

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-1288513

מגורים ברח' פרס 13, מגרש 43, שכ' אופק, ירוחם

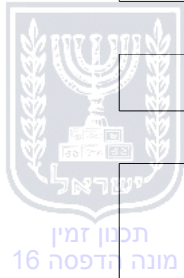
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005350398/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 43 המיועד למגורים א' ונמצא בשכ' אופק, ירוחם.

המגרש מיועד לבית מגורים חד - משפחתי לפי תוכנית מס' 127/03/26

התוכנית המוצעת באה לאפשר שינוי בקווי בניה צדדים וקביעת קווי בנין למחסן . הגדלת שטחי בנייה למטרה

עיקרית מ-200 מ"ר ל-300 מ"ר ושטחי שרות בקומת קרקע ובקומה א', מ-50 מ"ר ל-70 מ"ר ע"י שינויים

בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים ברח' פרס 13, מגרש 43, שכ' אופק, ירוחם
		מספר התכנית	612-1288513
1.2	שטח התכנית		0.510 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (9), א62.א (א) (13)ב)
		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

192602

קואורדינאטה Y

543396

1.5.2 תיאור מקום

ברח' פרס 13, מגרש 43, שכ' אופק, 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

אופק

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
70041	מוסדר	חלק	44	

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

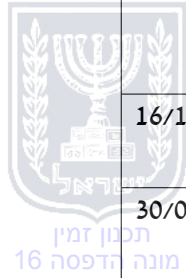
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

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
<u>122 /02 /26</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות תכנית 122 /02 /26.	6173	1534		16/12/2010
<u>127 /03 /26</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 127 /03 /26 ממשיכות לחול.	6584	4400		30/04/2013



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					סבטלנה כצנלסון		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		סבטלנה כצנלסון		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
בינוי	רקע		1: 250		14/12/2023	סבטלנה כצנלסון	14: 23 18/05/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250		14/12/2023	סבטלנה כצנלסון	19: 50 24/01/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	גלעד מנחם פלמר			ירוחם	פרס	13	054-6924400		giladvleah@gmail.com
	פרטי	לאה מרילין פלמר			ירוחם	פרס	13	058-6050558		giladvleah@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
	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארד	633	ארז מדידות	באר שבע	יוסי הבורסקאי (1	108	08-6282860		mail@erezmed.com

(1) כתובת: רח' הבורסקאי 108/1.

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
מגורים	מגורים א'

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשיכ"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' 43

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה שטחים עיקריים לפי סעיף 62א(א)(13)ב (א)(3)(א)
- הגדלת זכויות בנייה שטחי שירות לפי סעיף 62א(א)(13)ב (א)(3)(ב)
- שינוי בקווי בניין צידיים, קבעת קווי בנין למחסן לפי סעיף 62 א(א)(4)
- שינוי תכסית מרבית לפי סעיף 62 א (א) (9)
- שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5)



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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	43

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	510	100
סה"כ	510	100

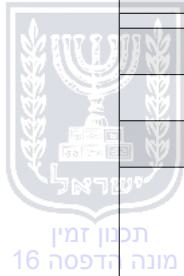
מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	510	100
סה"כ	510	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע וקומה א'. 2. בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: מחסנים, סככת חניה, ממ"ד, בליטות וגגונים. 3. 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. 4. תותר בניית מרתף. 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. 6. גגות יהיו גגות שטוחים. 7. תותר הקמת סככות חניה, הסככות ימוקמו בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מ' עיצובן תהיה אחיד תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירווי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
ב	חומרי הגמר של המבניה יהיו: אבן, שיש, טיח, שליכט צבעוני או כל חומר עמיד אחר או שילוב בניהם.
ג	כל גדרות הבניין והקירות התומכים, לא יעלו על גובה 1.2 מ' ממפלס הפיתוח, ויבנו עפ"י מפרט עיצובי המהווה חלק מתכנית הפיתוח.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	בניין / מקום	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	מגורים א'	43	1	510	300	70 (1)		80	450	52	9.5 (2)	2	1	(3)	(3)	(3)	(3)

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: ממ"ד, מחסנים, סככות חניה, בליטות וגגונים.
(2) גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה.
(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.1.1 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. חניה תתוכנן בתחום מגרש ועפ"י תקן ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה .

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישור התכנית.

