

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-1182989

מגורים ברח' עין סהרונים 12, מגרש 29, שכ' האגס, ירוחם

דרום

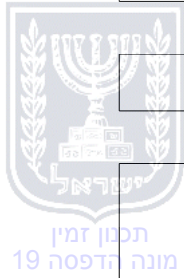
מחוז

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 מס' 29 המיועד למגורים א' ונמצא בשכ' האגם, ירוחם.

במגרש קיים בית מגורים חד - משפחתי לפי תוכנית מס' 129/03/26

התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע ובקומה א', ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות בנייה.

הגדלת זכויות בנייה מסה"כ - 330 מ"ר ל- 405 מ"ר.

- שטחים עיקריים מ-200 מ"ר ל-250 מ"ר.

- שטחי שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ-50 מ"ר ל-75 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' עין סהרונים 12, מגרש 29, שכל האגם, ירוחם

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

612-1182989

מספר התכנית

0.686 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

מקומית

62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א.א (א) (13)ב)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

לא

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירוחם

קואורדינאטה X 191597

קואורדינאטה Y 543677

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 29, שכל האגם, ירוחם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירוחם - חלק מתחום הרשות: ירוחם

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

האגם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39913	מוסדר	חלק		1

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	פרק	תאריך
129 /03 /26	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 129 /03 /26 ממשיכות לחול.	6669	497		07/10/2013



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				סבטלנה כצנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סבטלנה כצנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250		26/01/2023	סבטלנה כצנלסון	18: 42 27/08/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/01/2023	סבטלנה כצנלסון	17: 17 28/05/2023		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	אהרון מיכאל מוטל			ירוחם	הברק	244	054-3452424		nadiabaros@gmail.com
	פרטי	דבורה מזרחי מוטל			ירוחם	הברק	244	054-3452424		nadiabaros@gmail.com

1.8.2 יזם

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	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	חמודא אלעוקב	1591	1591	ערערה	שכונה צפונית מזרחית	121	050-4203365		hamodaloka@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

הגדלת שטחי בנייה ושינויים בהוראות בינוי במגרש מס' 29

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א.(א)(13)ב(א)(3)

2. קביעת קו בניין צידי, קווי בנין למצללה, מחסן וברכת שחיה לפי סעיף 62 א(א)(4).

3... שינוי תכנית מרבית לפי סעיף 62 א(א)(9).

3. שינוי בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	29

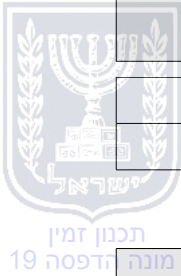
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	687	100
סה"כ	687	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	686.72	100
סה"כ	686.72	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: מחסנים, סככת חניה, קומה מפולשת, ממ"ד, בליטות וגגון. תותר בניית מחסן נפרד מהבית בקו בניין צדדי 0.0 מ' או/ו כחלק מהמבנה העיקרי. המחסן יהיה בנוי וחיפוי המחסן יהיה מחומרי הגמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני, ניקוז הגג של המחסן יהיו לכיוון המגרש. 2. יותר שילוב גגות משופעים וגגות שטוחים. 3. תותר הקמת מצללות (פרגולות) מחומרים קלים בקומת הקרקע בקו בניין עד 1.10 מ' מגבולות המגרש. תותר פרגולת בטון בתוך קווי בניין של המבנה העיקרי. 4. בריכות שחיה: קו בניין מזערי לבריכה 1.10 מ' מגבולות המגרש. חדר מכונות/ משאבות יהיה תת קרקעי שטחו לא יחשב במכלול שטחי שירות כל עוד גובה חדר מכונות לא יעלה על 1.8 מטר, קו בנין יקבע באישור של הועדה המקומית. 5. תותר הקמת חנייה טורית. הסככות ימוקמו בקו בניין קדמי וצדדי 0.0 מ' עיצובן תהיה אחיד תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. 6. יותר שינוי במיקום שער כניסה להולכי רגל למגרש כמסומן בנספח בינוי בכפוף לאישור הועדה. 7. המרתף לא יבלוט מקווי הבניין. פני תקרת המרתף לא יעלה יותר מ- 0.80 מ' מעל ה 0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה 2.20 מ'. לא תותר כניסה נפרדת למרתף אלא מתוך הבניין בלבד.
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה -תותר בניית גדר משולבת בחזית הקדמית בגובה מירבי של 1.80 מ'. גדר בנויה בחלק התחתון וגדר מחומרים קלים מעלו. - תותר בניית גדר צדדית בנויה בגובה מירבי של 1.80 מ'.

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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת שרות	מעל הכניסה הקובעת									
							עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט							
קדמי תכ מונה	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9.5	1	50	405	80	75 (1)	250	686	1	29	מגורים א'	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בשטחי שרות יכללו: מחסנים, סככת חניה, קומה מפולשת, ממ"ד בליטות וגגון..
(2) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה בעת מתן היתר הבניה.
6.2	תנאים בהליך הרישוי
	1. חשמל- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל. 2. תשתיות- יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

7. ביצוע התכנית

7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.