

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0940494

מבנה מסחרי במגרש 105 ברח' צבי בורנשטיין, 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

במגרש נשוא התכנית קיים בהיתר מבנה המשמש עבור סופר-מרקט קיים מזה שנים, ברחוב בורנשטיין הרחוב המרכזי של ירוחם. התכנית מציעה הרחבה של המבנה המסחרי הקיים והתאמות לביקושים הצפויים מהמבנה. לפיכך תכנית זו מציעה שינוי בהנחיות והוראות הבינוי ללא תוספת של זכויות מעבר לתכנית המאושרת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה מסחרי במגרש 105 ברח' צבי בורנשטיין, ירוחם

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

612-0940494

מספר התכנית

1.453 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירוחם
קואורדינאטה X	192975
קואורדינאטה Y	544190

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא בפינת הרחובות צבי בורנשטיין וסנקר אשר.

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	בורנשטיין צבי		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39535	מוסדר	חלק		73

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
47 /101 /03 /26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /26 /03 ממשיכות לחול.	4352	583	16/11/1995



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם מרש		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	10: 56 23/05/2021	רם מרש	23/05/2021	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר	09: 06 10/02/2021	רם מרש	08/02/2021	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



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			אור נס מקרקעין בע"מ	באר שבע	בן צבי יצחק	7	073-2555555		jackie@avisror.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין 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	רם מרש	39616	מרש אדריכלים	באר שבע	יצחק נפחא) (1		08-6270689	08-6203126	marash@marash.co.il
מדידה	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683		hazav@netvision.net.il

(1) כתובת: רח' אליהו נאווי 25.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

מסגרת תכנונית להרחבת מבנה מסחרי קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין, בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
2. תוספת קומת מרתף, בהתאם לסעיף 62א(א)(4) לחוק התכנון והבניה.
3. שינוי הוראות בניין, בהתאם לסעיף 62א(א)(5) לחוק התכנון והבניה.
4. שינוי חלוקת שטחי הבניה בין הקומות בהתאם לסעיף 62א(א)9 לחוק התכנון והבניה.
5. קביעת תנאים להוצאת היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	105

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מסחרי	1,458	100
סה"כ	1,458	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	1,453.5	100
סה"כ	1,453.5	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
תותר הקמת חנויות, משרדים, תצוגה, אולמות כינוס, קולנוע, תאטרון, מכוניס רפואיים, מסעדות, בנקים, אולמי שמחות, מועדונים, מוסדות להשכלה.	
הוראות	4.1.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א</p> <p>1. מערכות טכניות לרבות מתקני גג, מזגנים, חדרי מכוונות וכדומה יוסתרו באמצעות קירות וסבכות מחומרים קשיחים לשביעות רצון מהנדס/ת העיר.</p> <p>2. לא יהיה גידור בין המבנה לרחוב למעט באיזור החצר המשק לעת הצורך.</p> <p>3. חצר המשק תיהיה בחזית האחורית למבנה באופן שלא תהווה מפגע לרחוב הראשי (רח' בורנשטיין).</p> <p>4. קו הבניין בין תא שטח מס' 105 לתא שטח מס' 104 יהיה 0 לפי תוכנית מס' 47/101/03/26 בתנאי קיר אטום במקטע החפיפה ביניהם.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(2)	(1)	(1)	(1)	1	2	9	100	170	2470.1	30	120	696.5	1623.6	1453.5	105	מסחר	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) כמסומן בתשריט, קו בניין 0.00 לא מחייב.

(2) כמסומן בתשריט, קו בניין 0.00 מחייב.



קדמית תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, לרבות תכנית פיתוח שתכלול: פירוט חומרי גמר תוך השתלבות עם הרחובות השכנים, ריהוט גן, תאורה, גינון ונטיעות.</p> <p>ב. שילוט במבנים יפורט בהיתר הבניה ויהיה חלק מתנאי ההיתר.</p> <p>ג. תוגש לוועדה תכנית שלבי הבניה המבטיחה המשך תפקוד רציף של המסחר לאורך כל תקופת הבניה.</p> <p>ד. הגשת תכנית תפעול בהתאמה להסדרי תנועה קיימים, פתרונות פריקה, טיפול בקרטון ופינוי אשפה מאושרת ע"י מחלקת התפעול של הרשות.</p> <p>ה. הכנת חוות דעת אקוסטית הכוללת בחינה אקוסטית ומודל רעש (הצורך במודל ייקבע על ידי היחידה הסביבתית בהתאם לשימוש המבוקש) ובמידת הצורך על בסיסם יוצגו המלצות להפחתת מטרדי רעש מאת יועץ מומחה בתחום. בבחינת ההשפעות יש לקחת בחשבון רצפטורים רגישים סמוכים. היתר הבניה יתואם עם היחידה הסביבתית.</p> <p>ה. אזור התפעול אשר יוקם יכלול אמצעים למניעת זיהום קרקע וריח ויתואם עם היחידה הסביבתית.</p>
6.2	חניה
	החניה תהיה חניה ציבורית במגרשי החניה הסמוכים, לא תדרש חניה בתחומי המגרש.
6.3	עתיקות
	<p>כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח-1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבנין ולא תהיה חריגה בקווי הבנין, העולה על 10%.</p>
6.4	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
6.5	תשתיות
	<p>א. כללי - כל מערכות התשתית יבוצעו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל - לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. קרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:</p> <p>סוג קו החשמל מרחק מתיל חיצוני מרחק מציר הקו קו מתח חשמל נמוך 3 מ' 3.5 מ' קו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'</p> <p>אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' כבלים אלה . אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלה לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל מחוז הדרום.</p>

6.5	תשתיות
<p>ג. ביוב - הבניין יהיה מחובר למערכת ביוב מרכזית, לפי דרישות הוועדה המקומית ומשרד הבריאות. לא יאושר כל פתרון מקומי. בעסקים בהם קיים פוטנציאל לזיהום מערכת המים, יותקנו אמצעי מניעת זרימת מים חוזרת בכל אזור לחץ מופחת (מז"ח) בראש מערכת אספקת המים לפני אכלוס המבנה. הביוב יחובר למט"ש ירוחם.</p> <p>ד. מים - אספקת המים תהיה מהרשות המקוומית.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6.6	היטל השבחה
<p>א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק. ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

בתוך 10 שנים מיום אישור התוכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17