

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0459289

מגורים במגרש מס' 26A ברח' ההדרים 26/1, ירוחם

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

17/12/2018

להפקיד את התכנית

15/04/2019

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית עוסקת במגרש מגורים מס' 26A ברח' ההדרים 26/1, שכ' אשל, ירוחם.
על המגרש נמצא מבנה בן שתי קומות עם חריגות בניה.

התכנית נועדה להסדיר את החריגות ולהגדיל את המבנה הקיים על מנת לשפר את איכות הדיור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 26A ברח' ההדרים 26/1, ירוחם

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

612-0459289

מספר התכנית

0.282 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

193225

קואורדינאטה Y

544460

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית ממוקם ברח' ההדרים 26/1, בשכ' אשל, ירוחם.

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	ההדרים	26	1

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39536	מוסדר	חלק	175	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
26 / במ' 135	26A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

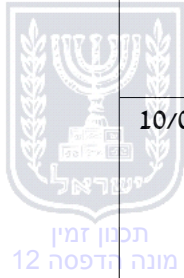
תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
135 / במ' / 26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26 / במ' / 135 ממשיכות לחול.	4040	4641	10/09/1992
1 / במ' / 135 / 26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26 / במ' / 135 ממשיכות לחול.	4340	83	12/10/1995

הערה לטבלה:

תרש"צ 4/15/11 - כפיפות - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 4/15/11. הוראות תכנית 4/15/11 תחולנה על תכנית זו - אושר בועדת תאום לשיכונים ציבוריים 08/05/97 - י.פ. 4468



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: 250	1		ויקטור רבינוביץ		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	12/12/2018	ויקטור רבינוביץ	12/12/2018		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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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	דמיטרי שטיוולמן			ירוחם	ההדרים	26 א	054-7875118		
	פרטי	לודמילה שטיוולמן			ירוחם	ההדרים	26	054-7875118		ludashtivelman@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דמיטרי שטיוולמן			ירוחם	ההדרים	26	054-7875118		
פרטי	לודמילה שטיוולמן			ירוחם	ההדרים	26	054-7875118		ludashtivelman@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur .co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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**

תוספת זכויות בנייה

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שטחי בנייה למטרות עיקרי ושירות.
2. הגדלת תכסית.
3. שינוי בינוי סטנדרטי.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
5. קביעת זכויות, מגבלות והנחיות בניה.

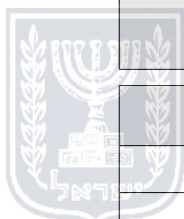
תכנון זמין
מונה הדפסה 12**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	26A

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	26A

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

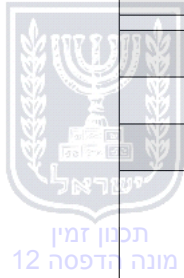
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	294	100
סה"כ	294	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 12**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	284.09	100
סה"כ	284.09	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים. שטחי השירות יכללו: חניה מקורה, ממ"ד, סככה ומחסן.	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי א בתא שטח 26A תותר: - הקמת יחידת מגורים אחת בקווי הבניין המסומנים בתשריט. - שטחי השירות כמפורט לקמן: א. סככת חניה: - הסככה תיבנה בקו בניין קדמי וצדדי 0.0 כמסומן בתשריט. - תותר בניית קירות עבור החניה המקורה. - גג החניה ינוקז לתוך תחום המגרש המבקש. - גובה מרבי של החנייה עד 2.20 מטר נטו. ב. מחסן: - המחסן ייבנה בתוך קווי הבניין המסומנים בתשריט. - לא יותרו פתחים בקו בניין 0.0. - המחסן ישמש לצורך אחסנה בלבד. - גג המחסן ינוקז לתוך תחום המגרש המבקש. ג. ממ"ד: - ייבנה לפי הנחיות פיקוד העורף ובקווי הבניין המסומנים בתשריט.	
עיצוב אדריכלי	ב
גמר התוספות יהיו לפי רוח העיצובית של המבנה הקיים ובאישור מהנדס המועצה.	



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				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
							עיקרי	שרות	עיקרי	שרות			גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9 (2)	4	1	77	282			52 (1)	230	282	26A	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	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

הערה ברמת הטבלה:

א. גובה מרבי של החנייה עד 2.20 מטר נטו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי השירות כוללים: סככת חניה- 26 מ"ר, ממ"ד- 12 מ"ר, מבואה- 8 מ"ר ומחסן- 6 מ"ר..

(2) יימדד מאבן השפה הגבוהה בחזית המגרש.

(3) כמסומן בתשריט.

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

היתרי בנייה יינתנו ע"פ תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. היתר בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. תנאי להיתר בניה הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין.
4. הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית פיתוח שטח ערוך העל גבי מפה מצבית טופוגרפית מעודכנת כחוק וחתומה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול את כל פרטי הפיתוח כגון: גבהי קרקע מתוכננים וקיימים, מקום החניות, הכניסות למגרש, גדרות וחזיתות למגרש, מתקן לאיסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מפלסי השבילים והרחובות, מתקן לייבוש כביסה, פירוט חומרי הגמר יופיעו על חזיתות המבנים בקני"מ 1:100.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.

6.2**חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.

6.3**חשמל**

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.

מציר הקו מהתיל הקיצוני

קו חשמל מתח נמוך 3.00 מ' - 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו: 5.00 מ' - 6.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו:

(קיים או מוצע) - 20.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו

(קיים או מוצע) - 35.00 מ'

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.

6.4**הפקעות לצרכי ציבור**

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.

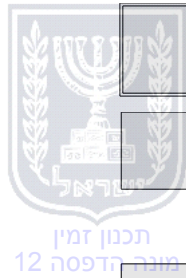
6.5**פיקוד העורף**

פתרונות המיגון יהיו על פי הוראות פיקוד העורף התקפות בעת הוצאת היתר בניה.

6.6**תשתיות**

1. מים: חיבור המים יהיה בתיאום עם מחלקת המים של הרשות המקומית.

6.6	תשתיות
	2. ביוב: המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה ליישוב.



7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע תכנית זו - מיד לאחר אישור התוכנית.
--	---

