

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0988576

מגרש 582 רח' נחל צין שכונת נוף מדבר 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

התכנית מוסיפה זכויות בניה ללא שינוי במס' יח"ד, במגרש מגורים א' 582 שכונת נוף מדבר רח' נחל צין ירוחם.
תוספת זכויות בניה נובעת מצרכי הדיירים לחדרים ושירותים נלווים עקב גידול מס' נפשות.
מתן אפשרות לחדרי אירוח בכפוף לקבוע בהוראות תכנית 122/02/26 ככל שיהיה פתרון חניה לכך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 582 רח' נחל צין שכונת נוף מדבר ירוחם	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
612-0988576	מספר התכנית	
0.356 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62א (א) (16), 62א (א) (4), 62א (א) (5)	לפי 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	192390
קואורדינאטה Y	544013

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 582, נחל צין 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
	582	נחל צין	ירוחם

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	66	

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 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	11: 19 23/02/2022	יוסף אבו ג'יבר	23/02/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	16: 03 20/06/2022	יוסף אבו ג'יבר	20/06/2022	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	אביטל אביגזר חנה (1)			ירוחם					avigezerster@gmail.com
	פרטי	רותם חוני אביגזר (1)			ירוחם		52			avigezerster@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: נחל צין 52 ירוחם.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: 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	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
הנסאית אדריכלות	הנדסאי	שוש אלון	29722		באר שבע	(2)				shoalon@bezeqint.net
מודד מוסך	מודד	ניזאר חטיב	1021		יפיע	(3)				khateeb.n@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: רח' הגאונים 17 באר שבע.

(3) כתובת: יפיע ת.ד. 715.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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

שינוי קוי בניין ותוספת זכויות בניה ללא תוספת יח"ד במגרש 582 רח' נחל צין ירוחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- הגדלת זכויות בניה על פי סעיף 62א(א)(16).

2- קביעת קוי בניין חדשים על פי סעיף 62א(א)(4).

3- שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	582



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	356	100
סה"כ	356	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	356.42	100
סה"כ	356.42	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים וחדרי אירוח בכפוף לקבוע בהוראות תכנית 122/02/26.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>תותר הקמת יח"ד אחת גובה קומה אחת או שתיים וחדרי אירוח בכפוף לקבוע בהוראות תכנית 122/02/26.</p> <p>כל השטחים המקוריים נכללים בשטחי הבניה (מחסנים, קומת עמודים וכו').</p> <p>מתור לבנות מבני עזר כגון חניה ומחסן בגבול החלקה האחורי או הקדמי קו בניין 0.00 ובשטח שלא יעלה על 25 מ"ר וברוחב 3.0 מ' מגבול מגרש צדי.</p> <p>גובה הבנין: עם גג שטוח לא יהיה יותר מ- 7.0 מ' עם גג משופע לא יותר מ- 8.5 מ' מגובה פני הקרקע הסופיים באמצע החלקה.</p> <p>תותר בניית מרתף למטרות שירות בלבד בגבולות קוי בנין, גובה פנימי מירבי 2.20 מ'. רום תקרת מרתף לא יבלוט יותר מ- 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים לפחות בשלושה צדי הבנין. יותרו קוי בנין צדדי לפרגולה 0.00.</p> <p>חדרי אירוח: חדרי אירוח בכפוף לקבוע בהוראות תכנית 122/02/26:</p> <p>יש לתכנן פילר מורחב שיכיל פח אשפה נוסף לחדרי האירוח.</p> <p>חדרי האירוח יבנו בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות ויעמדו בתקן החניה התקף לעת מימושן.</p> <p>הנחיות סביבתיות:</p> <p>לא יותר שימשו הכולל קיום מסיבות ואירועים, או כל שימוש במכשירי קול ושמע לטובת שימושים מסוג זה.</p> <p>בריכת שחיה:</p> <p>(א) לא יותר שימוש בחומרי טיפול במים מסוג ובכמות המצריכה היתר רעלים על פי כל דין.</p> <p>(ב) מדחסים יכללו קירוי אקוסטי באופן שימנע כל מטרד רעש על פי כל דין.</p> <p>פרגולה: תבנה מחומר קשיח, עץ, אלומיניום, פלדה ביטון וכד'..</p> <p>חצר סגורה תותר הקמת חצר סגורה המהווה חלק ממבני מגורים המקיף אותו, החצר תהיה מקושרת אל הבית דרך חלונות או דלתות. החצר תשמש כפינת ישיבה, יותר בה שתילת צמחיה בערוגות, יותר גם אלמנטים של מים מזריקה קטנה וכד'.</p> <p>גודל החצר הסגורה יהיה במידות 2.20 מ' * 3.6 מ'.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

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	
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	1	60	335	60	45 (1)	230	356	582	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

הערה ברמת הטבלה:

קוי בניין צידי לפטיו יהי אפס או 2.20 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מחסן עד 8 מ"ר, ממ"ד עד 12 מ"ר, חניה מקורה עד 30 מ"ר.

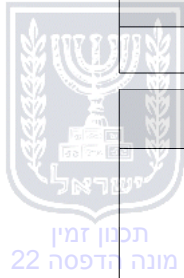
(2) גג שטוח עד 7 מ', גג רעפים עד 8.5 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"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- היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p>	
6.2	עתיקות
<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>	
6.3	חניה
<p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.</p>	
6.4	חשמל
<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>	
6.5	ניהול מי נגר
<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 אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p>	

6.5	ניהול מי נגר
	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 מט"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	ל"ר	ל"ר



7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה

