

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-1018498

מגורים ברח' נחל צאלים 25, שכ' נוף מדבר, ירוחם

דרום

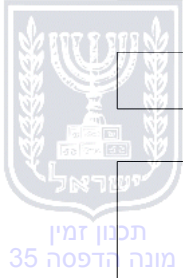
מחוז

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

תכנית זו כוללת מגרש (תא שטח) מס' 54 המיועד לאזור מגורים א' (חד משפחתי) ונמצא ברח' נחל צאלים 25, שכל' נוף מדבר, ירוחם.
התכנית המוצעת מאפשרת למגרש הנ"ל:
1. הסדרת קווי בניין: צידיים מ-3 מ' ל-2.7 מ', אחורי מ-4 מ' ל-3.6 מ' וקביעת קווי בניין לעמודים וקורות בטון ולבריכת שחיה.
2. הסדרת גבהי גדרות בהתאם לבנייה הקיימת.
3. הגדלת תכסית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
-----------	------------------------	-----

מגורים ברח' נחל צאליים 25, שכל' נוף מדבר, ירוחם

612-1018498

מספר התכנית

0.444 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) (4), 62א (א) (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

192310

קואורדינאטה Y

544075

1.5.2 תיאור מקום

שטח בתכנית נמצא ברח' נחל צאלים, 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

שכונה

נוף מדבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39645	מוסדר	חלק	71	

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

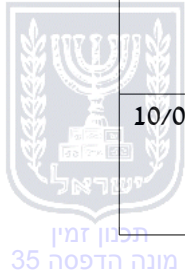
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
202 / במ' / 26	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 202 / במ' / 26 ובאה במקומה.	4510	2919		10/04/1997



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				נטליה ליפובצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 250	1	19/07/2022	נטליה ליפובצקי	12: 34 20/07/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/09/2021	נטליה ליפובצקי	13: 55 03/10/2021		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



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	אושר מוטי אפללו (1)			ירוחם					aflalo.o.i.z@gmail.com
	פרטי	עינבל ביטון אפללו (1)			ירוחם					aflalo.o.i.z@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' נחל צאלים.

1.8.2 יזם

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
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@012.net.il
מודד	מודד	חמודא אלעוקה	1591		ערעה	(1)				hamodaloka@gmail.com

(1) כתובת: מס' בית 121.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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 והגדלת תכסית למגרש מגורים (תא שטח) מס' 54, שכל' נוף מדבר, ירוחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	54	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	54

