

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0553784

מגרש 4561 שכ' נוף מדבר ירוחם

דרום

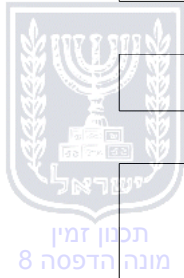
מחוז

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

קביעת קוי בנין חדשים למגרש מגורים מס' 4561 שכל' מערבית ירוחם.
כל השימושים, התכליות והוראות הבניה יהיו על פי תכנית : 202/במ/26.



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 4561 שכל' נוף מדבר ירוחם

מספר התכנית 612-0553784

1.2 שטח התכנית 0.519 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) (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 192641
 קואורדינאטה Y 543941

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 4561, שכל' 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירוחם	נחל אבנון	10	

שכונה מערבית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39646	מוסדר	חלק	95	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
202 / במ' / 26	כפיפות	תכנית זו רק משנה קוי בנין וכל יתר הוראות התכנית מס' 202 / במ' / 26 ממשיכות לחול על תכנית זו.	4510	2919	10/04/1997



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				יוסף אבו ג'בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	16/07/2019	יוסף אבו ג'בר	15: 44 16/07/2019	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



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	דינה דויטש			ירוחם	(1)	101			sharon.deutsch@gmail.com
	פרטי	אהרון דויטש שמואל			ירוחם	(1)	101			sharon.deutsch@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעגל הרימון 101 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
	מודד	רמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	(2)		08-6652088	08-6652099	h_negev@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

(2) כתובת: שד' רגר 28/37 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 4561 שכל' נוף מדבר 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



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'	4561

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	519.61	100
סה"כ	519.61	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	519.61	100
סה"כ	519.61	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנייה יותר בנית מבנה מגורים אחד, גובה עד 7 מ' גג שטוח 8.50 מ' גג משופע, שטחי שירות יכללו: מבנה כבון זמין מונה הדפסה 8 עזר חניה בגבול מגרש הקדמי או האחורי בקו בניין 0.00. ובשטח שלא יעלה על 25 מ"ר וברוחב מירבי 3.0 מ' מגבול מגרש צדדי. מרתף: למטרות שירות בגבולות קוי הבנין, גובה פנימי מירבי 2.20 מ'. רום תקרת המרתף לא תבלוט יותר מ- 80 ס"מ מעל פני קרקע הסופיים לפחות בשלושה צדי הבנין. והכל על פי תכנית 26/במ/202.
ב	הוראות פיתוח על פי הנחיות הרשות המקומית לתכנון ובניה בשכונות "בנה ביתך" נווה נוף צהלה .
ג	עיצוב אדריכלי על השכונה יחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני באמצעות מגבלות בניה, שימוש בחומרים וצורות בניה בנוסף לכך, עפ"י הנחיות להלן, בכפוף לאישור הוועדה המקומית, בתכנית ההגשה יש לציין במדויק את חומרי הגמר של הקירות החיצוניים, הגג, הגדרות, המעקות וכו'. לא יוצא היתר בניה אם העיצוב הארכיטקטוני של כל מבנה אינו משתלב או לא עולה בקנה אחד עם עקרונות העיצוב הנדרשים לאזור זה כדלקמן. 1- בניית גגות שטוחים או משופעים משובלבים עם גגות שטוחים (בשיפוע 40-50%). 2- לא תותר התקנת דודי שמש ומצננים ו/או מזגני אויר אלא אם כן ישולבו במיוחד או יוסתרו, כך שבכל מקרה הפתרון הארכיטקטוני והשימוש בחומרים יהיה תואם לתנאי העיצוב בסעיף זה. יש להראות מיקום המדויק בתכנית ההגשה. 3- החומרים המותרים לשימוש בכל האמור למראה החיצוני של הבניה יהיו: אבן, או בשילוב טיח חלק, טיח חלק או מחולק, לבן וחומרי בניה יציבים אחרים (כגון לבני סיליקט או חימר גלויים): בכל מקרה לא תותר טיח השלכה (שפריץ). יותר שימוש בגוונים אחרים של צבעי היסוד (אדום, ירוק, כחול וצהוב "אוקרה") אבל לא יותר מ- 50% משטח החזיתות. צבע הרעפים בגגות משופעים יהיה אדום (בכל גווניו) או לבן ערוב צבעים. גמר הגגות השטוחים יהיה ע"י צבע לבן (לא סיד) או "שומשום" אפור או חצץ דק(לא זפת). 4- יש לתכנן לבצע חצר משק לא מקורה לבית. המיועדת לתלית כביסה ושימושים אחרים במקום מוסתר, גם מעבר לקו הבנין, ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. מסתור כביסה בנוי לא יעלה על 2.10 מ' מעל פני הקרקע הסופיים, הסמוכים לחצר המשק בתחום המגרש, במקרה שקיים הפרש גובה בין השכנים לא יותר מ- 1.50 מ', המתור בחצר הגבוהה לא יעלה על 1.20 מ' כאשר להסתרת הכביסה מעבר לגובה זה יש להשתמש בחומר קל בלבד (כגון סבך סרגלי עץ או, ברזנטי"). 5- לא תותר התקנת אנטנה לטלוויזיה ללא סימונה בתכנית ההגשה ולסמן אותו בתכנית ההגשה לקבלת היתר. 6- יש לשלב באופן ארכיטקטוני את מתקן בלוני הגז עם הבית ולסמן אותו בתכנית ההגשה לקבלת היתר. 7- גדרות/קירות תומכים מוצבים כדלקמן:

