

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 612-0477646

ירוחם רח' אבו חצירה 242

דרום

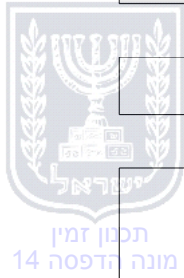
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

18/06/2018

להפקיד את התכנית  
05/08/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

"מדובר במגרש מס' 242 הרשום בפנקס הבתים המשותפים ומחולק ל-3 תתי חלקות (44/1, 44/2, והרכוש המשותף 44/10). התכנית מבקשת להסדיר בנייה קיימת וקווי בניין על ידי תוספת זכויות בנייה בחלק מתת חלקה 44/0.  
למגיש התכנית ישנם זכויות בתת חלקה 44/1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

|                         |              |     |
|-------------------------|--------------|-----|
| שם התכנית               | שם התכנית    | 1.1 |
| ירוחם רח' אבו חצירה 242 | ומספר התכנית |     |

|             |             |
|-------------|-------------|
| מספר התכנית | 612-0477646 |
|-------------|-------------|

|            |            |     |
|------------|------------|-----|
| שטח התכנית | 0.838 דונם | 1.2 |
|------------|------------|-----|

|              |            |              |     |
|--------------|------------|--------------|-----|
| סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת | 1.4 |
|--------------|------------|--------------|-----|

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**

193256

**קואורדינאטה Y**

544499

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב אבו חצירה - 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 | אבו חצירה | 242      | 1     |

**שכונה**

מרכזית

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39536    | מוסדר   | חלק           | 44                  | 43, 45, 152, 170  |

**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 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                          | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|------------|
| 59 /101 /03 /26   | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /26 /59 ממשיכות לחול. | 5686               | 3407                    | 28/06/2007 |



**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 |          |                     |             | יהודה ליכט |             |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 250   | 1                   |             | יהודה ליכט |             | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| בינוי          | מנחה  | 1: 100   | 1                   | 12/01/2017  | יהודה ליכט | 14/01/2017  |                | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 1250  | 1                   | 16/11/2017  | יהודה ליכט | 16/11/2017  |                | 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 | ישי מדלסי |            |          | ירוחם | אבו חצירה (1) | 242 |       |            | 5991111@g<br>mail.com |
|             | פרטי | רחל מדלסי |            |          | ירוחם | אבו חצירה (1) | 242 |       | 08-6103614 |                       |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: אבו חצירה 242/1.

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

| סוג          | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב    | רחוב      | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|-------|----|------------|----------|---------|-----------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |       |    |            | ר.מ.י    | באר שבע | התקוה (1) | 4   | 08-6264333 | 08-6254250 |       |

(1) כתובת: התקוה 4 באר שבע.

**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 | יהודה ליכט | 38691      |          | באר שבע | צפת (1) |     | 08-6434288 | 08-8103614 | jorgelicht151<br>3@gmail.co<br>m |

| מקצוע/<br>תואר | סוג  | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד   | ישוב    | רחוב  | בית | טלפון       | פקס | דוא"ל                   |
|----------------|------|-----------------|---------------|------------|---------|-------|-----|-------------|-----|-------------------------|
| מודד           | מודד | אנדריי ריבינסקי | 1110          | נגב מדידות | באר שבע | עגנון | 36  | 054-5237655 |     | negev_medidot@walla.com |

(1) כתובת : צפת 2/24.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14



תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**1.9 הגדרות בתכנית**

לא רלוונטי

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

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**

התכנית מסדירה קווי בניין לפי המצב הקיים ומאפשרת תוספת זכויות בניה

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. שינוי קווי בניין לפי המצב הקיים בשטח  
ב. תוספת זכויות בניה למטרות עיקריות ושרות

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד      | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 242     |

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

| יעוד      | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 831 | 100    |
| סה"כ      | 831 | 100    |

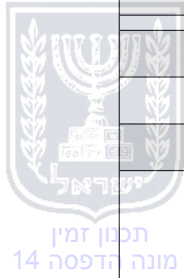
**מצב מוצע**

| יעוד      | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 838.3     | 100          |
| סה"כ      | 838.3     | 100          |

