

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 612-0775932

מסחר בנחל צין 74, ירוחם.

מחוז

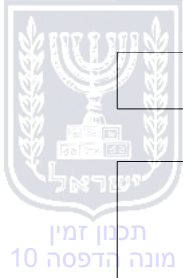
דרום

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

תוכנית זו מרחיבה את זכויות הבנייה במגרש מסחרי המיועד לשרת את אוכלוסיית האזור בשכונת נוף מדבר בירוחם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מסחר בנחל צין 74, ירוחם.

ומספר התכנית

מספר התכנית 612-0775932

0.847 דונם

1.2 שטח התכנית

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 62 א (א) (16) (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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	192118
קואורדינאטה Y	543955

### 1.5.2 תיאור מקום

בשכונת נוף מדבר ממזרח לרח' תמירון ומצפון לרח' נחל צין.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירוחם - חלק מתחום הרשות: ירוחם

נפה

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירוחם	נחל צין	74	

נוף מדבר

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39645	מוסדר	חלק	93	

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 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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			חגית אטלס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		חגית אטלס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 39 22/01/2020	חגית אטלס	09/12/2019	1	1: 250	רקע	תנועה
לא		17: 42 29/07/2019	חגית אטלס	28/07/2019		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



**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			מ.ברוכים ובניו בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	7	052-8566402		talshely42@ gmail.com

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			מ.ברוכים ובניו בע"מ	ירושלים	כנפי נשרים	7	052-8566402		talshely42@g mail.co m

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: קרקע בבעלות המדינה

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	חגית אטלס	27759		אשקלון	שד ירושלים	51			hagit.arc@g mail.com



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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 זכויות בנייה וקווי בניין חדשים לתוכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בנייה למגרש מסחרי לפי סעיף 62 א (א) 16א (1).
2. שינויי בקווי בניין לפי סעיף 62 א (א) 4.
3. הגדלת תכסית קומת קרקע לפי סעיף 62 א (א) 9.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	930



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	847.53	100
סה"כ	847.53	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	847.53	100
סה"כ	847.53	100



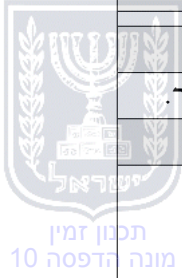
תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
יותרו חנויות ומשרדים, קיוסקים, מרפאה וכל שימוש מסחרי אחר שהוועדה המקומית תאשר.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
גובה מירבי 2 קומות - 8.5 מ' מרום הקרקע המפותחת במרכז הבניין המתוכנן.	



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	2	8.5	65	550	42.3		84.7	423.7	847.53	930	מסחר

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ראה תשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בנייה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :

א. היתר בניה ינתן לאחר אישור תוכנית בינוי ופיתוח שתאושר בוועדה המקומית .

ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. תנאי הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

ג. סיכונים סיסמיים :

\* עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

\* לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.

ד. תנאי למתן היתר בנייה לשימושי מסחר לרבות בתי אוכל/מסעדות ילווה בנספח אקוסטי אשר יועבר לבדיקה ואישור איגוד ערים לאיכות הסביבה. בנספח האקוסטי יוצגו חישובים ויפורט האמצעים האקוסטיים הנדרשים לשם עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

ה. היתרי בנייה לכלל השימושים יינתנו לאחר אישור משרד הבריאות לעניין פתרון הביוב, אספקת מים ותנאי תברואה נאותים

ו. מערכת איסוף השפכים תחובר למערכת העירונית- מט"ש שדרות.

ז. תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת מים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת מים לצרכים אחרים שאינם מיועדים לשתייה, ההפרדה תבוצע ע"י התקנת מכשירים למניעת זרימה חוזרת (מז"ח). ההתקנות יבוצעו בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

ח. היתרי בניה יוצא בתנאי אישור הסדרי תנועה מתאימים לכניסה אל המגרש המסחרי וליציאה מהמגרש, על ידי רשות התמרון המקומית.



**6.2**

**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש לפי תקן חניה ארצי.

**6.3**

**תשתיות**

1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים הכל בהתאם לדרישות מהנדס העיר ולשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

2.1.6 חשמלהוראות בינוי ופיתוח :

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 המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ' 3.5 מ'	
קו חשמל מתח גבוה	22 ק"ו 5 מ' 6 מ'	
קו חשמל מתח עליון	161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'
קו חשמל מתח עליון	400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'



<b>תשתיות</b>	<b>6.3</b>
	<p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז-דרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות חשמל, אלא לאחר קבלת אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על-פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה, כמו כן, מותר לחצות, ועל-פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז-דרום ולאחריה קבלת הסכמתה.</p> <p>6.1.3 תקשורת תשתית תשתית התקשורת לסוגיהן תתואמנה עם החברות הפועלת במקום ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות כמערכות תת קרקעיות. במידה ויהיה צורך טכנולוגי בקביעת אנטנות, מיקום ואופי האנטנות ייקבע בתאום עם מהנדס הרשות.</p> <p>6.1.4 ניקוז תשתית הניקוז תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיו.</p> <p>6.1.5 ביוב תשתית הביוב תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות ומשרדי הבריאות הגנת הסביבה, ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיהם. תיעשה הפרדה בין ביוב סניטרי לאחר. ביוב שאינו סניטרי יעבור טיפול קדם, במידת הצורך, לפני התחברותו לביוב העירוני.</p> <p>6.1.6 מים תשתית המים יתואמו עם משרד הבריאות, תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתיה לבין שאר מערכות המים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). התוכנית יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות וההתחברויות לרשת יבוצעו בהתאם להוראותיו.</p> <p>6.1.7 תשתית קיימת לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים, אלא באישור מפורש של מהנדס הרשות כחלק מהיתר הבניה. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל</p>

<b>עתיקות</b>	<b>6.4</b>
	<p>במידה ויתגלו עתיקות בתחום התכנית על היזם להפסיק מייד את עבודתו ולבצ תיאום עם רשות העתיקות בטרם המשיך בה.</p>

<b>חלוקה ו/ או רישום</b>	<b>6.5</b>
	<p>החלוקה תעשה כפי שמופיע בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית המדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י ו"ר הוועדה המחוזית.</p>

<b>איחוד וחלוקה</b>	<b>6.6</b>
	<p>החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט נתנת לשינוי באישור הוועדה המקומי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה ע"פ תוכנית זו.</p>

<b>מקלטים</b>	<b>6.7</b>
	<p>ע"פ הנחיות ובאישור הרשות המוסמכת.</p>

<b>ביצוע התכנית</b>	<b>7</b>

<b>שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>

7.2 מימוש התכנית

מיד עם אישורה



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10