

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 26/מק/2008/2

**איחוד וחלוקה במגרשים מס' 1261A, 1251A
שכ' נוף מדבר, ירוחם**

מחוז **דרום**

מרחב תכנון מקומי **ירוחם**

סוג התכנית **תכנית מפורטת**

לפי סעיפים: 62 א(1), 62 א(4), 62 א(5)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת תאי שטח (מגרשים) מס' 1261A, 1251A, המיועד לאזור מגורים א' ונמצאים ברח' מבוא נחל ממשית, שכ' נוף מדבר, ירוחם.
התכנית המוצעת מאפשרת:

- איחוד שלושה מגרשים מס' 1251, 1252, 1261 וחלוקה לשני מגרשים מס' 1251A, 1261A כולל זכויות בניה.
- שינוי קווי בנין והוראות בינוי.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	איחוד וחלוקה במגרשים מס' 1251A, 1261A שכי' נוף מדבר, ירוחם
		מספר התוכנית	2008/2/מק/26
1.2	שטח התכנית		1129 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים להפקדה
		מספר מהדורה	1
		תאריך עדכון	28.08.08
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים	כן ועדה מקומית א62 (א) (1), א62 (א) (4), א62 (א) (9)
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית.
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטות X קואורדינאטות Y	ירוחם 192500 543930
1.5.2	תאור מקום		שטח התכנית נמצא בשכי' נוף מדבר, רח' מבוא נחל ממשית, ירוחם
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ירוחם
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספרי בתים	ירוחם נוף מדבר מבוא נחל ממשית 236, 235, 234
1.5.5	גושים וחלקות בתכנית		

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
----------	---------	---------------	---------------------	-------------------

תוכנית מס' מודד מוסמך
 598
 קהטר

143	40,41,42	חלק מהגוש	מספר	39646
				גושים ישנים 1.5.6

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	39646

מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות
 שלא נרשמו כחלקות 1.5.7

מספר מגרש	מספר תכנית
1261, 1252, 1251	202/במ/26

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
10.04.1997	י.פ. 4510	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 202/במ/26 ממשיכות לחול.	שינוי	202/במ/26

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	28.08.08		17		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	28.08.08	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' האגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		054-7848306	077-7848306	רח' השקד 1398, ירוחם			037550878	גנזי שי		
		050-2005988	077-2005988	רח' השקד 1438/2, ירוחם			032212987	רובין יואל		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש		מבני	037550878	גנזי שי		חוכרים
		054-7848306					037684412	גנזי מרים		
							08368177	גנזי עדיה		
							032212987	רובין יואל		
		050-2005988		רח' השקד 1438/2, ירוחם			038946141	רובין אורח		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רג' 28, בנין רסקו ב"ש 38			104717	ליפובצקי נטליה	אדריכל	
			08-6237683	רח' יהודה הנחתום 4, ב"ש			598	י. כוכבי	מורד מטעמו	מורד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים עם שטח בניה עד 100%.

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

איחוד וחלוקה של מגרשים מס' 1251, 1252, 1261 ברח' מבוא נחל ממשית, שכי נווה נוף, ירוחם ושינוי בקווי בניין והוראות בינוי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים כולל זכויות בניה לפי סעיף 62א (א) (1) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת תכסית לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	1.129
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		540	ללא שינוי	540	מ"ר	מגורים א'
		3	ללא שינוי	3	מס' יח"ד	

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
לא רלוונטי	1251A, 1261A	מגורים א'
לא רלוונטי	100	דרך משולבת

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 26/במ/202.

4.1.2 הוראות

בהתאם לתכנית מס' 26/במ/202.

4.2 דרך משולבת

4.2.1 שימושים

כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 26/במ/202.

4.2.2 הוראות

בהתאם לתכנית מס' 26/במ/202.

5. טבלת זכויות והולאות בניה

צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד) לדונם (נטו)	מספר יח"ד	הכסית (מ"ר)	אחוזי בניה כלולים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד																
		קדמי	אחורי	מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת						שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה לקובעת	שטחי שירות				שטחי עיקרי															
כמסומן בתשריט																	1	2	2	8.5	לא רלוונטי	2	270	90.57	427.5	90	-	90	270	472	1251A	מגורים א'
																	1	2	2	8.5	לא רלוונטי	1	235	99.88	427.5	90	-	90	270	428	1261A	

