

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0885681

מגרש מסחרי מס' 930 ברח' נחל צין, שכונת נוף מדבר, ירוחם

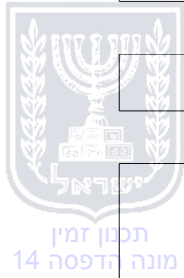
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/01/2022

להפקיד את התכנית

13/02/2022

י"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

תוכנית זו מוסיפה זכויות בנייה עיקריות ושרות במגרש מסחרי בשכונת נוף מדבר בירוחם בכדי להתאים את המבנה המסחרי הקיים לביקושים הצפויים בשכונה ואוכלוסיית האזור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מסחרי מס' 930 ברח' נחל צין, שכונת נוף מדבר, ירוחם

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

612-0885681

מספר התכנית

0.847 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

שכונת נוף המדבר 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	

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	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

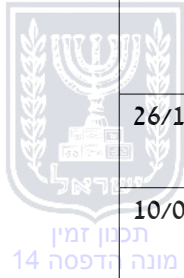
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



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
612-0775932	החלפה	תכנית זו מחליפה את כל הכתוב בתכנית 612-0775932	8604			26/12/2019
202 / במ' / 26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 202 / במ' / 26 ממשיכות לחול.	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				חגית אטלס			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		חגית אטלס		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 500		31/10/2021	זהב הנדסה זאהר	18: 20 02/11/2021		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	11/10/2021	חגית אטלס	18: 28 11/10/2021		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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
חברה	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@gmail.com

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
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	חגית אטלס	27759		אשקלון	שד ירושלים	51			hagit.arc@gmail.com
	יועץ תחבורה	זהב הנדסה זאהר	118890		ריינה	(1)		04-6082667		zahir@zhv-eng.net

(1) כתובת: ת.ד. 446.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הוספת זכויות בנייה עיקריות ושירות מעל הקרקע עבור מסחר ותוספת גובה למבנה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות לשטח עיקרי ושירות.

2. קביעת הוראות, הנחיות ומגבלות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר	930

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 14



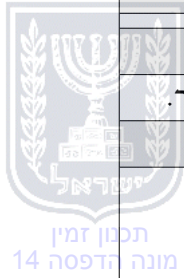
תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
יותר חנויות ומשרדים, קיוסקים, מרפאה וכל שימוש מסחרי אחר שהוועדה המקומית תאשר.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
1. בניית גגות שטוחים או משופעים. 2. לא תותר התקנת דודי שמש ומזגני אוויר, אלא אם כן ישולבו במיוחד או יוסתרו בהתאם לתכנית, יש להראות מיקומם המדויק בתכנית הבינוי. 3. חומרי גמר - החומרים המותרים לשימוש בכל האמור למראה החיצוני של הבניין יהיו: אבן מלבנית גלויה עם מישקים אנכיים ואופקיים לבד או בשילוב טיח וחומרי בנייה יציבים אחרים ובהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה. 4. גובה הבנין ומספר הקומות - ראה טבלת זכויות והוראות בנייה - סעיף 5	
חניה	ב
בתוך המגרש יהיו 8 חניות + חנייה תפעולית ומחוץ למגרש יהיו 7 חניות על פי תמורת חניה כמפורט בנספח התנועה והבינוי והחישוב יהיה בהתאם לתקנים התקפים בעת הוצאת היתר הבניה, הכל בתיאום ובאישור הרשות המקומית. מיקום פריקה וטעינה של סחורות לצורכי תפעול ושימוש המסחר תסומן בהיתר הבניה ותאושר בהתאם לדרישת מהנדס העיר.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)					
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	קדמי
			גודל מגרש כללי	עיקרי	שרות	עיקרי									
מסחר	930	847.53	750		(1) 250		1000	65	12	מעל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי	
									2		(2)	(3)	(3)	(3)	

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) שטחי שירות עבור : 40 מ"ר למרחב מוגן, 160 מ"ר מחסנים ו 40 מ"ר לשטחים טכניים.

(2) כמסומן בתשריט..

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

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

א. יישום תקנות בנייה ירוקה התקפות לעת הוצאת היתר בניה.

ב. הבקשה להיתר בניה 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 ליבוש כביסה,, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:100.

ג. 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.

ד. 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.

ה. תנאי למתן היתר בנייה לשימושי מסחר לרבות בתי אוכל/מסעדות ילווה בנספח אקוסטי אשר יועבר לבדיקה ואישור של היחידה האזורית לאיכות הסביבה נגב מזרחי. בנספח האקוסטי יוצגו חישובים ויפורט האמצעים האקוסטיים הנדרשים לשם עמידה בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990. כמו כן בשימושים העשויים לגרום למטרדי ריח, כתנאי

לקבלת היתרי בנייה ינקטו אמצעים לאיסוף וטיפול בריח על פי מפרט אשר יאושר על ידי היחידה האזורית לאיכות הסביבה נגב מזרחי, בהתאם לתכנית מאושרת 612-0775932.

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

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 התמרור המקומית.

6.2**חניה**

חניה תקבע בהתאם לדרישת תקן החניה בעת הוצאת ההיתר.

במידה וקיים חוסר חניה, ניתן, בתיאום עם הרשות המקומית, ליצור חלף חניה באמצעות חניה ציבורית ("כופר חניה") במידה וקיים פתרון תואם.

מיקום פריקה וטעינה של סחורות לצורכי תפעול ושימוש המסחר תסומן בהיתר הבניה ותאושר בהתאם לדרישת מהנדס העיר.

6.3**עתיקות**

במידה ויתגלו עתיקות בתחום התכנית על היזם להפסיק מייד את עבודתו ולבצע תיאום עם רשות העתיקות בטרם המשיך בה.

6.4

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'

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 ולאחר קבלת הסכמתה.

3.1.6 תקשורתתכניות 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.

4.1.6 ניקוזתכניות הניקוז תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס הרשות, ותתחברנה לרשת בהתאם להוראותיו.

5.1.6 ביובתכניות 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.

6.1.6 מיסתכניות המים יתואמו עם משרד הבריאות, תבוצע הפרדה מוחלטת בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות המים לצרכים אחרים כגון כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח). התוכניות יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס הרשות וההתחברויות לרשת יבוצעו בהתאם להוראותיו.

7.1.6 תשתית קיימתלא 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

6.5

ביוב וניקוז

1. יובטח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.

2. 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 ושיפויים מתוכננים בחצר.



6.5	ביוב וניקוז
	3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'. 4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה. 5. מערכת איסוף השפכים תחובר למערכת העירונית- מט"ש ירוחם.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

מיד עם אישורה

