

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0643171

שינוי הוראות בינוי - שכ' צהלה, ירוחם

מחוז דרום

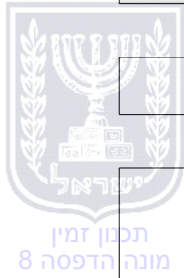
מרחב תכנון מקומי

ירוחם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת משנה את הוראת הבינוי של תכנית 63/101/03/26 בנוגע להקמת מצללה במגרשי המגורים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינוי הוראות בינוי - שכל צהלה, ירוחם
------------------------	-----------	--------------------------------------

מספר התכנית	612-0643171
-------------	-------------

שטח התכנית	81.855 דונם
------------	-------------

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 5
---------------	--------------------

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 192000

קואורדינאטה Y 544000

1.5.2 תיאור מקום

בכניסה לירוחם בדרום לרח' בורנשטיין

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירוחם - חלק מתחום הרשות : ירוחם

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירוחם			

שכונה צהלה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39642	מוסדר	חלק	58-59, 62-65, 96-99, 101-103, 237	57, 60-61, 66, 91-95, 100, 104-107, 110-118, 120-141, 227-228, 231, 238, 242, 248-249
39643	מוסדר	חלק	5, 18, 31, 38-42, 47-52, 54-64, 77-88, 90-102, 104-122, 124-133, 135-149, 152-161	53, 89, 103, 123, 134, 150-151, 162-163, 165, 168, 172-175, 179, 181-187, 190
39644	מוסדר	חלק	1-4, 6-16, 19-22, 24-30, 33	36, 39-40, 45-46

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

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
63 /101 /03 /26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /26 /101 ממשיכות לחול.	5784	2226	10/03/2008



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ויקטור רבינוביץ			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		ויקטור רבינוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	05/07/2018	ויקטור רבינוביץ	08/07/2018		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ירוחם	ירוחם	(1)		08-6598222	08-6585234	michaelb@ylc.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: המועצה המקומית ירוחם.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית ירוחם	ירוחם	(1)		08-6598222	08-6585234	

(1) כתובת: המועצה המקומית ירוחם.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	08-6433048	victorr.arc@gmail.com

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 הוראות בינוי בתחום מגרשי המגורים בנוגע להקמת מצללה (פרגולה) בשכ' צהלה, ירוחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	101 - 268

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	80,906	100
סה"כ	80,906	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	80,906.28	100
סה"כ	80,906.28	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר יחידת דיור אחת בכל מגרש
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי בתאי שטח ביעוד מגורים א' תותר: - הגגות יהיו שטוחים ויחופו ביריעות איטום עם גמר אגרגט בהיר או אגרגטים בהירים בשיטת הגג ההפוך. - המבנים יחופו באבן נסורה בהירה ו/או שליכט צבעוני בגוונים בהירים ו/או שילוב ביניהם. יותר שילוב עם פח ו/או אלומיניום ו/או זכוכית. קשת הצבעים בקירות החוץ תהיה קשת צבעי האדמה. - מעקות יחופו באבן עובי 5 ס"מ. - בכל יחיד ניתן להתקין מצללה ביציאה מחדר המגורים כחלק אורגני מהבניין. המצללה תאופיין בעמודים מחופי אבן וקירות פלדה עם מילואת פלדה ו/או PVC ו/או GRC ו/או עץ. - במידה ותותקן מצללה בכניסה למבנה היא תהיה בנויה באותו אופן ומאותם חומרים. פרט מצללה יקבע בשלב תכנית הפיתוח המהווה תנאי להיתרי בנייה. - יתנן דגש ארכיטקטוני ע"י הגבהת חלק מהמבנה אשר מעל חדר המגורים ובאזור בהם ממוקמים קולטי השמש זאת ע"מ לדרג את חזית המבנה. הגבהות או הגבה זו יראו אורגנים. - קו בניין קדמי יהיה מחייב לעניין העמדת המבנה במגרש על מנת ליצור אחידות ברחובות. - כל הגדרות הפונים לרחובות ולשצ"פים יבוצעו בפרט אחיד שיקבע ע"י הוועדה המקומית בשלב תכנית הפיתוח המהווה תנאי להיתרי בנייה. - תתאפשר בניית מצללה על הגג עפ"י פרט מחייב שיקבע בשלב תכנית הפיתוח המהווה תנאי להיתרי בנייה. תותר חריגה של המצללה מהגובה המותר לבנייה עד 10 מ' באישור הוועדה המקומית. - תתאפשר בניית מחסן גינה בגודל מירבי של 8 מ"ר. מיקום המחסן יקבע בשלב תכנית הפיתוח ואושר ע"י הוועדה המקומית. - תותר בניית חניה מקורה/ מוסך ביתי עבור שתי חניות, בקו בניין 0.0 קדמי וצדדי במקום שיקבע לכך ע"פ תכנית פיתוח. מבנה החניה יהיה בנוי מאותם חומרים של הבית עצמו. גובה פנימי עד 2.20 מ'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה							
							עיקרי	שרות		עיקרי	שרות		גודל מגרש מזערי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	7	2.1	1	40	342			66 (1)	276	450	268 - 101	מגורים א'
(2)	(2)	(2)	(2)	2												

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) שטחי השירות כוללים: חניה מקורה- 30 מ"ר, מחסן- 8 מ"ר, ממ"ד ומתקנים טכניים.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תתוכנן במסגרת המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי בנייה.

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על לפי תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים:

1. הגשת תכנית פיתוח שתכלול התייחסות בין השאר לנושאים הבאים: סימון קווי בניין, הגובה הקובע במגרש (0.0), חתכים וגובהי קירות תמך בין המגרשים ובין השטחים הציבוריים, מיקום והנחיות לחניות מקורות, מיקום תשתיות והנחיות נוספות עפ"י דרישת הוועדה המקומית.
2. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרון.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****מספר שלב****תאור שלב****התנייה**

1

התכנית תבוצע עפ"י קצב שיווק המגרשים ממזרח למערב ומצפון לדרום.

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית - 20 שנה לאחר אישורה.