

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 612-1283852**

**מגורים ברח' נחל אבנון 17, מגרש מס' 5951, שכ' נוף מדבר, ירוחם**

**דרום**

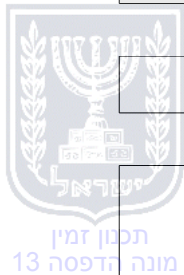
**מחוז**

**מרחב תכנון מקומי ירוחם**

**תכנית מפורטת**

**סוג תכנית**

**אישורים**



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005347392/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 5951 המיועד למגורים א' ונמצא בשכ' הנוף מדבר, ירוחם. המגרש מיועד לבית מגורים חד - משפחתי לפי תוכנית מס' 26 / במ / 202 התוכנית המוצעת באה לאפשר קביעת קו בנין למחסן, שינוי תכנית מרבית, הגדלת שטחי בנייה למטרה עיקרית מ-180 מ"ר ל-230 מ"ר ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות בנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' נחל אבנון 17, מגרש מס' 5951, שכל נוף מדבר, ירוחם	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
612-1283852	מספר התכנית	
0.370 דונם		שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
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

ירוחם	מרחב תכנון מקומי
192676	קואורדינאטה X
543906	קואורדינאטה Y

### 1.5.2 תיאור מקום

רח' נחל אבנון 17, מגרש 5951, שכל' נוף מדבר, ירוחם

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירוחם - חלק מתחום הרשות:

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
39646	מוסדר	חלק	121	

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 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

**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 אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /26 /122. הוראות תכנית 02 /26 /122 תחולנה על תכנית זו.	6173	1534		16/12/2010
<u>202 /במ/ 26</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26 /במ/ 202 ממשיכות לחול.	4510	2919		10/04/1997



**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
מצב מאושר	רקע		1: 250		27/11/2023	סבטלנה כצנלסון	17: 49 27/11/2023	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	דונה כהן			ירוחם	נחל אבנון	17	052-5257701		michalitsuv@gmail.com
	פרטי	עניד- משה כהן			ירוחם	נחל אבנון	17	052-5257701		michalitsuv@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		1021	אביטן ל.ג. מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	בלפור	35	052-6056532		zahi21222@gmail.com

## 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 א'	מגורים

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' 5951

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה שטחים עיקריים לפי סעיף 62א(א)(13)ב (א)(3)(א).
- קביעת קו בניין צידי ואחורי למחסן לפי סעיף 62 א(א)(4).
- הגדלת 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'	5951



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	370	100
סה"כ	370	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	369.71	100
סה"כ	369.71	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>1. תותר הגדלת שטחי בנייה בקומת קרקע ובקומה א.</p> <p>2. גובה הבנייה לא יעלה על 2 קומות. גג המבנה יהיה גג בטון שטוח או גג רעפים או שילוב ביניהם,</p> <p>3. תותר בניית מחסן כחלק מהמבנה העיקרי ובקווי הבניין של המבנה העיקרי או מחסן נפרד מהבית בקו בניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים או מחסן בנוי מחומרי גמר של המבנה העיקרי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>4. תותר בניית מרתף למטרות שירות בלבד בגבולות קוי בנין- גובה פנימי מירבי 2.20 מ'. תקרת מרתף לא יבלוט יותר מ- 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים לפחות בשלושה צדי הבנין.</p> <p>5. תותר הקמת סככת לחנייה. הסככה תמוקם בקו בניין קדמי וצידו 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.50 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה שלא יפתח לכיוון הרחוב. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>6. תותר מצללה (פרגולה) בולטת מעבר לקו בניין של המבנה העיקרי בנויה מקורות ועמודים מבטון בשילוב עם חומרים קלים.</p> <p>7. תותר לתכנן חצר משק לא מקורה לבית גם מעבר לקו הבנין בצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. מסתור כביסה בנוי לא יעלה על 2.10 מ' מעל פני הקרקע הסופיים הסמוכים לחצר המשק בתחום המגרש.</p>
ב	<p>- תותר בניית גדר בנויה בגובה מירבי של 2.10 מ' ממפלס המדרכה.</p> <p>אם תיבנה גדר בנויה בגובה נמוך מ-2.10 מ', תותר הקמת סבכה מעל לקיר הבנוי עד לגובה מקסימלי כולל של 2.10 מ'.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי אחורי צידי-שמאלי צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2)	1	51	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	370	1	5951	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	335	60		45 (1)	230					

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: מחסן, סככת חניה וממ"ד.
- (2) גובה המבנה עם גג שטוח יהיה לא יותר מ- 7,50 מ' עם גג משופע לא יותר מ- 8.50 מ' מגובה 0.00 של הבנין.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13

## 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. תשתיות- יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13



תכנון זמין  
מונה הדפסה 13