

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0990929

מגרש 79 רח' נחל יעלים 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 על מנת לאפשר גמישות בבניה בקומה א' במגרש 79 רח' יעלים ירוחם. מתן אפשרות לחדרי אירוח על פי התנאים הקיימים בתכנית המתאר של ירוחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 79 רח' נחל יעלים שכונת נוף מדבר ירוחם
1.1	מספר התכנית	612-0990929
1.2	שטח התכנית	0.498 דונם
1.4	סיווג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
	לפי סעיף בחוק	62 א (א) (16), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)
	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	192687
קואורדינאטה Y	544019

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 79, נחל יעלים 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירוחם	נחל יעלים	79	

שכונה נוף מדבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39646	מוסדר	חלק	118	

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
122 /02 /26	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /02 /26 /122. הוראות תכנית /02 /26 /122 תחולנה על תכנית זו.	0			
202 /במ/ 26	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 202/במ/26 בכל הנוגע לתחום התכנית. "הזו בלבד".	0			



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: 49 03/02/2022	יוסף אבו ג'יבר	03/02/2022	1	1: 100	מנחה	בינוי
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	15: 58 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	חנה מונץ אביטל (1)			ירוחם		54			d2bshvat@gmail.com
	פרטי	פסח מונץ דוד (2)			ירוחם		54			d2bshvat@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 54 נחל צין ירוחם.

(2) כתובת: בית 54 רח' נחל צין 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
מוסמך	מודד	אברהים מחאגנה אבו שקרה	770		אום אל-פחם	(2)			04-6353022	abr1968@wal.l.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: ת.ד. 22 אם אל-פחם.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 קווי בניין ותוספת זכויות בניה במגרש 79 נחל יעלים שכונת נוף מדבר ירוחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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

2. קביעת קוי בניין חדשים עפ"י סעיף 62א(א)(4).

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	79



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	498	100
סה"כ	498	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	498.38	100
סה"כ	498.38	100



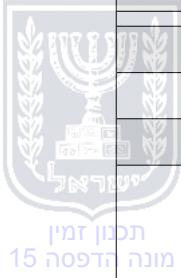
תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חדרי אירוח בכפוף להוראות תכנית 122/02/26
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <p>תותר הקמת יח"ד אחת בגובה קומה אחת או שתיים וחדרי אירוח בכפוף להוראות תכנית 122/02/26.</p> <p>מותר לבנות מבני עזר כגון חניה ומחסן בגבול החלקה האחורי או הקדמי קו בנין 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>יתאפשר פתיחת שער כניסה רגלי בגבול המגרש אחורי הגובל עם השביל הציבורי. פילר אשפה לכל בית עפ"י התכנית המקומרית.</p> <p>חדרי אירוח:</p> <p>לחדרי אירוח (צימר), יש לתכנן פילר מורחב שיכיל פח אשפה נוסף.</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 שימוש הכולל קיום מסיבות ואירועים, או כל שימוש במכשירי קול ושמע לטובת שימושים מסוג זה.</p> <p>בריכת השחייה:</p> <p>1) לא יותר שימוש בחומרי טיפול במים מסוג ובכמות המצריכה היתר רעלים על פי כל דין</p> <p>2) מדחסים יכללו קירוי אקוסטי באופן שימנע כל מטרד רעש על פי כל דין.</p> <p>3) בריכת שחיה תבנה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 לענין בריכת שחייה פרטית.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הנחיות מרחביות לענין 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	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
(4)	(4)	(4)	(4)	1	50 (2)	335	60	45 (1)	230	498	79	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) כולל: מחסן עד 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר, חניה מקורה 15 מ"ר.

(2) 249 מ"ר.

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

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים בהליך הרישוי</p> <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>	<p>6.1</p>
<p>6.2 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>6.2</p>
<p>6.3 חניה</p> <p>החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 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>6.4</p>
<p>6.5 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>	<p>6.5</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.

6.8	הנחיות מיוחדות
	הנחיות היחידה הסביבתית: 1- לא יותרו שימוש הכולל מסיבות ואירעים, או כל שימוש במכשירי קול ושמע לטובת שימושים מסוג זה. לעניי בריכת השחיה: א- לא יותר שימוש בחומרי טיפול במים מסוג ובכמות המצריכה היתר רעלים על כל דין. ב- מדחסים יכללו קירוי אקוסטי באופן שימנע כל מטרד רעש על כל דין.

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15