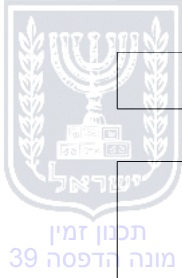


**הוראות התכנית**

תכנית מס' 612-0887232

מגורים ויחידות אירוח בתא שטח מס' 101, שכונת האגם



מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי ירוחם  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



**מינהל התכנון**

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

27/04/2022

לאשר את התוכנית

28/06/2022



תאריך יו"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

תכנית זו באה לתת מענה נקודתי בתחום מגרש 101 בשכונת האגם לצורך הכשרתו לתכנון 3 יחידות אירוח בנוסף ליחידת מגורים עיקרית. כיום ניתן לתכנן 2 יחידות אירוח בנוסף ליחידת מגורים עיקרית ותכנית זו באה לאפשר תוספת יחידת אירוח שלישית.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ויחידות אירוח בתא שטח מס' 101, שכונת האגם

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

612-0887232

מספר התכנית

0.665 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

כן

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירוחם
קואורדינאטה X	191594
קואורדינאטה Y	543293

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 101, שכונת האגם

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

ירוחם - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

שכונת האגם

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39913	מוסדר	חלק		1
39914	מוסדר	חלק		8

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 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
129 /03 /26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 129 /03 /26 ממשיכות לחול.	6669	497		07/10/2013



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דניאל קלוד סלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דניאל קלוד סלם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		12: 53 28/12/2021	דניאל קלוד סלם	28/12/2021	1	1: 200	מנחה	בינוי
לא		15: 59 10/08/2021	אייל קראוס	02/05/2021	1	1: 250	מחייב חלקית	תנועה
לא		16: 14 25/07/2021	דניאל קלוד סלם	25/07/2021	1	1: 250	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

**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	גבריאל אלן דרמון			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל (1)	16			gavrieldarmoun@gmail.com
	פרטי	יעל סופי דרמון			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל	16			

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: דירה 2.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	גבריאל אלן דרמון			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל				gavrieldarmoun@gmail.com
פרטי	יעל סופי דרמון			מודיעין- מכבים- רעות	שבטי ישראל	16			

**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
	עורך ראשי	דניאל קלוד סלם	11675740	אדריכל דניאל סלם	מעלה מכמש		523	02-5798168		sellam.arch.office01@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ	אייל קראוס		קראוס-חן הנדסת תנועה וכבישים בע"מ	ירושלים	בית הדפוס	22	02-5328814		ekroads@ekroads.co.il
מודד מוסמך	יועץ		598	חצב הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683		hazav@netvision.net.il



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 39



משרד תכנון ופיקוח  
מונה הדפסה 39



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

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 מציעה תוספת זכויות בניה לצורך תוספת יחידות אירוח בנוסף ליחידות המגורים במגרש 101.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי בנייה למטרות עיקרי ושירות.
2. תוספת יחידות אירוח. תוספת יחידת אירוח בנוסף ל 2 יחידות אירוח המאושרות מכח תכנית 122/02/26 - סה"כ 3 יחידות אירוח ויחידת מגורים עיקרית.
3. שינוי קו-בניין
4. שינוי הנחיות בינוי - אפשרות לחצר אנגלית ומדרגות מילוט לגישה חיצונית.
6. קביעת מיקומי חניות במגרש.
7. קביעת הנחיות, הוראות ומגבלות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	664.57	100
סה"כ	664.57	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	664.57	100
סה"כ	664.57	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

