

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0303560

שינוי קווי בנין במגרש 5902, שכל' נוף מדבר, רח' נחל ערוגות 9, ירוחם

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי ירוחם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

הודעה על הפקדת תכנית
מס' 612-0303560
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7133
מיום 09/06/15

ועדה מקומית ירוחם
הפקדת תכנית מס' 6120303560
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 20150006 ביום 09/05/15
יו"ר הועדה

הועדה המקומית לחינוך ובניה
"ירוחם"
6120303560
אישור תוכנית מס' 6120303560
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 20150006 ביום 06/09/15
מהנדס המשעצה יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית
מס' 6120303560
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 7302
מיום 14.7.16

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטפלת במגרש 5902, שכי נוף מדבר, רח' נחל ערוגות, מס' 9, ירוחם, המיועד למגורים אי--מגרשים לבניה עצמית זו משפחתיים.
המגיש מבקש:
שינוי קו בניין קידמי וצדדי.
התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי קווי בנין במגרש 5902, שכל' נוף מדבר, רח' נחל ערוגות 9, ירוחם
		מספר התכנית	612-0303560
1.2	שטח התכנית		0.406 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62א (א) סעיף קטן 4
		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

קואורדינטה X 192696

קואורדינטה Y 543877

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא במגרש 5902, שכל' נוף מדבר, רח' נחל ערוגות מס' 9, ירוחם.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירוחם - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירוחם	נחל ערוגות	9	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39646	לא מוסדר	חלק		9999

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
202 /במ/ 26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26 /במ/ 202 ממשיכות לחול.	4510	2919	10/04/1997
1 /במ/ 68 /26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26 /במ/ 68 /1 ממשיכות לחול.	4040	4640	10/09/1992

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				רחל ברבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			רחל ברבי			1: 250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	גליון: 1	20/09/2015	ועדה מקומית	רחל ברבי	03/09/2015		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	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אשר וייס			ירוחם	עמוס הנביא	101 5	050-8671911		ba.racheli7@gmail.com
	פרטי	מוריה וייס			ירוחם	עמוס הנביא	101 5	050-8671911		ba.racheli7@gmail.com

1.8.2 יזם

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	(1)		08-6264333	08-6264250	hagais@mami.gov.il
חוכר	אשר וייס			ירוחם	עמוס הנביא	101 5	050-8671911		ba.racheli7@gmail.com
חוכר	מוריה וייס			ירוחם	עמוס הנביא	101 5	050-8671911		ba.racheli7@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 223 באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ה/אדריכלות	עורך ראשי	רחל ברבי	42093/ה		באר שבע	אבן שפרוט	5	08-6431068	08-6431068	ba.racheli7@gmail.com
	מודד	יבגני ברודסקי	1230/מהנדס	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		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 קווי בניין במגרשים המיועד למגורים אי-מגרשים לבניה עצמית דו משפחתיים מס' 5902, שכ' נוף מדבר, רח' נחל ערוגות מס' 9, ירוחם

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בניין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה לפי הפירוט שלהלן:
- שינוי קו בניין צדדי מ-3.0 מ' ל-2.70 מ'
 - שינוי קו בניין קדמי מ-5.0 מ' ל-4.0 מ'
 - שינוי קו בניין אחורי מ-4.0 מ' ל-3.0 מ'
 - שינוי קו בניין עבור פרגולה בחזית האחורית ל-1.0 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		0.406	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מגורים (יח"ד)	יח"ד	1	1
מגורים (מ"ר)	מ"ר	50	50
יחידות באחוזים (%)			

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
דרך מאושרת	100
מגורים א'	5902

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך משולבת	56	13.79
מגורים א'-לבניה עצמית	350	86.21
סה"כ	406	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	56	13.79
מגורים א'	350	86.21
סה"כ	406	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	-מגרשים לבניה עצמית דו משפחתיים התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 202/במ/26 ו-1/68/במ/26.
4.1.2	הוראות
א	קווי בנין - כל ההוראות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 202/במ/26 ו-1/68/במ/26. - קווי בנין יהיו כפי שמסומן בתשריט.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 202/במ/26 ו-1/68/במ/26.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי כל ההוראות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 202/במ/26 ו-1/68/במ/26.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי- צמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	(1)	מגורים א'	5902	350

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) בהתאם לתכנית מס' 1/26 במ/202 ו-1/26 במ/68.

(2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
כל הנחיות תכנית מפורטת מס' 26/במ/202 ו-1/68/במ/26 לרבות יעוד, זכויות בניה וגובה המבנים יחולו על תכנית זו.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 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

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: אשר וייס שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: א.א.א.
מגיש התכנית	שם: מוריה וייס שם ומספר תאגיד:	סוג: חתימה:	תאריך: מוריה וייס
בעל עניין בקרקע	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: אשר וייס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: א.א.א.
בעל עניין בקרקע	שם: מוריה וייס שם ומספר תאגיד:	סוג: חוכר	תאריך: מוריה וייס
עורך התכנית	שם: רחל ברבי שם ומספר תאגיד:	סוג: עורך ראשי	תאריך: רחל ברבי אדר צלוחית ועצוב פנים חתימה מ.ר. ח/ 42093