

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 612-1141886

מגרש 209B רח' ההגנה, ירוחם

מחוז דרום

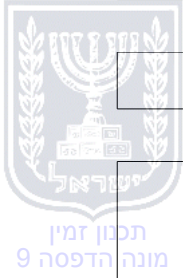
מרחב תכנון מקומי ירוחם

סוג תכנית מפורטת

ירוחם

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה תוספת זכויות בניה 20 מ"ר למגרש הגדלת תכנית בכדי לאפשר תכנון משוחרר וגמיש יותר לבניה בקומה א' במגרש מגורים א' מס' 209B. התכנית גם משנה בהוראות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 209B רח' ההגנה, ירוחם

612-1141886

מספר התכנית

0.252 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (2) , 62 א (א) (5) , 62 א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	ירוחם
קואורדינאטה X	193027
קואורדינאטה Y	544705

### 1.5.2 תיאור מקום

מגרש 209B, רח' ההגנה שכנת נאות הדר 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	ההגנה	209	

שכונה נאות הדר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39549	מוסדר	חלק	65	

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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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
10/09/1992		4641	4040	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 135/במ/26 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	החלפה	135 /במ/ 26
12/10/1995		83	4340	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 1/35/במ/26 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	החלפה	1 /במ/ 135 /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	מצב מאושר ותרשימי סביבה	19: 16 30/10/2022	יוסף אבו ג'יבר	30/10/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

**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	יובל בר שי (1)			ירוחם		209	054-7961735		yovel100@g mail.com
	פרטי	שקד בר שי (2)			ירוחם		209	054-3153672		shkedov.b @gmail.co m

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רח' ההגנה 209 שכי' נאות הדר ירוחם.

(2) כתובת: רח' ההגנה 209 שכונת נאות הדר ירוחם.

**1.8.2 יזם****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	אלמהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
מודד מוסך	מודד	ניזאר חטיב	1021	אביטן ל.נ. מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	(2)		052-6056532		zahi212222@ gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: רח' בלפור 35 באר שבע.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

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

תוספת זכויות בניה במגרש 209B שכי נאות הדר ירוחם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- תוספת זכויות בניה על פי סעיף 62א(א)(16)(2).

2- הגדלת תכסית בהתאם לתוספת הבניה המבוקשת לפי סעיף 62א(א)(9).

3. שינוי בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



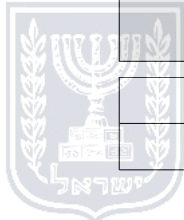
תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	209B



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	252	100
סה"כ	252	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	251.7	100
סה"כ	251.7	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנייה</b> <p>תותר בניית בית בעל 2 קומות בכל תא שטח, גובה הבניה לא יעלה על 9 מ' וימדד ממפלס הכניסה תכנון זמין מונה הדפסה 9</p> <p>הקובעת. בניה צמודת קרקע עם קיר משותף. שטחי שירות יכללו:  ממ"דים, מחסנים, סככה לרכב.  ממ"ד: יבנה על פי הוראות פיקוד העורף ויהיה חלק מהבית.  מחסן: יבנה בחלק האחורי של המגרש. בקו בנין 0, גובה תקרה פנימית 2.20 מ', לא יותרו פתחים לכיוון השכן. ניקוז המחסן יהיה לכיוון מגרש המבקש.  חניה: תבנה בחזית המגרש בקו בניין קדמי וצדדי 0, יותר קירוי של החניות במגרש, ניקוז החניה יהיה לכיוון מגרש המבקש אסור שהגג יבלוט מגבול המגרש. הקמת מדרגות חיצוניות בתחום קווי בנין בתנאי קיום מדרגות פנימיות המקשרות בין כל הקומות בתוך הבית.  שטחי השירות יכללו את כל השטחים האמורים בתקנות כשטחי שירות.  מדריגות חיצוניות- יבנו בחלק האחורי ולא יהיו קשורות לחניה.</p>
<b>ב</b>	<b>הוראות פיתוח</b> <p>בניית גדר בגובה עד 1.5 מ' בגבול המגרש הקדמי, הצדדי והאחורי.  הגדרות יבנו מחומרים קשיחים בגובה עד 1.5 מ'. לא יותרו פלסטיק, פח גלי ואיסכורית.  חומר גמר של הגדר יהיה טיח או כל חומר אמיד (חיפוי אבן, וכו').</p>
<b>ג</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> <p>חומר הגמר של הבית יהיה בחפוי אבן או טיח או שילוב ביניהם באישור מהנדס הועדה.  גג יהיה גג רעפים, גג בטון שטוח או שילוב ביניהם.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
						שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט					
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת 2	9 (2)	1	65	195	50 (1)	145	252	209B	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) מחסן עד 8 מ"ר, ממ"ד עד 12, חניה מקורה עד 17 מ"ר מחסן גינה עד 13 מ"ר.

(2) גג משופע.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים בהליך הרישוי</b>
	<p>תנאים לקבלת היתר בניה.</p> <p>א. 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>ב. מתן היתר לכריתת/העתקת עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות".</p> <p>ג. בתכנית לבניה חדשה: 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". (במידה והתכנית כוללת רצפטור ציבורי הנמצאת באזור סיכון סיסמי ידרש סקר).</p> <p>ד. בתכנית לתוספת בניה: היתר בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה על פי הוראות ת"י 413.</p> <p>ה. על מהנדס בניין לבדוק ולתת חווד על המבנה כולו, ולתת חווד על התוספת ביחס למבנה כולו. ללא קשר לחומרים.</p> <p>ו. תנאי להוצאת היתרי בניה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.</p>
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>
	החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה
<b>6.3</b>	<b>חשמל</b>
	<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>
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	<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> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>

<b>6.5 פיקוד העורף</b>	
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

<b>6.6 תשתיות</b>	
- 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.	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9

## 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 9



תכנון זמין  
מונה הדפסה 9