

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-1052612

מגרש 190 שכ' שקד ירוחם

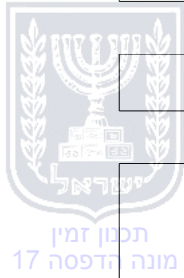
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005202846/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הסדרת מצב קיים עלי די שינוי קוי בניין, תוספת זכויות בניה והגדלת תכסית במגרש 190 שכל השקד ירוחם.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית		

מספר התכנית	612-1052612
-------------	-------------

שטח התכנית	0.183 דונם	1.2
------------	------------	-----

סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
סיווג התכנית		

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר, 62א.א.(א)(13ב)

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

193797

קואורדינאטה Y

543527

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 190 שכל שקד 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		190	

שכונה שקד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39542	מוסדר	חלק	95	

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 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
<u>16 /107 /03 /26</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 16/10/03/26 בכל הנוגע לתחום התכנית. "הזו בלבד".	3640			26/03/1989



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				יוסף אבו ג'בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	26/09/2023	יוסף אבו ג'בר	11: 50 26/09/2023	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	10/09/2023	יוסף אבו ג'בר	11: 29 10/09/2023	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 וקנין (1)			ירוחם		190			osherv1992@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב ראשי 1375 שכל שקד ירוחם.

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	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
מודד מוסך	מודד	חמודא אלעוקה	1591		ערערה בנגב	(2)		050-4203365		negev_medidot@walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: בית 121 שכל 1 ערערה בנגב.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

קביעת קווי בניין, תוספת זכויות בניה והגדלת תכסית במגרש 190 שכל' שקד ירוחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים בקווי בניין, זכויות בניה ותכסית.

2. קביעת הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	190

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	183	100
סה"כ	183	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	182.67	100
סה"כ	182.67	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי תותר בניית בית מגורים בצפיפות נמוכה מטיפוס חד קומתי (פאטיו) או דו קומתי (קוטג'). מבני עזר: תותר הקמת מבני עזר- כגון- מרפסת מקורה ופתוחה מסביב עם אפשרות לסגירה עונתית ע"י זיגוג (מרפסת "חממה") עד 20 מ"ר. מחסן סגור בגודל עד 12 מ"ר, סככות לרכב (במידת האפשר) ועפ"י אישור עיקרוני של הועדה המקומית לתכנון ובניה בגודל עד 20 מ"ר. מרפסת גג: יותר שימוש בגג קומת הקרקע כמרפסת, כפוף להנחיות של אדריכל או מהנדס הישוב להבטחת שילובה הארכיטקטוני עם הבנין ואישור סופי של הועדה המקומית לתכנון ובניה ובתנאים הבאים: - הגבהה מעקה הגג עד לגובה 1.10 מ' מעל פני הריצוף הסופיים. - הקמת מדריגות לגישה אל הגג (לא סולם) מתוך שטח החצר הפרטית בלבד. - הבטחת פרטיות השכנים ע"י בניית קיר בגובה 2.00 מ' מעל פני הריצוף הסופיים לאורך גבול המגרש עם השכן, ושילובו הארכיטקטוני לבנין. - הקמת פרגולה (במידת הצורך) ע"י עץ או מתכת וסוכך עץ מחורר או "ברזנט" (טיפוס שמשוניית) מתקפל. - סגירת חצר משק: בחזית הבית וקירוי בגג בטון עם אפשרות לתוספת קירוי מעל לכניסה עד גבול הצדדי של הבנין המקורי ויצירת מרפסת מקורה למטה (שתכלל במסגרת המותר) פתוחה על גג תוספת זו בתוספת מעקה לא בנוי (עץ או מתכת בגובה 1.10 מ' מעל פני הריצוף) את פרט מעקה יש להגיש יחד עם תכנית ההגשה להיתר בניה. - תוספת חדר מטיפוס קוטג' בקומה א' במקום מרפסת גג קיימת עם אפשרות להגדלת חדר זה עד קו החזית האחורית של המבנה המקורי (לא כולל בליטת העמודים) - הרחבת מרפסת אחורית- קומת הקרקע בבית מטיפוס קוטג' תותר בתנאי שאורכה הפנימי לא יעלה על 3.00 מ' וקצה לא יעבור את קו הבנין האחורי שוטחה יכלל במסגרת המותר. - תוספת חדר בבתי פאטיו עד לקו בנין צדדי 0.00 ובקו ישר עם קיר החזית האחורית (בפאטיו החדשים) או הקדמית (בפאטיו הישנים לאורך רח' הנביאים). תוספת קומה תותר רק ע"פ תכנית סטנדרטית ואישור מוקדם של החברה שבנתה את הבנין המקורי. - תותר פתיחת פתחים (חלונות ו/או דלתות) לשטחים המסופחים במסגרת החוק. - הקמת תוספת בניה למגורים תותר רק ע"פ תוכנית מעטפת סטנדרטית שתוכן ע"י המועצה המקומית כדלקמן: - סגירת חצר משק בחזית הבתים וקירוי בגג בטון עם אפשרות לתוספת קירוי מעל לכניסה עד הגדול הצדדי של הבנין המקורי ויצירת מרפסת מקורה למטה (שתכלול במסגרת המותר) פתוחה על גג תוספת זו בתוספת מעקה לא בנוי (עץ או מתכת בגובה 1.10 מ' מעל פני הרצוף). את פרטי המעקה יש להגיש יחד עם תכנית ההגשה להיתר בניה. - תוספת חדר בבתיים מטיפוסי קוטג' בקומה א' במקום מרפסת גג קיימת עם אפשרות להגדלת חדר זה עד קו החזית האחורית של המבנה המקורי (לא כולל בליטת העמודים). - הרחבת מרפסת אחורית קומת הקרקע בבתיים מטיפוס קוטג' תותר בתנאי שאורכה הפנימי לא יעלה על 3.00 מ' וקצה לא יעבור את קו הבנין האחורי ושטחה יכלל במסגרת המותר. - תוספת חדר בבתי פאטיו עד לקו בנין צדדי 0.00 וקו ישר עם קיר החזית האחורית (בפאטיו