4.1

מגורים א'

7.1 בחזית הכניסה של המגרש וחזיתות של המגרש הפונות לדרך או שטחים ציבוריים תיבנה גדר מטויחת צבוע בלבן או מאבנים משתלבות מלבניות, אחידה, בעובי 15-30 ס"מ בגובה מיזערי של 60 ס"מ ומירבי של 2.10 ס"מ ממפלס המדרכה.

תותר דירוגה בהפרשים של 30 ס"מ אום קוי הרכס יהיו מפלס אופקי . באם תיבנה גדר בגובה נמוך מ- 2.10 מ', תותר הקמת סבכה מעל לקיר הבנוי עד לגובה מקסימלי כולל של 2.10 מ', עשויה מסרגלי עץ או לבני חימר או מוטות ברזל אנכיים דקורטיביים. על המתכנן להגיש פריסת גדר קדמי מהרחוב משטח ציבורי כל שהו ליד תכנית הפיתוח בק"מ 1:100, כולל פרט 1:50 (חתך וקטע מחזית הגדר). שער הכניסה למגרש ו/או לחניה יהיה בתוך מסגרת הבניה עפ"י הכללים הנ"ל. יש לשלב כתובת מאורת של הבית.

7.2 על גבולות המגרש,, חובה להקים מסד לבלימת מי ניקוז של חלקות גבולות, בגובה מזערי של 30 ס"מ ממיפלס הקרקע המתוכנן הגבוה ביותר באותה נקודת גבול. בנוסף לגדר רשת מעל מסד הבטון ובתאום תנאים הבאים : תותר בניית קיר- גדר או קיר תומך על גבולות אלה ובאותו סגנון כמו בחזית : גובה יהיה 2.10 מ' ממפלס הקרקע המתוכנן הגבוה, מותר לדרג המסד או את קיר הגדר, אולם קווי הרכס יהיו פלס אופקי ועל מהנדס הבנין להגיש חישוב סטטי על כך.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
				מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות										
מגורים א'	מגורים א'	4561	519	180	45	60 (1)	38.53 (2)	1	7 (3)	2	1	(4)	(4)	(4)	(4)

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:

לא יינתנו הקלה בקוי בנין

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מרתף.

(2) 200 מ"ר.

(3) 7 מ' לגג שטוח, 8.5 מ' לגג משופע..

(4) כמסומן בתשריט..

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

היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו ולאחר אישורה ובתנאים הבאים:

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.

תנאי להוצאת היתר בניה מילוי דרישות והנחיות הרשות המקומית בשכונות "בנה ביתך" התנאים נמצאים בחוברת למשתכן .

6.2**עתיקות**

- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.
- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.

6.3**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי הנחיות של הרשות המקומות המעוגנות בחוברת למשתכן .

6.4**חלוקה ו/ או רישום**

רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.

6.5**חשמל**

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.

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.

ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.

ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים

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.

מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל

3.5 מ' -----/-----2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך

6 מ' -----/-----5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

20 מ' -----/-----9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)

35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)

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.



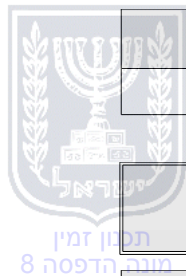
6.5	חשמל
	בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות 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. 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. על אף האמור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.



6.6	ניקוז
	" 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. 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'). בתכנון דרכים וחניית יושלבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים".

6.7	פיקוד העורף
	פתרונות המיגון עפ"י הוראות פיקוד העורף התקיפות לעת הוצאת היתר בניה.

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



6.9	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	ל"ר

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8