

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0653410

מגרש 92 רח' נחל אבנון, ירוחם

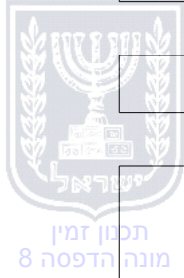
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי ירוחם

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

קביעת קוי בנין חדשים למגרש מגורים מס' 92 נחל אבנון ירוחם.
הסיבה שלשמה הוכנה התכנית מתן אפשרות לרוחב נורמלי של בית מגורים במגרש.



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

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 92 רח' נחל אבנון, ירוחם

שם התכנית

612-0653410

מספר התכנית

0.339 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 4

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	192662
קואורדינאטה Y	543984

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 92 רח' נחל אבנון 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		92	

שכונה נחל אבנון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39646	מוסדר	חלק	123	155

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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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

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	10/06/2018	יוסף אבו ג'יבר	31/05/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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	נעה אביטל הורביץ			ירוחם	(1)				yusefhur@gmail.com
	פרטי	יוסף הורביץ ישעיהו			ירוחם	(1)				yosefhur@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הפלמ"ח 640/1 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@gmail.com
מודד מוסך	עורך ראשי	משה שטרית	455		באר שבע	(2)		08-6492994	08-6496677	strmm012@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: שד' יצחק רגר 153 באר שבע.

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**

קביעת קוי בנין חדשים במגרש 92 רחוב ינון ירוחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קוי בנין כמסומן בתשריט מצב מוצע הכל על פי סעיף 62א(א) סעיף קטן 4. כל השימושים, התכליות והוראות בניה יהיו על פי תכנית מס': 202/במ/26.

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'	92

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	339	100
סה"כ	339	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	338.99	100
סה"כ	338.99	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים, ממ"ד, מחסן, מרתף וחניה מקורה.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<p>תותר הקמת יח"ד אחת בכל המגרש.</p> <p>כל השטחים המקוריים נכללים בשטי הבניה(מחסנים, קומת עמודים וכו').</p> <p>מותר לבנות מבני עזר כגון חניה ומחסן בגבול החלקה האחורי או הקדמי בקו בניסן 0.00 ובשטח שלא יעלה על 25 מ"ר וברוחב מירבי 3.0 מ' מגבול מגרש צדי.</p> <p>גובה הבניה גג שטוח לא יותר מ- 7 מ', עם גג משופע לא יותר מ- 8.5 מ' מגובה פני קרקע הסופיים באמצע החלקה.</p> <p>גגות תוספות הבניה בקטמת הקרקע ובקומה א' יהיו שטוחים ו/או משופעים התואם את שיפוע הגג הקיים.</p> <p>תותר בניית מרתף למטרות שירות בלבד בגבולות קוי הבנין, גובה מירבי 2.20 מ'. רום תקרת המרתף לא יבלוט יותר מ- 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים.</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
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות		
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2	(3)	1	50	(2)	(1)	120%	339	92	מגורים אי'

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 ששטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) כלול במנין שטחי הבניה מחסן קומות, עמודים, חניה וממ"ד.
- (2) מרתף כלול במניין שטחי הבניה הכללי.
- (3) 7 מ' לגג שטוח
- 8.5 מ' לגג משופע.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו ולאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>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>6.2 עתיקות</p> <p>- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות. - במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאתר ולהודיע לרשות.</p>	
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>	
<p>6.4 חשמל</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>3.5 מ' -----/-----/2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6 מ' -----/-----/5 מ' -----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>20 מ' -----/-----/9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון שונים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.</p> <p>בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

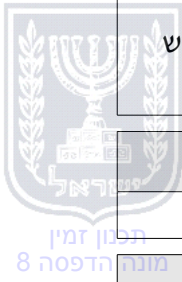


תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6.4	חשמל
<p>החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חצבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	



6.5	ניהול מי נגר
<p>" מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית.</p> <p>יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו").</p> <p>בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".</p>	

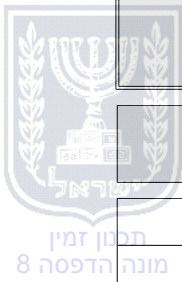


6.6	פיקוד העורף
<p>פתרונות המיגון יהיו על פי הוראות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר בניה.</p>	

6.7	תשתיות
<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>	

6.8	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע			
מספר שלב	תאור שלב	התנייה	
0	לי"ר	לי"ר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה