

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0969725

מגרש 56 רח' נחל צאלים שכונת 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

התכנית מתייחסת למגרש 56 ברח' צאלים בשכונת נוף מדבר בירוחם, מטרתה הסדרת זכויות בניה וכן הסדרת קווי בניין לשם התאמת הבינוי לצרכי בעל הקרקע. יחידת האירוח תתאפשר מכוח תכנית המתאר המאושרת החלה במקום ובתנאי עמידה בפתרון חניה והנחיות משרד התיירות והיחידה הסביבתית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 56 רח' נחל צאלים שכונת נוף מדבר, ירוחם	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
612-0969725	מספר התכנית	
0.456 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (16), 2 א (א) (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	פני סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירוחם
קואורדינאטה X	192356
קואורדינאטה Y	544100

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 56 נחל צאלים 21 שכ' 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

שכונה

נוף מדבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39645	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 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/12/2010		1534	6173	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02/26/ 122. הוראות תכנית 02/26/ 122 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	122 /02 /26
10/04/1997		2919	4510	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 202/במ/26 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	החלפה	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	נספח בינוי מנחה	10: 31 20/03/2022	יוסף אבו ג'יבר	20/03/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	08: 18 12/04/2021	יוסף אבו ג'יבר	11/04/2021	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



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	תמי בוחבוט			ירוחם	(1)				tamib@yac hdav.org.il
	פרטי	מאיר מישל בוחבוט			ירוחם	(1)				tamib@yac hdav.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' צאלים 21 ירוחם.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים		תמי בוחבוט			ירוחם	(1)				tamib@yachdav.org. il
בעלים		מאיר מישל בוחבוט			ירוחם	(1)				tamib@yachdav.org. il

(1) כתובת: רח' צאלים 21 ירוחם.

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@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסך	מודד	ג'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	(2)			08-6441170	negev_medidot@walla.co.il

(1) כתובת : ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת : רח' ש.י. עגנון 2/16 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 בניין, תוספת זכויות בניה ושינוי שטח שירות לעיקרי במגרש 56 נחל צאלים ירוחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- קביעת קוי בניין על פי המסומן בתשריט על פי סעיף 62א(א)(4).
- 2- קביעת הוראות בינוי, שימושים ותכליות על פי סעיף 62א(א)(5).
- 3- תוספת שטחי בניה על סעיף 62א(א)(16).



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

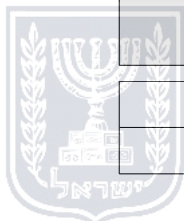


תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	56



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	456	100
סה"כ	456	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	456.25	100
סה"כ	456.25	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים ויחידת אירוח
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>תותר הקמת יח"ד אחת בכל המגרש ויחידת אירוח.</p> <p>כל השטחים המקוריים נכללים בשטחי הבניה (מחסנים, קומת עמודים וכו').</p> <p>מותר לבנות מבני עזר כגון חניה ומחסן בגבול החלקה האחורי או הקדמי בקו בנין 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>הגגות של תוספות הבניה בקומת הקרקע ובקומה א' יהיו שטוחים ו/או משופעים בהתאם לשיפוע הגג הקיים.</p> <p>בשטח מתחת לכניסה יתאפשרו שטחים עיקרים, לשימושי מגורים או יחידת אירוח, עפ"י תקנות חוקי התכנון והבניה. יתאפשרו גם שטחי שירות.</p> <p>מתחת לכניסה הקובעת שטחי השירות יהיו בגובה פנימי מירבי 2.20 מ'.</p>
ב	<p>עיצוב פיתוח ובנייה</p> <p>הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% 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					גודל מגרש כללי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2)	1	45	60	50	(1) 45	180	456	56	מגורים א'

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) ממ"ד 12 מ"ר, וחניה מקורה 15 מ"ר + 10 מ"ר חדר שירות (כביסה), 8 מ"ר למחסן..
- (2) גג שטוח עד 7 מ', גג רעפים עד 8.5 מ'.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p> <p>היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>1- 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>2- מתן היתר בניה מותנה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה האזורית להגנת הסביבה למניעת מטרדים הנובעים מהפעילות התיירותית לאזורי המגורים.</p>
<p>6.2</p>	<p>עתיקות</p> <p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978.</p> <p>במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה, יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע</p>
<p>6.3</p>	<p>חניה</p> <p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.</p>
<p>6.4</p>	<p>חשמל</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 משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל".</p> <p>קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל חיצוני- 3 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל חיצוני- 5 מ', מרחק מציר הקו- 6 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 20 מ'.</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע): מרחק מתיל חיצוני- 0 מ', מרחק מציר הקו- 35 מ'.</p>
<p>6.5</p>	<p>ניהול מי נגר</p> <p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים</p>

6.5	ניהול מי נגר
	אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.6	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21