

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תוכנית מס' 32/107/02/26

מגורים במגרש מס' 313
רח' מעגל הזוגן 1451/2, שכ' שקד, ירוחם

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
08.02.2012
נתקבל

מחוז **דרום**
מרחב תכנון מקומי **ירוחם**
סוג התכנית **תכנית מפורטת**

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>16/2</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>16/2</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' 32/107/02/26

תכנית זו כוללת מגרש מס' 313 המיועד לאזור מגורים ב' ונמצא ברח' מעגל הזוגן, שכי שקד, ירוחם. במגרש קיימים שתי יחידות דיור מס' הדירות 1451/1 ו-1451/2. התכנית המוצעת מאפשרת לדירה מס' 1451/2:

- הוספת בניה בקומת קרקע (הגדלת סלון) בחזית צדדית.
- הוספת בניה בקומה א' (הגדלת חדר והקמת מחסן) בחזית קדמית.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 313,
רח' מעגל הזוגן 1451/2, שכי שקד, ירוחם

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התוכנית 32/107/02/26

0.184 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

1

מספר מהדורה

01.02.2012

תאריך עדכון

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של
תכנית מפורטת

ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התכנית
היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או
הרשאות.

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לעניין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

מרחב תכנון מקומי ירוחם

1.5.1 נתונים כלליים

193785

קואורדינאטה X

543620

קואורדינאטה Y

שטח התכנית נמצא בשכי שקד – רח' מעגל הזוגן
1451/2, ירוחם

1.5.2 תאור מקום

ירוחם

רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום
הרשות

ירוחם

ישוב

1.5.4 כתובת שבה חלה
התכנית

שקד

שכונה

מעגל הזוגן

רחוב

1451/2

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39608	מוסדר	חלק מהגוש	-	23,81

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6	גושים ישנים			
-------	-------------	--	--	--

מספר גוש	מספר גוש ישן
39608	39359

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
16/107/03/26	313

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
16/107/03/26	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשכיכות לחול. 16/107/03/26	3640	26/3/1989

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	01.02.2012		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	01.02.2012	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	01.02.2012	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה 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

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
לא רלוונטי			050-9051333		רח' מעגל החצב מס' 1417, שכ' שקד, ירוחם				23505811	אמסלם אורלי	

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש		ממ"י					
		050-9051333		רח' מעגל החצב מס' 1417, שכ' שקד, ירוחם				23505811	אמסלם אורלי		חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזרחי
N_liparch@012.net.il	08-6235163	0544474557	08-6235163	שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש			104717	312988298	לימובצקי נטליה	אזרחי	
H_negev@netvision.net.il	08-6652099		08-6652088	רח' שדרי רגר 28/37, ב"ש	513415620	חוצה הנגב בע"מ	1184	033918772	יוסף בכרייה ראמי	מודד מוסמך	מודד

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 ב'	101% עד 200% שטחי בניה.

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 שטח בניה למגרש מגורים מס' 313 ברח' מעגל הזוגן 1451/2, שכ' שקד, ירוחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית במגרש (תא שטח) מס' 313 המיועד לאזור מגורים ב' מ- 120% ל- 131% (20 מ"ר) עבור דירה מס' 1451/2.
- קביעת זכויות בניה למטרת שרות 3.5% (מחסן עד 6.5 מ"ר) עבור דירה מס' 1451/2.
- שינוי קווי בניין.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.184
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	241		+ 20 *	221 (120%)	מ"ר	מגורים ב'
	2		ללא שינוי	2	מס' יחיד	

* תוספת 20 מ"ר שייכת לדירה מס' 1451/2.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	313	מגורים ב'
	לא רלוונטי	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
100	184	100	184
100	184	100	184

↓

אחוזים	מגורים ב'	יעוד
100	184	מגורים ב' (*)
100	184	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'	
4.1.1	שימושים	
	מגורים	
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<p>במגרש (תא שטח) קיימות שתי יחידות דיור - מס': 1451/1 ו 1451/2. לדירה מס' 1451/2 תותר:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הוספת בניה בקומת קרקע (הגדלת סלון) בחזית צדדית. • הוספת בניה בקומה א' (הגדלת חדר והקמת מחסן) בחזית קדמית. <p>מיקום התוספות ראה בנספח בינוי.</p>
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> • גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. • לא יותרו פתחים לכיוון השכן בקווי בניין 0.00 מ'. • גג התוספות יהיה גג בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

5. טבלת זכויות והוראות בניה במצב מוצע

אזורי	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צמיפות (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (%)			שטח מגרש (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			קדמי	אחורי	מספר קומות	מספר קומות							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי שדות	עיקרי שדות				
כמסומן בתשריט																			
			0.00	3.00	3.00	2	לא רלוונטי	2	70	134.5	134.5	-	-	3.5 ^(א)	131 ^(א)	184	313	מגורים ב'	

^א תוספת 11% שייכת לדירה מס' 1451/2.

^ב שטח שרות כולל מחסן בגודל 6.5 מ"ר של דירה מס' 1451/2.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

אזור	מגרש מס'	צבע בתשריט	שטח מגרש מנימלי במ"ר	אחוזי בניה		מס' קומות מירבי	קווי בנין			מגורים ב'
				לקומה	סה"כ		קדמי	אחורי	צדדי	
מגורים ב'	313	תכלת	200	60%	120%	2	0.00	3.00	3.00	מגורים ב'

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

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

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

- א. שרותים הנדסיים
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכדי יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ירוחם. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל
 לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט 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'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

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

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.6 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.7 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.

7. ביצוע התכנית

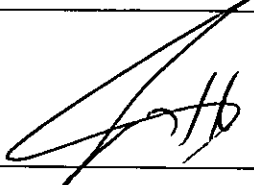
7.1 שלבי ביצוע


מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

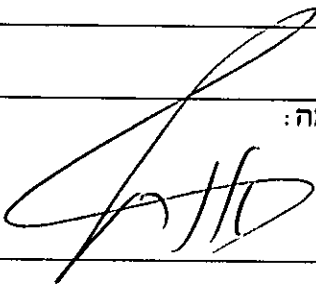
7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגישי התוכנית
		אמסלם אורלי	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
23505811			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התוכנית
02.02.12	<p>ליפובצקי נטליה</p> <p>א.ד.יכיליץ</p> <p>מ. השיון 104717</p> 	ליפובצקי נטליה	
מספר זהות:	תאגיד:		
312988298			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעל	בעל עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל		
מספר תאגיד:	תאגיד:			
	מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך:	חתימה:	שם:	חוכרים	
		אמסלם אורלי		
מספר זהות:	תאגיד:			
23505811				