

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0982348

מגורים במגרש 104, רח' שי עגנון, שכונת האופק, ירוחם



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:

20/02/2022

להפקיד את התכנית

01/06/2022

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

תכנית זו מטפלת במגרש מגורים מס' 104 המיועד לאזור מגורים א', הנמצא ברחוב שי עגנון, שכי אופק, ירוחם. התכנית המוצעת מאפשרת הוספת שימוש של 2 יח' אירוח וקובעת הנחיות ומגבלות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש 104, רח' שי עגנון, שכונת האופק, ירוחם

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

612-0982348

מספר התכנית

0.510 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

כן האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטתועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

ל"ר לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
היתרים או הרשאותללא איחוד וחלוקה
סוג איחוד וחלוקהלא האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירוחם
קואורדינאטה X	192848
קואורדינאטה Y	543433

1.5.2 תיאור מקום

רח' שי עגנון, שכונת האופק, 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	104	האופק	ירוחם

שכונה האופק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39915	לא מוסדר	חלק		27

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

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/12/2010		1534	6173	כפיפות ושינוי-תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 122 /02 /26. הוראות תכנית 122 /02 /26 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	122 /02 /26
30/04/2013		4400	6584	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 127 /03 /26 ממשיכות לחול.	שינוי	127 /03 /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			רחל ברבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל ברבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		17: 37 24/07/2021	רחל ברבי	12/07/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		21: 32 23/01/2022	רחל ברבי	25/05/2021	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	אילה בלה דמסט			ירוחם	מעגל החצב	137 0	050-6701459		yonidamast@gmail.com
	פרטי	יהונתן דמסט			ירוחם	מעגל החצב	137 0	050-6701459		yonidamast@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית מכילה מקרקעין בבעלות המדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכלות	עורך ראשי	רחל ברבי	42093/ה		באר שבע	אבן שפרוט	5	054-6370033	08-6431068	Ba.racheli7@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חליל משהדאי	1196	איתן הנדסה אזרחית ומדידות בע"מ	ירושלים	האומן	24	052-4080110	02-9902081	Ittan.mid@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 בקומת מרתף המיועד ל-2 יחידות אירוח למגרש המיועד למגורים אי

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת סה"כ זכויות בנייה.
2. הגדלת תכסית בנייה.
3. שינוי קוי בנין.
4. הוספת שימוש ל-2 יח' אירוח בקומת מרתף.
5. קביעת הנחיות, הוראות ומגבלות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	104



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	510	100
סה"כ	510	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	510	100
סה"כ	510	100



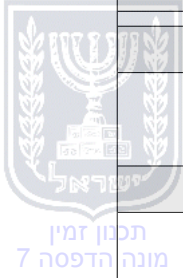
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים א. מגורים ב. יחידת אירוח (צימר)
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי מגורים 1. בניית ממ"ד כחלק בלתי נפרד מהבית וע"פ הנחיות פיקוד העורף. 2. תותר בניית 3 סככות רכב, הסככה תבנה ללא קירות, שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון מגרש המבקש, תותר הקמת שער כניסה לחנייה, השער לא יפתח לכיוון המדרכה. 4. תותר בניית גדר. 5. תותר בניין מחסן חיצוני בחזית האחורית, גובהו הפנימי לא יעלה על 2.50 מ', לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזי יהיו לכיוון מגרש המבקש. יחידות אירוח 1. תותר בניית 2 יח' אירוח, בקומת מרתף. במידה ותבוטל פעילות יחידות האירוח, יהיה ניתן לצרף את שטח יחידות האירוח לשטח המגורים העיקרי ולא ישמשו כיחידות דיור בפני עצמן, כל שימוש אחר בהן יהווה סטייה ניכרת. 2. יחידות האירוח, ייבנו בהתאם לתקנים הפיסיים של משרד התיירות. 3. לא יותרו פעילויות ואירועים העשויים לגרום למטרד, רעש בלתי סביר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
									ס"ב שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי			
(2)	(2)	(2)	0	2	8.5	1	60	56.86	290			(1) 65	225	510	104	מגורים א'	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	1	0		(3) 2		15.69	80		(3) 80			510	104	אחר	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי			
(2)	104	מגורים א'	מגורים א'
(2)	104	אחר	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 12.0 מ"ר, ו-3 חניות מקורות-15.0 מ"ר כל אחת סה"כ 45.0 מ"ר ו-מחסן 8.0 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) יחידות אירוח. גודל כל יחידת אירוח יהיה עד 40 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח שטח ערוכה על גבי מפה מצבית טיפוגרפית מעודכנת ע"י מודד מוסמך, התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות הכניסה למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על החזיתות של המבנים בקנ"מ 1:00. ב. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>ג. יחידות האירוח, ייבנו בהתאם לתנאים הפיסיים של משרד התיירות. כל שימוש אחר ביחידות האירוח יהווה סטייה ניכרת.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>1. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות בניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"י כל דין, היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 פיקוד העורף</p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תשתיות</p> <p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ירוחם. יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>סוג קו חשמל</p> <p>קו חשמל מתח נמוך</p> <p>מרחק מתיל קיצוני 3 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו 3.5 מ'</p> <p>קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>מרחק מתיל קיצוני 5 מ'</p> <p>מרחק מציר הקו 6 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>מרחק מציר הקו 20 מ'</p> <p>קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>מרחק מציר הקו 35 מ'</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>	<p>6.4</p>



6.5	ביוב
מערכת הביוב תחובר לקו מאסף ראשי לביוב המוביל אל המטייש של עיריית ירוחם	
6.6	ניקוז
פיתוח המגרש יבטיח כי לפחות 15% משטח המגרש יהיה חדיר למי גשם ויאפשר חלחול לתת הקרקע. שטח זה ינקז אליו את מרבית מי הנגר של אותו מגרש, עודפי המים מעבר לחלחול, יוצאו לרחוב או שצ"פ.	
6.7	חניה
החנייה תהיה על פי התקן התקף לעת מתן היתרי בנייה.	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

