

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0183475

מגורים בסמטת השועל 341, שכ' שקד, ירוחם

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי ירוחם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965
 מחוז הדרום
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 15/6/15
 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור השר
 התכנית נקבעה טענה אישור השר
 תאריך: 20/9/15
 יו"ר הוועדה המחוזית

95 OF 2015
 22/9/15

דברי הסבר לתכנית

התכנית מטפלת במגרש מגורים מס' 259 ושפ"פ מס' א 259 בסמטת השועל, שכ' שקד, ירוחם.
על מגרש 259 ממוקם בית מגורים בן 2 קומות.
סמוך למגורים בחזית צפון מערבית קיימת סככה הפולשת לשפ"פ - מגרש א 259.

התוכנית המוצעת מאפשרת:

- הגדלת מגרש מגורים 259 על חשבון שפ"פ ובהתאם שינוי ייעודי קרקע.
- תוספת בניה למבנה.
- קביעת קו בניין.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

| | | | |
|-----|------------------------|--|---|
| 1.1 | שם התכנית ומספר התכנית | שם התכנית | מגורים בסמטת השועל 341, שכל שקד, ירוחם |
| | | מספר התכנית | 612-0183475 |
| 1.2 | שטח התכנית | | 0.255 דונם |
| 1.3 | מהדורות | שלב | מילוי תנאים להפקדה |
| 1.4 | סיווג התכנית | סוג התכנית | תכנית מפורטת |
| | | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת | כן |
| | | ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית | מחוזית |
| | | לפי סעיף בחוק | ל"ר |
| | | 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 | 193750 |
| | קואורדינאטה Y | 543450 |

1.5.2 תיאור מקום שטח מגרש המגורים ממוקם בסמטת השועל 341, שכונת שקד, ירוחם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירוחם - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

| ישוב | רחוב | מספר בית | כניסה |
|-------|------------|----------|-------|
| ירוחם | סמטת השועל | 341 | |
| שכונה | שקד | | |

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39543 | מוסדר | חלק | 56, 139 | |

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך |
|--------------------|---------|--|--------------------|-------------------------|------------|
| 16 / 107 / 03 / 26 | שינוי | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 / 26 / 16 / 107 ממשיכות לחול. | 3640 | | 26/03/1989 |

| 1.7 מסמכי התכנית | | | | | | | | | |
|---------------------|----------------|-------------|-----------|-----------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------------|
| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | גורם מאשר | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
| כן | | | | ויקטור רבינוביץ | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | | ויקטור רבינוביץ | | 1 | 1:250 | מחייב | תדפיס תשריט מצב מוצע |
| לא | מנחה | 08/04/2014 | | ויקטור רבינוביץ | 03/04/2014 | 1 | 1:250 | מנחה | בינוי |
| לא | | 08/04/2014 | | ויקטור רבינוביץ | 03/04/2014 | 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 | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|---------------|---------------|----------|-------|---------------|-----|-------------|-------------|-------|
| | סטלה פיינלייב | | | ירוחם | סמטת השועל | 341 | 054-4579507 | 054-4579507 | |

1.8.2 יזם

| שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|---------------|---------------|----------|-------|---------------|-----|-------------|-------------|-------|
| סטלה פיינלייב | | | ירוחם | סמטת השועל | 341 | 054-4579507 | 054-4579507 | |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|--------------|---------------|---------------|----------------------|---------|------------|-----|-------------|-------------|-------|
| בבעלות מדינה | | | רשות מקרקעי ישראל | באר שבע | התקוה | 4 | 08-6264333 | 08-6264250 | |
| חוכר | סטלה פיינלייב | | | ירוחם | סמטת השועל | 341 | 054-4579507 | 054-4579507 | |

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 | ויקטור רבינוביץ | 26019 | | באר שבע | עבדת | 12 | 08-6433048 | | victorr.arc@g mail.com |

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|---------------|---------------|----------|---------|----------------|-----|-------------|-------------|-----------------------|
| | מודד | יבגני ברודסקי | 1230 | | באר שבע | מסקין אהרון | 78 | 052-3261519 | 077-3202586 | 1230bev@sur .co.il |

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

- שינוי בזכויות בניה בתא שטח 259A.
- הגדלת מגרש מגורים 259A.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי יעוד קרקע משפ"פ למגורים א'.
- הגדלת שטח עיקרי מ-120 מ"ר ל-210 מ"ר.
- קווי בניין: קדמי - 0.0 מ', אחורי- 3.0 מ', צדדי (ימין ושמאל)- 0.0 מ'.
- קביעת קו בניין בחזית צפון מערבית ל- 3.0 מ'.
- שטח למטרת שירות הנמדד במ"ר נשאר ללא שינויים לפי תכנית תקפה.
- קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי.
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 0.255

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית | | שינוי (+/-) למצב המאושר * | מצב מאושר* | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|------------------------------|---------------|------|----------------|
| | מפורט | מתארי | | | | |
| | 1 | | | 1 | יח"ד | מגורים (יח"ד) |
| | 210 | | +90 | 120 | מ"ר | מגורים (מ"ר) |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------|----------------|
| מגורים א' | 259A |
| שטח פרטי פתוח | 259B |
| סימון בתשריט | יעוד |
| מבנה להריסה | שטח פרטי פתוח |
| | תאי שטח כפופים |
| | 259B |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------|-----|--------|
| מגורים א' | 154 | 60.39 |
| שטח פרטי פתוח | 101 | 39.61 |
| סה"כ | 255 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 204.77 | 80.19 |
| שטח פרטי פתוח | 50.59 | 19.81 |
| סה"כ | 255.36 | 100 |

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|---|--|
| 4.1 | מגורים א' |
| 4.1.1 | שימושים מגורים במבנה דו קומתי. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בניוי |
| <p>- תותר תוספת בניה בקומת קרקע וקומה א' בגודל 70 מ"ר. - תותר סגירת החלל מתחת לסככה בגודל של 20 מ"ר.</p> | |
| ב | עיצוב אדריכלי |
| <p>- גמר התוספת יהיה זהה לגמר הבניין הקיים ובהתאם לשביעות רצון מהנדס העיר.</p> | |
| 4.2 | שטח פרטי פתוח |
| 4.2.1 | שימושים מיועד לשטחי גינון ופיתוח בבעלות פרטית, מותר להקים מתקני משחק לילדים או מקלט ע"פ דרישות ותקנות הג"א. |
| 4.2.2 | הוראות |

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 | | | |
|------------------|------------|---|------------|-------------------------|--------------------|-------|--------------------|--------------------|------------|----------------|------|------------------|
| | | | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | | | |
| | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | | | | | | |
| קדמי | אחורי | צידי-ימני | צידי-שמאלי | מעל הכניסה הקובעת | 6 | 1 | 64 | מתחת לכניסה הקובעת | עיקרי | גודל מגרש כללי | 259A | מגורים אי |
| (2) | (2) | (2) | (2) | 2 | | | | 24 (1) | 210 (3) | 205 51 | 259B | שטח פרטי פתוח |

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח למטרת שירות כולל: מחסן (12 מ"ר) וממ"ד (12 מ"ר)..
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) לפי תכנית 16/107/03/26.

| | |
|---|------------------------------|
| 6. הוראות נוספות | |
| 6.1 | תנאים למתן היתרי בניה |
| <p>א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> | |
| 6.2 | חניה |
| <p>החניה תהיה על-פי תקן חניה של תכנית מתאר ירוחם התקף בעת מתן היתר הבניה.</p> | |
| 6.3 | חלוקה ו/ או רישום |
| <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.</p> | |
| 6.4 | חשמל |
| <p>לא יינתן 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 קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p style="text-align: center;">מציר הקו מהתיל הקיצוני</p> <p style="text-align: center;">קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' 3.5 מ'</p> <p style="text-align: center;">קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו: 5.00 מ' 6.00 מ'</p> <p style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:</p> <p style="text-align: center;">(קיים או מוצע) - 20.00 מ'</p> <p style="text-align: center;">קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו</p> <p style="text-align: center;">(קיים או מוצע) - 35.00 מ'</p> <p>אין לבנות בנינים מעל כבלי 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 דרום.</p> | |
| 6.5 | הפקעות לצרכי ציבור |
| <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p> | |
| 7. ביצוע התכנית | |
| 7.1 | שלבי ביצוע |
| 7.2 | מימוש התכנית |
| <p>זמן משוער לביצוע תכנית זו-3 שנים לאחר אישור התוכנית.</p> | |

מס' תכנית: 612-0183475
שם התכנית: מגורים בסמטת השועל 341, שכ' שקד, ירוחם
מס' ת.ד.: 7110
תאריך: 20/08/2014

מס' תכנית: 612-0183475
שם התכנית: מגורים בסמטת השועל 341, שכ' שקד, ירוחם
מס' ת.ד.: 7110
תאריך: 20/08/2014

מס' תכנית: 612-0183475
שם התכנית: מגורים בסמטת השועל 341, שכ' שקד, ירוחם
מס' ת.ד.: 7110
תאריך: 20/08/2014

| 8. חתימות | | | |
|-----------------|---|--|--|
| מגיש התכנית | שם: סטלה פיינלייב שם ומספר תאגיד: | סוג: תאריך: 3.08.15 חתימה: <i>ef</i> | |
| יזם | שם: סטלה פיינלייב שם ומספר תאגיד: | סוג: תאריך: 3.08.15 חתימה: <i>ef</i> | |
| בעל עניין בקרקע | שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761 | סוג: בבעלות מדינה תאריך: חתימה: | |
| בעל עניין בקרקע | שם: סטלה פיינלייב שם ומספר תאגיד: | סוג: חוכר תאריך: 3.08.15 חתימה: <i>ef</i> | |
| עורך התכנית | שם: ויקטור רבינוביץ שם ומספר תאגיד: | סוג: עורך ראשי תאריך: 3.8.15 חתימה:  | |