4.1

מגורים א'

החדשים) או הקדמית רק ע,פ תכנית סטנדרטית ואישור מוקדם על כך של החברה שבנתה את הבנין המקורי.
- תותר פתיחת פתחים (חלונות ו/או דלתות) לשטחים המסופחים במסגרת החוק.

ב

עיצוב פיתוח ובינוי

הנחיות מרחביות לעניין עיצוב אדריכלי יינתנו מאת הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה. תכנון זמין מונה הדפסה 17

1- שימושים בחומרים

גמר התוספות המשולבות בבנין קיים יהיה זהה לגמר הבנין הקיים.

- אין להרשאות בחזית גגות משופעים מאספסט או רעפים, לשמירת אופי השכונה.

2- גדרות ושערים

על כל דייר או קבוצת דיירים (סביב חצרות משותפים) תחול חובת גידור ושערים למגרשו או

מגרשם כמוגדרים בתשריט. בצד המגרש הגובל לשטח או שביל ציבורי תחוייב בנית גדר

דקורטיבית המורכבת מחלק תחתון (לא פחות מ- 0.60 מ' גובה ולא יותר מ- 1.00 מ'), עשויה או

מצופת אבן (חלוקי נחל) וחלק עליון עשוי מעץ או מתכת כך שרומו הסופי של הגדר לא יעלה על

2.00 מ' מרום הקרקע. גדר זו כפופה באישור מוקדם של הוועדה המקומית. שער הכניסה למגרש

יהיה מותאם לחומר ועיצוב החלק העליון של הגדר הסמוך לו(כפוף לאישור כנ"ל). בגבולות

הצדדיים או אחוריים של מגרשים יותר שמוש בגדר רשת או בנויה בגובה לא יותר מ- 2.00 מ' מעל

רום הקרקע, ובגמר זהה לזה של הבנין הקיים או באבן כנ"ל.

3- מסתורי כביסה

במידה וכביסה תלויה במקום שנראה משטח או שביל ציבורי, על הדייר להקים מתורי כביסה

ע"י קיר חלול או מלא ובגובה - 2.00 מ' מרום הקרקע או הריצפה מעליה תלויה הכביסה, כפוף

לקבלת הנחיות ע"י אדריכל היישוב.

4- דודי שמש ואנטנות

התקנת דודי שמש ואנטנות על הגגות הבניינים תעשה בדרך שהאנטנות, הדוד והקולטים ישולבו

בבנין באורח ארכיטקטוני

מוסדר לשביעת רצונו של אדריכל היישוב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
				מעל הכניסה הקובעת								
				קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות
(3)	(3)	(3)	(3)	2	8.5	(2)	218	206	12 (1)	183	190	מגורים א'

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) 12 מ"ר למחסן.

(2) 134 מ"ר.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 ניהול מי נגר

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

מיידי