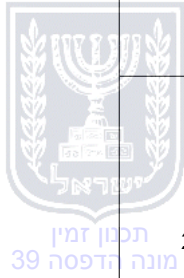


תכנון זמין  
מונה הדפסה 39

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים בבניה צמודת קרקע, דו קומתי, מרתף, מחסן, חניה ויחידות אירוח.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. מפלס מבנים - מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וב-20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח הרחוב, לפי השוחה הגבוהה מבין השתיים.</p> <p>2. אצירת אשפה - כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכנית פיתוח המגרש. הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.</p> <p>3. גדרות בנויות וקירות תומכים - בגבולות המגרש הגובלים בתחום הדרך, תותר בניית גדר קדמית עד גובה 1.2 מ' ממפלס פיתוח החצר ומעליה ניתן להוסיף גדר קלה. שאר גדרות הבניין והקירות התומכים יהיו על פי מסמך ההנחיות המרחביות, וייבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח. חומרי הגמר יהיו עפ"י מסמך הנחיות התכנון לשכונת האגם.</p> <p>4. מעקות וגדרות - כל הגדרות והמעקות יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות מפלסטיק או רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר אחר.</p> <p>5. יחידות אירוח - יחידות האירוח יבנו עפ"י התקנים הפיזיים של משרד התיירות.</p> <p>6. מחסן - תותר בניית מחסן בנפרד מן הבניין ובקו בניין צידי ואחורי 0.</p> <p>7. תותר בניית גגון בטון מעל כניסות המבנה, שטח הקירוי עד 4 מ"ר לכניסה.</p> <p>8. עליית גג - תותר בניית עליית גג בשטח של עד 30 מ"ר. תותר גישה מתוך עליית הגג לתחזוקת המערכות החיצוניות.</p> <p>9. שערים - יותרו 2 שערים להולכי רגל במגרש.</p>
ב	<p><b>מרתפים</b></p> <p>1. תותר בניית מרתף, המרתף לא יבלוט מקווי הבניין. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ-0.80 מ' מעל פני ה-0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.50 מ'. לא יותרו שימושים עיקריים בקומת המרתף.</p> <p>2. תותר בניית חצר אנגלית לצורך אוורור קומת המרתף.</p> <p>3. תותר יציאת מילוט ומדרגות מקומת המרתף אל החצר במפלס הבית.</p>
ג	<p><b>חניה</b></p> <p>1. תותר גישה לרכב למגרש לצורך הבטחת החניות הנדרשות ל-3 יחידות אירוח ויחידת מגורים עיקרית. כניסה זו תתוכנן בהתאם לנספח התנועה.</p> <p>2. תותר הקמת חניות מקורות לרכב הכוללות דפנות סגורות שלא בצמוד לקו המגרש. מיקום החניות יתוכנן בהתאם לנספח התנועה ובתחום המגרש.</p> <p>3. השט המסומן בנספח התנועה בקווים אלכסוניים ורודים על הרקע הם שדות ראייה לדרכים ולא תותר בהם הקמה או הצבה בין קבועה ובין ניידת או ארעית של כל מבנה, חניה, פתוח, גגון או</p>

4.1	מגורים א'
	<p>עצמים כלשהם (להוציא גדר שקופה) העולים בגובהם על 30 ס"מ מפני המיסעה. זכותם של העירייה או כל גורם אחר הפועל מטעמה, לבצע עבודות עפר ופתוח בתוך שדות הראיה הנ"ל, לשם הבטחת המפלס המתאים של השטח.</p>
ד	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. גובה המבנה - גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה</li> <li>2. מעטפת הבניין - חומרי הגמר של המבנים יהיו בהתאם להנחיות מרחביות לשכונת האגם.</li> <li>3. גגות ועליות גג - יותר שילוב גגות רעפים וגגות שטוחים בהתאם להנחיות מרחביות לשכונת האגם.</li> <li>4. מצללות - מצללות על גגות, מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר. חומרי גמר ומגבלות הבניה יהיו בהתאם להנחיות מרחביות לשכונת האגם.</li> <li>5. מרזבים, צנרת אינסטלציה, גז - מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית) ו/או טמונים בשלד הבניין ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר. לא יאושרו מרזבים, צינורות, אינסטלציה, גז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים.</li> <li>6. יאותר מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכות התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה. חומרי גמר והנחיות תכנון לפילרים יהיו בהתאם להנחיות מרחביות לשכונת האגם.</li> <li>6. ניקוז - ניקוז כל הגגות (כולל מחסנים וחניה מקורה) יעשה לתוך שטח המגרש.</li> </ol>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הקניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית מתא (% שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	מל הקניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי				קדמי	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
									שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	(5)	9.5	1	50 (3)	350	80 (2)	90 (1)	180	664.57	101	מגורים	א' מגורים	
(9)	(9)	(9)	(9)	(9)	9.5	3 (8)		120		(7)	120 (6)	664.57	101	אחר	א' מגורים	

