

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-1079359

מגרש מסחר 304 רח' בורנשטיין ירוחם

מחוז

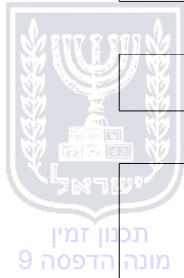
דרום

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

המגרש הינו מגרש מסחרי על הציר הראשי של ירוחם- רח' צבי בורנשטיין.
על מנת לייצר מסגרת תכנונית יותר גמישה במגרש מציעה התכנית שינוי קווי בניין קדמי ואחורי מ-5 מ' ל-0 מ'
במגרש 304, רח' בורנשטיין ירוחם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מספר התכנית	

מספר התכנית	612-1079359
-------------	-------------

שטח התכנית	1.766 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
------------	--------------	-----

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (4), 62א (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 193166

קואורדינאטה Y 544142

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 304, רח' בורנשטיין, 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	בורנשטיין צבי		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39536	מוסדר	חלק	121	

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 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
61 /101 /03 /26	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 61 /101 /03 /26 ממשיכות לחול.	6073	2426		24/03/2010



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				אילן אזוט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אילן אזוט		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/07/2022	אילן אזוט	08:08 07/07/2022	נספח מצב מאושר	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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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
המגיש	רשות מקומית	רשות מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה ירוחם	ירוחם	בורנשטיין צבי	1	08-6598258		tamarb@ylc.org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		הועדה המקומית לתכנון ובניה ירוחם	ירוחם	בורנשטיין צבי	1	08-6598258		tamarb@ylc.org.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות רשות מקומית				הועדה המקומית לתכנון ובניה ירוחם	ירוחם	בורנשטיין צבי	1	08-6598258		tamarb@ylc.org.il
בעלים				חברת דואר ישראל	ירושלים	יפו	217	076-8872742		mindy@postil.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	עורך ראשי	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6499959	ilan@azut-map.co.il
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6499959	ilan@azut-map.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הגדלת תכסית ושינוי קו בנין

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קו בנין קדמי מ-5 מ' ל-0 מ' מחלק מחזית המגרש לפי סעיף 62א (א) (4)

שינוי קו בנין אחורי מ-3 מ' ל-0 מ' לפי סעיף 62א (א) (4)

הגדלת תכסית מ-40% ל-60% לפי סעיף 62א (א) (5)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר	304	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מסחר	304	בלוק עץ/עצים לשימור

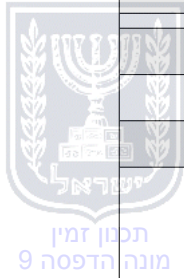
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למסחר	1,766	100
סה"כ	1,766	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	1,765.9	100
סה"כ	1,765.9	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	שירותי תקשורת בזק ושירותי דואר בלבד
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח כחלק מההיתר תוגש תכנית פיתוח. תכנית זו תכיל פירוט המפלסים, קירות תמך, חומרי גמר ותמרון, גינון והשקייה וגדרות לקירות תמך.
ב	תשתיות כל החיבורים למערכת מים, ביוב, תקשורת, גז, חשמל וכו', יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה עפ"י תכנית פיתוח ונספחים שיאשרו ע"י הועדה המקומית.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	מספר קומות		קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			מ"כ שטחי בניה	מזל הכניסה הקובעת	מזל הכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
		עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מסחר	304	1766	1000	200	600	100	1900	60	3	1	3	3	3	0

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכניות בינוי ופיתוח לכל שטח התכנית.

1. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.

2. אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא עבודות עפר, ייבוא חומרי מילוי ו/או ייצוא חומרי חפירה מתחום הפרויקט.

3. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני הפסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. היתר אכלוס/ הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת היחידה הסביבתית נגב מזרחי לעניין מניעת רעש כולל הוצאת הנחיות למסמך אקוסטי ומתן חוות דעת למסמך שיוגש על ידי היזם, יכלול את האמצעים למניעת רעש לרבות אולמות שמחה וגני אירועים וכן ממתקנים ושימושים נוספים כפי שייקבעו על ידי הועדה המקומית. היתרי בנייה יותנו בהתייעצות עם היחידה הסביבתית לעניין תחנת התדלוק, בדיקת המפרטים לחנייה ירוקה, לטיילת ושמירת שדרת העצים, פרוט אמצעים לאיסוף פסולת ומחזוריה ומניעת זיהום אויר והנחיות סביבתיות לעבודות עפר.

5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת מעיינות הדרום.

6. תנאים למתן היתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית תנועה ע"י רשויות תמרור ותנאי לאכלוס ראשון יהיה ביצוע הסדרי התנועה המאושרים.

7. עמידות המבנים בפני סיכונים סייסמיים לרבות עמידותם בפני תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כן חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3**תשתיות**

כללי: כל מערכות התשתיות יותאמו עם הרשויות המוסמכות .

א. חשמל: הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים

המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו

החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל 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'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

ב. ניקוז- המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.



6.3	תשתיות
	ג. ביוב- כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסכמות . ד. מים - אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.
6.4	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	תנאי למתן היתר בניה יהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998 על תיקוניו לעניין נגישות לבנייני מגורים, בניין מגורים חדש ונגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא נקבעו שלבי ביצוע לתכנית זו.	
7.2 מימוש התכנית		
מידי עם אישור התכנית		

