

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 612-0830455

מגרש 145 - שכונת צהלה - ירוחם

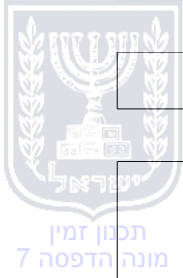
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי ירוחם

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מפורטת במגרש 145, שכונת צהלה - ירוחם  
התכנית באה להסדיר קו בניין צדדי בהתאם לבניה בפועל.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 145 - שכונת צהלה - ירוחם

ומספר התכנית

מספר התכנית 612-0830455

0.533 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (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

192125 קואורדינאטה X

544050 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום רחוב תמירון / רחוב דוכיפת

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירוחם - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה צהלה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39643	מוסדר	חלק	123	

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**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 /63 ממשיכות לחול.	5784	2226	10/03/2008
612-0643171	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 612-0643171 ממשיכות לחול.	7965	881	23/10/2018



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אופיר קדוסי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אופיר קדוסי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		23: 54 18/01/2020	אופיר קדוסי	18/01/2020		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 7

**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	דנה היינה			ירוחם	(1)		050-7766588		
	פרטי	תמיר היינה			ירוחם	(1)		050-7766588		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תמירון - שכונת צהלה.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה	רשות מקרקעי ישראל			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	02-5654158		a- darom@land.gov.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אופיר קדוסי	29893902	אופיר קדוסי אדריכלות והנדסה	אופקים	חורב	37	050-7766588		kadoosiarch @gmail.com
	מודד	ולדיסלב בויביץ	834	מקסימוס מדידות ומיפוי בע"מ	אור יהודה	הפלדה	7	050-5310160		mxmedidot@ gmail.com



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

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 קו בניין צדדי בהתאם לבניה בפועל

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בקו בניין עפ"י סעיף 62א (א)(4) כמפורט:

- קו בניין צדדי כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	145



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	533	100
סה"כ	533	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	533.17	100
סה"כ	533.17	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	מגורים א'
4.1.1	<b>שימושים</b> מגורים, יח"ד אחת במגרש.
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b> <p>1. הגגות יהיו שטוחים ויחופו ביריעות איטום עם גמר אגרגט בהיר או אגרגטים בהירים בשיטת תכנון זמין מונה הדפסה 7</p> <p>2. המבנה יחופה באבן נסורה בהירה ו/או שליכט צבעוני בגוונים בהירים ו/או שילוב בניהם. יותר שילוב עם פח ו/או אלומיניום ו/או זכוכית.</p> <p>3. מעקות יחופו באבן בעובי 5 ס"מ</p> <p>4. ביח"ד ניתן להתקין מצללה ביציאה מחדר המגורים כחלק אורגני מהבניין. במידה ותותקן מצללה בכניסה למבנה היא תהיה בנויה באותו אופן ומאותם חומרים. פרט המצללה יקבע ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>5. ינתן דגש ארכיטקטוני ע"י הגבהת מעקה המבנה מעל חדר המגורים ובאזור קולטי השמש ע"מ לדרג את חזית המבנה.</p> <p>6. הגדרות הפונים לרחוב ולשצ"פ יבוצעו בפרט אחיד שיקבע ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>7. תותר בניית מצללה על הגג עפ"י פרט מחייב שיקבע ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>8. תותר חריגה של המצללה מהגובה המותר לבניה עד 10 מ' באישור הוועדה המקומית.</p> <p>9. תותר בניית חניה מקורה, מוסך ביתי, בקו בניין 0.0 קדמי וצדדי, מבנה החניה יהיה בנוי מאותם החומרים של הבית עצמו.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 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	שימוש	יעוד	
					סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
						שרות					עיקרי
קדמי (1)				40	342	66	276	533	מגורים	מגורים א'	
אחורי (1)								145			
צידו-ימני (1)											
צידו-שמאלי (1)											
מעל הכניסה הקובעת	2	7	1								

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

במסגרת שטחי שרות יכללו, חניה מקורה בשטח 30 מ' ליח"ד עבור 2 חניות במגרש בגובה פנימי עד 2.20 מ', מחסן בשטח 8 מ"ר, ממ"ד ומתקנים טכניים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7



תכנון זמין  
מונה הדפסה 7

## 6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.2

סטיה ניכרת

כל תוספת יחידות דיור / שינוי בקווי בנין / תוספת קומות / תוספת גובה, בתחום התוכנית תהווה סטיה ניכרת, בהתאם לתקנה 19)2 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתוכנית), התשס"ב 2002.

6.3

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו.

6.4

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.  
 ב. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי לאחר אישור התכנית.