תכנון זמין  
מונה הדפסה 14

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | מגורים א'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|       | מגורים, מחסן, ממ"ד וחניה מקורה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| א     | <p><b>הוראות בנין</b></p> <p>המגרש מיועד למבני מגורים בבניה צמודת קרקע, הכולל חניה בתחום המגרש. במגרש אשר גדול מ- 501מ"ר יותר שני יחידות דיור במגרש, במבנים דו-משפחתיים עם קיר משותף.</p> <p>1. בחזית צדדית מזרחית, קו בנין יהיה 0.0 . לא תותר פתיחת חלונות ודלתות.</p> <p>2. ממ"ד : עפ"י דרישות ואישור פיקוד העורף, ויבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>3. מחסן : יוקם צמוד לקיר המשותף בקו בנין אחורי וצידי 0.0. חומר הגמר יהיה זהה למבני המגורים. ניקוז הגג יהיה לכיוון פנים המגרש.</p> <p>4. חנייה מקורה לרכב: תמוקם בחזית המגרש בקו בנין 0.0 קדמי וצידי ותבונה בבנייה קלה. פתיחת השער תהיה כלפי פנים המגרש.</p> |



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קו בנין<br>(מטר) | מספר<br>קומות           | גובה<br>מבנה-<br>מעל<br>הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר<br>יח"ד   | תכסית<br>(% מתא<br>שטח) | שטחי בניה<br>(מ"ר)   |         |                       |       | גודל<br>מגרש<br>(מ"ר) | בניין /<br>מקום | תאי שטח | שימוש | יעוד |     |      |
|------------------|-------------------------|---------------------------------------------------|----------------|-------------------------|----------------------|---------|-----------------------|-------|-----------------------|-----------------|---------|-------|------|-----|------|
|                  |                         |                                                   |                |                         | מעל הכניסה הקובעת    |         | מתחת לכניסה<br>הקובעת |       |                       |                 |         |       |      |     |      |
|                  |                         |                                                   |                |                         | עיקרי                | שרות    | עיקרי                 | שרות  | גודל<br>מגרש<br>כללי  |                 |         |       |      |     |      |
| קדמי             | מעל<br>הכניסה<br>הקובעת | צידי-<br>ימני                                     | צידי-<br>שמאלי | אחורי                   | סה"כ<br>שטחי<br>בניה | 100 (3) | 685.55                | 81.78 | 2                     | (4)             | 2 (5)   | (6)   | (6)  | (6) | קדמי |
| (6)              | (6)                     | (6)                                               | (6)            | (6)                     | (6)                  | (6)     | (6)                   | (6)   | (6)                   | (6)             | (6)     | (6)   | (6)  | (6) | (6)  |

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

הערה ברמת הטבלה:

בתת-מגרש אבוחצירה 242/2 אין שינויים.

הבדל השטחים בין מצב מאושר ומצב מוצע נובעת מהבדל בין מדידה גראפית לבין מדידה אנליטית.

המפקח על רישום המקרקעין רשם את החלקה 44 בהתאם לצו רישום הבית בפיקס הבתים המשותפים כרכוש משותף מס' משנה 44/0 .

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) תוספת בניה של 53מ"ר לתת-מגרש 242/1 .

בתת-מגרש 242/2 אין שינוי.

(2) תת-מגרש 242/1 , תוספת של 11.55מ"ר סככת רכב, 25 מ"ר מחסן, 10 מ"ר ברוטו ממ"ד.

(3) 50מ"ר לכל יח"ד יור.

(4) קומה אחת עם גג רעפים: 6 מטר. גג שטוח: 4 מטר שתי קומות עם גג רעפים: 9 מטר. גג שטוח: 7 מטר.

(5) .

(6) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתר הבניה ינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413

2. הצגת פתרון לסילוק פסולת הבניה לאתר מוכרז.  
הבקשה להיתר תכלול חישוב מעורך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר מוכרז כדין.

3. הגשת תכנית בינוי ופיתוח מפורטת כולל חתכים וחזיתות אופייניים, בקנ"מ 1:100 מפלסי פיתוח, פתרונות ניקוז, העמדת פחי אשפה, רומי הקירות/גדרות וחזיתות, חומרי גמר ופרטים אופייניים.

4. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.2****חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש ועל פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.3****חשמל**

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.  
חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח

רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.50 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) 20.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) 35.00 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

**6.4****תשתיות**

כל מערכת התשתית (מים, חשמל, טלפון, טל"כ, גז וכד') תהיינה תת קרקעית, למעט תשתיות קיימות, ויונחו בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

| מספר שלב | תאור שלב     | התנייה       |
|----------|--------------|--------------|
| 1        | ביצוע התכנית | אישור התכנית |

### 7.2 מימוש התכנית

מיד לאחר אישורה