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:

- תיאסר העברת זכויות בנייה מהשימוש של המגורים אל השימוש ליחידות האירוח מעבר לקבוע בתכנית זו.
- תותר העברת זכויות בנייה מהשימוש של יחידות האירוח אל השימוש למגורים, ובכלל זה שטח שירות מהשימוש למגורים מתחת למפלס הכניסה הקובעת אל מעל מפלס הכניסה הקובעת.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- השטח כולל: 40 מ"ר חניה מקורה, 10 מ"ר מחסן, חדר כביסה עד 8 מ"ר ומזווה עד 8 מ"ר..
- מרתף הכולל ממ"ד 12.5 מ"ר, יותר ניווד שטחי שירות משטח המרתף לקומות מעל הכניסה הקובעת בתיאום עם מחלקת תכנון..
- התכנית מתייחסת לכל השימושים במגרש.
- בתוספת עליית גג.
- ע"פ המסומן בתשריט.
- בתוספת שטח חימוני מקורה לטובת יחידות האירוח היכול להיכלל בתחום השטחים למגורים..
- בתוספת שטח חימוני מקורה לטובת יחידות האירוח היכול להיכלל בתחום השטחים למגורים.
- 3 יחידות אירוח, כל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת..
- ע"פ המסומן בתשריט.




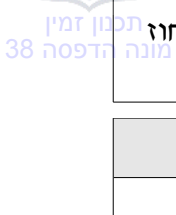




תכנון זמין  
מונה תדפיס 39



תכנון זמין  
מונה תדפיס 39

**6. הוראות נוספות**

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p><b>6.1 תנאים בהליך הרישוי</b></p> <p>א. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקני"מ 1:100.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בנייה להקמת יחידות האירוח יהיה הקמתו של בית המגורים.</p>									
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p><b>6.2 איכות הסביבה</b></p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה ו/או היחידה לאיכות הסביבה של הרשות המקומית בנושאים הבאים:</p> <p>1. השימושים התיירותיים לא יכללו אפשרות לקיום אירועים/מסיבות ו/או שימוש עסקי המאפשר שימוש במכשירי שמע וקול.</p> <p>2. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז.</p> <p>3. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) ולתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.</p>									
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p><b>6.3 חניה</b></p> <p>חניה תתוכנן בתחום גבול המגרש עפ"י תקן החניה התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.</p>									
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p><b>6.4 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>									
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p><b>6.5 חשמל</b></p> <p>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.</p> <table border="1" data-bbox="526 1433 1244 1568"> <thead> <tr> <th>מחזור הקו</th> <th>מצייר הקו</th> <th>מהתיל הקיצוני</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>קו חשמל מתך נמוך</td> <td>3.00 מ'</td> <td>3.50 מ'</td> </tr> <tr> <td>קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:</td> <td>5.00 מ'</td> <td>6.00 מ'</td> </tr> </tbody> </table> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע) - 20.00 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו: (קיים או מוצע) - 35.00 מ'</p> <p>אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	מחזור הקו	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני	קו חשמל מתך נמוך	3.00 מ'	3.50 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ'	6.00 מ'
מחזור הקו	מצייר הקו	מהתיל הקיצוני								
קו חשמל מתך נמוך	3.00 מ'	3.50 מ'								
קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו:	5.00 מ'	6.00 מ'								
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 39</p>	<p><b>6.6 תשתיות</b></p> <p>1. מים: חיבור המים יהיה בתיאום עם מחלקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>2. ביוב: המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה ליישוב.</p>									

**.7 ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39



תכנון זמין  
מונה הדפסה 39