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	444	100
סה"כ	444	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	444.13	100
סה"כ	444.13	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנין 1. תותק הקמת יח"ד אחת במבנה חד או דו קומתי. כל השטחים המקוריים נכללים בשטחי הבניה (מחסנים, קומת עמודים וכו'). גובה הבנין עם גג שטוח לא יהיה יותר מ - 7.5 מ', עם גג משופע לא יותר מ - 8.5 מ' מגובה פני הקרקע הסופיים באמצע החלקה. תותר בניית מרתף למטרות שירות בלבד בגבולות קוי בניין, גובה פנימי מירבי 2.2 מ'. רוס תקרת מרתף לא יבלוט יותר מ- 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים לפחות בשלושה צדי הבניין. תותר בניית עמודים וקורות בטון דקורטיביים. קווי בניין עבור מסומנים בתשריט. 2. תותר הקמת מחסן בשטח עד 10 מ"ר. כחלק מהבית או נפרד ממנו. א. מחסן הצמוד לבית ייבנה כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבנין. ב. המחסן הנפרד מהבית יהיה עשוי מחומרי הגמר של המבנה העיקרי בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0.00 מ'. לא יותר פתחים לכיוון השכן. 3. תותר בניית סככה מעל החניה בחומר קל בגודל עד 15 מ"ר. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0, 0 מ' קדמי ו/או צדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. הקירוי הקל יוסתר מהרחוב ע"י "ח" של החניה. 4. לא תותר התקנת דודי שמש ומצננים ו/או מזגני אויר אלא אם כן ישולבו במיוחד או יוסתרו, כך שבכל מקרה הפתרון ארכיטקטוני והשימוש בחומרים יהיה תואם לתנאי העיצוב שבסעיף זה. יש להראות מיקומם המדויק בתכנית ההגשה. 5. החומרים המותרים לשימוש בכל האמור למראה החיצוני של הבניה יהיו : אבן מלבנית גלויה, עם משקים אנכיים ואופקיים לבד או בשילוב טיח חלק, טיח חלק או מוחלק לבן וחומרי בניה יציבים אחרים (כגון לבני סיליקט או חימר גלויים); בכל מקרה לא תותר טיח השלכה(שפריץ). יותר שימוש בגוונים אחרים של צבעי היסוד (אדום, ירוק, כחול וצהוב "אוקרה") אבל לא ביותר מ - 50% משטח החזיתות. צבע הרעפים בגגות המשופעים יהיה אדום (בכל גוניו) או לבן וללא ערבוב צבעים. גמר הגגות השטוחים יהיה ע"י צבע לבן (לא סיד) או "שומשום" אפור או חצץ דק (לא זפת). 6. תותר לתכנן חצר משק לא מקורה לבית. המיועדת לתלית כביסה ושימושים אחרים במקום מוסדר, גם מעבר לקו הבניין ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. מסתור כביסה בנוי לא יעלה על 2.10 מ' מעל פני הקרקע הסופיים, הסמוכים לחצר המשק בתחום המגרש. 7. לא תותר התקנת אנטנה לטלוויזיה ללא סימונה בתכנית ההגשה כולל מידותיה וצורתה העקרונית. 8. יש לשלב באופן ארכיטקטוני את מתקן בלוני הגז עם הבית ולסמן אותו בתכנית ההגשה לקבלת היתר. 9. גדרות: בחזית הכניסה של המגרש ובחזיתות של המגרש הפונות לדרכים או שטחים ציבוריים תיבנה גדר: לחזית אחורית יותרו קירות אבן בהתאמה לקיים, לחזיתות צידיים יותר טיח בלבד, בחזית המגרש יותר טיח בשילוב סככה בהתאמה לקיים, לא תותר הגבהת הגדרות מעבר לקיים. גבהי הגדרות יהיו בהתאם לנספח המצורף לתכנית זו.

4.1

מגורים א'

10. בריכת שחיה :

יחולו תקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 לעניין בריכת שחייה פרטית.

1. המבנה והגימור של אתר הבריכה יבטיחו את בטיחות המשתמשים בו ותנאי תברואה נאותים.
2. בבריכה יותקן לפחות אמצעי אחד של עליה וירידה למים, מסוג מדרגות או סולם.
3. בבריכה יותקן מיתקן למניעת זרימה חוזרת בקו אספקת המים לבריכה.
4. בבריכה יותקנו אמצעי לסחרור, לרבות אמצעי פינוי מים עיליים, סינון וחיטוי המים ויוקצה מקום מתאים להתקנת המערכות הנדרשות להפעלת אמצעים אלה.
5. היקף השטח המחופה סביב בריכה יהיה מחומר מונע החלקה במרקם שאינו צובר לכלוך וניתן לניקוי וחיטוי בקלות.
6. בבריכה יוקצה מקום נפרד לחומרים מסוכנים המשמשים לטיפול במים.
7. בבריכה יותקנו אמצעים לתחילת השטח סביב הבריכה, באופן שתימנע כניסה לא מבוקרת של בני אדם, ובכלל ילדים ופעוטות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)						גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט				
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי		שרות			
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	1	51	64.18	285	60		180	45 (1)	444	54	מגורים א'	
1	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

קווי בניין כמסומן בתשריט.

למחסן נפרד מהבית קווי בניין יהיו 0.0 מ' אחורי ו/או צדדי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כלול במניין שטחי שרות: מחסן - 10 מ"ר, סככת חנייה - 15 מ"ר, ממ"ד בהתאם לדרישות הג"א, גגונים ו/או בליטות ארכיטקטוניות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2**חניה**

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3**פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4**תשתיות**

- א. שירותים הנדסיים
- ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל
- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.
 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.
- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.