5.1 טבלת זכויות והולאות בניה – מצב מאושר

אחורי	צדדי	קידמי	מסומן כמסומן בתשריט	בקיר משותף או 0.0 3.0	זכויות בניה מירביות במגרש כ- 100%										שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	היעוד	
					מספר קומות	תכנית קרקע מרבית	סה"כ	למטרות שירות		למטרות עיקריות		מס' יח"ד	שטח מגרש (מ"ר)	מס' מגרש				מס' יח"ד
								מרבית	מרבית	מתחת לקרקע	מעל הקרקע							
4.0			2 +	מרתף	200 מ"ר	285 מ"ר	60 מ"ר	45 מ"ר	0	180 מ"ר	1	285	1251	לבניה עצמית עם קיר משותף (חד)- משפחתי				
													1252					
													1261					

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתכנית מסי 202/במ/26.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.3 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה בתכנית מתאר ירוחם או לפחות עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

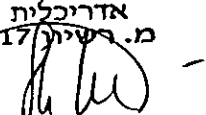
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
	ש' אג'סי		037550878	גניזי שי	מגישי התכנית
	יואן כובין		032212987	רובין יואל	
	<p>אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית כמובן שנו חתום על כל עסקאות חכירה או ללא זכויות אחרות בתכנית על עוד לא הוספה השלם ליום עסקים מאזי בנינו ואין התכניתנו זו זאת וזאת האמת כי כולל זכות בטוחה גזרון ו/או כל ישיבה מסוגלת להס כל חוזה ופסי כל דין.</p> <p>לפניו הסר ספק בהודעה בזה כי אין ישיבה או ישיבה ע דינו הסכם בנין השטח המס' 16.6.08</p> <p>על התכנית הכרה או הודעה על כל הסכם שאמור י יחודר על זכותנו לבטל כלל עסקאות חכירה על שטח מתחנה על פני זכויות כלשהן נשטח לענין זה כל דין אחרת העומדת בקנה הסכם ישיבה ישיבה על פני שכן התכניתנו תהיה אך ורק בתנאים הנ"ל הנזכרת. מיוחדת מקרקעין ישראל גורמן זכרון</p> <p>16.6.08 יחודיות אדריכלות מרצה</p>	ממ"י			בעל עניין בקרקע בעל
	ש' אג'סי		037550878	גניזי שי	חוכרים
	שני ג'ט		037684412	גניזי מרים	
	ש' אג'סי		08368177	גניזי עדיה	
	יואן כובין		032212987	רובין יואל	

	אלנה רובין		038946141	רובין אורה	
	ליסובצקי נטליה אדריכלית מ. רעיון 104717 		312988298	ליסובצקי נטליה	עורך התכנית

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
✓		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾		כללי
✓		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
✓		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
✓		• שמירת מקומות קדושים		
✓		• בתי קברות		
✓		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
✓		האם נבדקה התוכנית בבדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
✓		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
✓		האם בוצעה בבדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
✓		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
	✓	מספר התוכנית		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	✓	שם התוכנית	1.1	
	✓	מחוז		
	✓	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	✓	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	
	✓	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	✓	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	✓	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		הוראות התוכנית
	✓	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	מסמכי התוכנית
✓		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	✓	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	תשריט התוכנית
	✓	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע- זהה	2.2.7	

⁽¹⁾ עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
	√	קיום סימונים (מקרא, תץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	√	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	√	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת.	4.1	
	√	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	√	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	√	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	√	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)		
√		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
√		קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	
√		קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או : קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	√	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	
	√	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	טפסים נוספים

10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה - ליפובצקי נטליה, מס' תעודת זהות 312988298, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 26/מק/2008 ששמה מגורים במגרשים מס' 1261A,

1251A שכי נווה נוף, ירוחם (להלן – "התוכנית").

2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 104717.

3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:

שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ

א. י. כוכבי - מודד מוסמך – תכנית מדידה

4. הנני אחראית להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.

5. הנני מאשרת כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.

כמו כן, הנני מאשרת כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.

6. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ליפובצקי נטליה
אדריכלות
מ. רשיון 104717

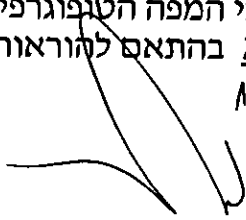
חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית:

(בעת המדידה המקורית)
הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך ~~27.07.07~~ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

14.6.06



כוכבי יוסף מודד מוסמך
ר.מ. 598
חתימה

598
מספר רשיון

י. כוכבי
שם המודד המוסמך

80.1.08 - 458 ל37 - 8/26/08 האילן רבא

כוכבי יוסף מודד מוסמך
ר.מ. 598

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה