

608657

תכנית מס' 5/122/02/26

מבא"ת 2006

חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 5/122/02/26

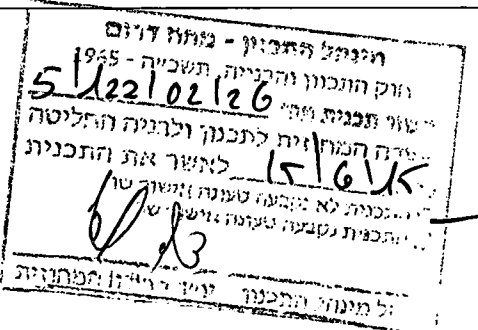
שם תוכנית: רח' מעגל הערבה 158 ירוחם

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: ירוחם

סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	1

דברי הסבר לתוכנית

תוכנית זו באה להסדיר תוספת זכויות בניה במגרש מגורים א' השונה בגודלו ובצורתו משאר מגרשי השכונה בהיקף 55 מ"ר עיקרי בק. קרקע לצורך תוספת יח"ד עד גודל 70 מ"ר, ללא שינויים בתכנית ובהנחיות הבניה הכלליות בשכונה שעודכנו לאחרונה בתוכנית 2/122/02/26.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

רח' מעגל הערבה 158 ירוחם

שם התוכנית

**1.1 שם התוכנית
ומספר התוכנית**יפורסם
ברשומות

5/122/02/26

מספר התוכנית

0.512 דונם

1.2 שטח התוכנית

הגשה

שלב

1.3 מהדורות

3

מספר מהדורה בשלב

28.10.13

תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכניתיפורסם
ברשומות

כן

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף בחוק

ועדה מחוזית

לא רלוונטי

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי**1.5 מקום התוכנית**

ירוחם

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

192450

קואורדינטה X

544515

קואורדינטה Y

רחוב מעגל הערבה 158 שכי נווה העמק ירוחם

1.5.2 תיאור מקום

ירוחם

רשות מקומית

**1.5.3 רשויות מקומיות
בתוכנית**התייחסות לתחום
הרשות

חלק מתחום הרשות

באר שבע

נפה

ירוחם

יישוב

**1.5.4 כתובות שבהן חלה
התוכנית**יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39547	מוסדר	חלק מהגוש	158	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
39547	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
2/122/02/26	158

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/122/02/26	שינוי		6140	07.10.10

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		13		31.8.10	פישר אדריכלות ותכנון ערים	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1: 250		1	1.8.10			
נספח בינוי	מחייב	1: 100		1	31.8.10			

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 יזם ומגיש התוכנית											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
	שלום מלול	067838961				מעגל הערבה 158 ירוחם		052-8592575			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל		רח' התקווה 4, קריית הממשלה ב"ש	08-6264219		08-6264221		
חוכר		שלום מלול	067838961			מעגל הערבה 158 ירוחם		052-8592575			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו											
	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	יעקב פישר	059580399	88481	פישר אדריכלות ותכנון ערים		עומרים 9 א.ת. עומר ת.ד. 1715 מיקוד- 84965	08-6210000	050-3227045	08-6909310	
מודד	מהנדס	אזוט אדמונד	067728584	406	א.א.ג. אזוט בע"מ		מרכז הנגב 19 ב"ש	08-6499959		08-6497574	

1.9 הגדרות בתוכנית

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

תוספת זכויות בניה במגרש מגורים א', שכי נוח העמק ירוחם

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- תוספת זכויות בניה בסה"כ 55 מ"ר שטח עיקרי.
- תוספת אפשרות לבניית יח"ד נוספת בשטח מקסימלי עד 70 מ"ר.
- מתן הנחיות בינוי ותנאים למתן היתרי בניה ולתשתיות.
- שינוי מיקום מחסן.
- שינוי קו בניין אחורי.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	0.512 דונם
------------------	------------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	150	+ 55	205		
	מס' יח"ד	1	+ 1	2		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: אזור מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בית מגורים + יחידת מגורים נוספת עד גודל 70 מ"ר ומשרד ביתי.
4.1.2	הוראות
	א. הוראות התוכנית כפופות לתכנית 2/122/02/26
א.	הוראות מעבר: ההוראות בסעיפים א-י המפורטות להלן יהיו מחייבות לעניין הגשת בקשה חדשה להיתר בניה. כל החריגות הקיימות בשטח התכנית טרם אישור תכנית זאת לא יחשבו כסטיה מתכנית זאת עד לאישור היתר בניה חדש כנזכר לעיל. בעת הגשת היתר בניה חדש בשטח התכנית, תהיה רשאית הוועדה המקומית לדרוש התאמת המבנה הקיים להוראות תכנית זו במלואה.
ב.	תוספות בניה: ע"מ לשמור על חזות אחידה בהרחבות הבתים, נספח הבינוי בתכנית 26/במ/3/32 ישאר בתוקפו למעט השינויים הכלולים בתכנית זו. תותר בנוסף למסומן בנספח המחייב תוספת בניה בק.ק בחדר אחורי ותוספת לסלון הכל במסגרת קווי הבניין וזכויות הבניה המותרות עפ"י תכנית זו. כל שינוי בנספח כאמור, יתאפשר באישור מהנדס המועצה.
ג.	חומרי גמר: 1. יותר גימור המבנה בשליכט צבעוני, אקרילי או מינרלי בלבד. יותר שימוש באבן בתנאים הבאים: האבן תהיה אבן טבעית בלבד, לא יותר שימוש במוצרים סינתטיים דמויי אבן. חיפוי אבן יתבצע לכל אורך חזית המבנה. במקרה של קיר שטוח ההמשכי לשני יחידות דיור (דו משפחתי צמוד) יתבצע החיפוי באחת משלושת האפשרויות הבאות: 1. חיפוי סימטרי לאורך כל החזית הכולל את שני היחידות. 2. יצירת מדרגה של לפחות 40 סמ' בין חיפוי האבן ביחידה אחת לחיפוי טיח ביחידה השניה. 3. קצה חיפוי האבן יסתיים לפחות 2 מ' מקו החיבור בין המבנים בצורה משוננת עם חיפוי הטיח. בכל מקרה חיפוי האבן יקיף את פינת המבנה ולא יסתיים בפינה "חדה". 2. צבעי וחומרי הגג, הפרזול, האלומיניום, הגדרות ישתלבו בצבעים זהים או דומים למבנה הראשי באישור מהנדס המועצה.
ד.	גגות: 1. הגג העליון של המבנה יחופה ברעפים. 2. גגות ביניים ו/או מרפסות ו/או גגות מבני חניה ומחסנים יהיו שטוחים. 3. תותר הקמת קומה 3 בעלית הגג בכפוף למגבלות טבלת זכויות הבניה. 4. גוון צבעי הרעפים בגג – טרה קוטה, אדום, חום וצבעי אדמה.
ה.	גדרות: להלן הנחיות לבניה חדשה: 1. חומרי בניה - יותר סבכת ברזל, פרזול אחר ועץ. לא יותר פלסטיק, פח גלי ואיסכורית. 2. צבע – יותר הצבעים הבאים: לבן, שחור, כחול, חום או צבע עץ טבעי. 3. צורה – יאסר שינוי בקירות האבן הבנויים חלוקי נחל הקיימים. מעל קירות אלו יותר עד גובה 1.5 מ' מפני הקרקע גדר עפ"י אחת מאפשרויות בסעיף 1 להעיל. גובה הגדר בין השכנים יותר עד 1.8 מ' מפני הקרקע.
ו.	מתקנים טכניים: 1. לא יותר מתקנים טכניים גלויים על חזית הבניין ו/או גג הרעפים. היתר חדש יחויב בפרטי הסתרת מתקנים הטכנים כגון: מזגנים, אנטנות, צינורות חימוניים (מים, ביוב, חשמל, ניקוז, כבלים) עפ"י דרישת מהנדס המועצה. חומרי ההסתרה יהיו מסבכת פי וי סק, לבני משרביה או פח שגב. חומרי ההסתרה ישתלבו מבחינת צבעם בגוון הראשי של הבית. התקנת דודי שמש וקולטי שמש על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
ז.	צבעים: 1. צבע הבניין הראשי בהיתר בניה חדש יהיה אחד מהצבעים הנ"ל: לבן, שבור, או אחד

	מצבעי אדמה. 2. צבעי חומר גמר מאלומיניום והפרזול – טבעי, או לבן או אפור.
ח.	חניות: 1. תותר חניה מקורה עם קירות היקפיים עד גובה חיצוני 2.7 מ' בקו בניין קדמי וצידי 0.0. בגודל מירבי של 15 מ"ר. במקרה שמשפחה אחת רכשה 2 יחיד יותר מבנה חניה ל 2 כלי רכב בגודל 30 מ"ר 2. המבנה יבנה מבניה קשיחה ויחופה בשליכט צבעוני כמו המבנה העיקרי, הגג יהיה שטוח והמרוזב יהיה מוסתר.
ט.	מחסנים: תותר הקמת מחסן בגודל מירבי של עד 12 מ' בקו בניין אחורי או צידי 0.0. מיקום המחסן יהיה מוסתר מהרחוב. לא יותרו מחסנים מפח גלי ואיסכורית.
י.	מצללות ומבואות כניסה: 1. תותר הקמת מצללה אטומה לשמש בגודל מירבי של 24 מ"ר בקו בניין קדמי וצידי 0.0. 2. חומרי הגמר יהיו עץ או פי וי סי. גג המצללה יהיה באותו גוון של גג המבנה הראשי.
יא.	שתילת עצים: חובה לשתול לפחות עץ אחד בחזית הקדמית של הבית. רשימת עצים מומלצת וחסכונית במים מצורפת לנספח הבינוי.
יב.	ניקוז: 1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים-שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר. 2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורך בתחומן, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. ישמר כושר החדירות הקרקע האבעית בשטח החדר ע"י מניעת ערבוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'... 4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

;

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי / מרבי (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים א'	158	512	205	50	-	-	255	50	2	2	50	8.5	2 + גג	-	כמסומן בתשריט		

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בניה יוצאו עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה .
 ב. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי 413

6.2. חניה

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

6.3. הנחיות כלליות לתשתיות

- א. כל מערכות התשתית יבוצעו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית והרשויות המוסמכות
 ב. חשמל לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עליים. קרבת קווי חשמל עליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין חלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו מתח חשמל נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

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

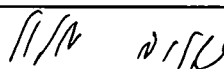
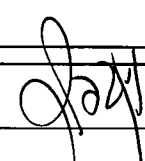
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

בתוכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית, 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

שם: 	חתימה: 	תאריך: 20.2.18	מגיש התוכנית
שם: שלום מלול		מספר תאגיד:	
שם: יעקב פישר	חתימה: 	תאריך: 17.1.18	עורך התוכנית
תאגיד: אדר' יעקב פישר		מספר תאגיד:	
שם:	חתימה:	תאריך:	בעל עניין בקרקע
תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		מספר תאגיד:	
שם: שלום מלול			חוכר