי מגורים א' להשלמה (עם תוספת אות B במספר המגרש):

קווי בניין יהיו 0.0 מ' לכל כיוון עבור יחידת אירוח בלבד.

כל שימוש אחר ביחידות האירוח יהווה סטייה ניכרת.

תותר ניוד שטח המיועד ליחידת אירוח ממעל למתחת למפלס הכניסה הקובעת ולהפך.

תותר ליעד עד 25 מ"ר למשרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשיים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שרות כולל: מחסן 12 מ"ר, ממי"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו), חניה מקורה 30 מ"ר, גגונים. תותר ניוד שטח עבור ממי"ד (12 מ"ר) ממעל למתחת לכניסה הקובעת.

(2) שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת - עבור מרתף.

(3) 40 מ"ר - ליחידת אירוח בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת. תותר ניוד השטח למתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(4) עבור יחידת אירוח בלבד.

(5) 40 מ"ר - ליחידת אירוח בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.

(6) 2 יחיד לפי תכנית מס' 26/מק/2008.

(7) ליחידת אירוח בלבד. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.

(8) שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת - מרתף 10 מ"ר, מחסן שרות ליח' אירוח 10 מ"ר ומחסן גינה ליח' אירוח 10 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

(9) 133.4 מ"ר - עבור 3 יחידת אירוח בגדלים: 30.2 מ"ר, 55 מ"ר, 48.2 מ"ר ולא יותר מכך. כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.

(10) עבור יחידות אירוח בלבד.

(11) נתונים נלקחו מתכנית מס' 202/במ/26.



תכנון זמין
מונה הדפסה 50



תכנון זמין
מונה הדפסה 50

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי למתן היתרי בנייה עבור הפעלת יחידות אירוח יהיה תאום עם למשרד התיירות.
3. תנאי למתן היתר לכל בניה, כולל גדר, יהיה ביצוע יצוב המדרונות בפועל על פי חוות דעת גיאוטכנית לשביעות רצון מהנדסת הועדה מקומית ירוחם.
4. תנאי להיתר בניה יהיה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פיננסי לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פיננסי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
5. הבקשה להיתר בניה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית חתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תוגש בקנה מידה 1:100 ותכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: מפלסי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות המגרש, גדרות וחזיתות המגרש, מתן לאיסוף אשפה, חיבורי למערכות התשתית מים וביוב, מפלסי ורוחבי השבילים, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר וכל פרט הנדרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
6. תנאי כי מתן היתר לכרייתה/העתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה קבלת רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
7. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכניות להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכות.
8. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם מסומנים מבנים להריסה יהיה הריסת המבנים בפועל.
9. תנאי למתן היתר לכל בניה בתאי שטח מספר 131 - 135 כולל גדר, יהיה ביצוע יצוב המדרונות בפועל על פי חוות דעת גיאוטכנית לשביעות רצון מהנדסת הועדה מקומית ירוחם.
10. תנאי למתן היתר בנייה להקמת יחידת האירוח במגרשי ההשלמה יהיה קבלת אישור יועץ ביסוס קרקע.
11. תנאי לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2**חניה**

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3**פיקוד העורף**

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

6.4**תשתיות**

שרותים הנדסיים

א. ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מחלקת ההנדסה של העיר ירוחם. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית.

ב. חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.
3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.

תשתיות	6.4
<p>4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בנינים 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. ג. ביוב תזרום למכון טיהור שפכים ירוחם.</p>	

שמירה על עצים בוגרים	6.5
<p>לא תותר פגיעה, העתקה או כריתה של עץ בוגר המסומן געץ לשימור, אלא לאחר הגשת עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.</p>	

פיתוח סביבתי	6.6
<p>ערכי טבע מוגנים בחוק: 1. טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת מצאי ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה) בהתאם להנחיות רט"ג. 2. תאורה ומניעת זיהום אור: יש להקפיד על נושא התאורה בתחום הישוב למניעת זיהום אור. ולכן נדרש להוסיף: התאורה תכוון לכיוון המתחם הבנוי ולא כלפי השטח הפתוח- מרחב הנחל. תנאי להיתר בניה יהיה תיאום התאורה עם רט"ג. 3. מינים פולשים - גינון בצומח: בשטחים הפתוחים בתחום התכנית גינון ונטיעות יתוכנן במיני צומח מדברי מקומיים. יש להקפיד על 4. שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג. 4. גידור טרם התחלת עבודות הפיתוח והכשרת השטח, יבוצע גידור. קביעת הגידור בשטח יהיה בתיאום עם רט"ג. 5. פסולת למניעת ממשק עם חיות בר - אצירת פסולת תהיה במתקנים נסגרים, ולפי הנחיות הגני"ס. יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיכלי מחזור שונים, במקום נגיש למבקרים ולתושבים. 6. מחנה קבלן- יהיה בתחום התכנית בלבד.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.