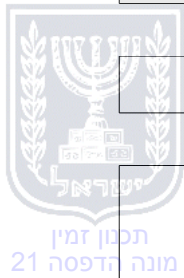


הוראות התכנית

תכנית מס' 612-1294545

מגורים ברח' נחל אבנון 15, מגרש 5942, שכ' נוף מדבר, ירוחם



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי ירוחם
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005354612/310>

דברי הסבר לתכנית

מגרש מס' 5942 ביעוד מגורים א' ונמצא בשכ' הנוף מדבר, ירוחם.
במגרש קיים בית מגורים חד - משפחתי עם קיר משותף לפי תוכנית מס' 26/ מב/ 202
התוכנית המוצעת באה לאפשר הגדלת שטחי בנייה למטרה עיקרית בקומת קרקע ובקומה א' מ-180 מ"ר ל-250
מ"ר ושטחי שרות בקומת קרקע ובקומה א', מ-45 מ"ר ל-70 מ"ר ע"י שינויים בזכויות בנייה ובהנחיות והגבלות
בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' נחל אבנון 15, מגרש 5942, שכל' נוף מדבר,
ירוחם

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 612-1294545

0.370 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א.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	192679
קואורדינאטה Y	543920

1.5.2 תיאור מקום

רח' נחל אבנון 15, מגרש 5942, שכל' נוף מדבר, 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
39646	מוסדר	חלק	122	

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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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>202 /במ/ 26</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 202 /במ/ 26 ממשיכות לחול.	4510	2919		10/04/1997
<u>1 /במ/ 68 /26</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26 /במ/ 68 /1 ממשיכות לחול.	4040	4640		10/09/1992
<u>122 /02 /26</u>	כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 26 /02 /122.	6173	1534		16/12/2010



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 כזנלסון		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		סבטלנה כזנלסון		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		26/09/2024	סבטלנה כזנלסון	11: 16 26/09/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250		01/01/2024	סבטלנה כזנלסון	18: 14 12/05/2024	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	אביטל אשכנזי			ירוחם	נחל אבנון	15	052-3667269		Chaim.Ash kenazi@pad agis.com
	פרטי	חיים שלמה אשכנזי			ירוחם	נחל אבנון	15	052-3667269		Chaim.Ash kenazi@pad agis.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
אדרכלית	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016		katsenelson.a rch@gmail.c om
מודד מוסמך	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev_madid ot@wall.co.il

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 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' 5942

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה לפי סעיף 62א(א)(13)(ב)(א)(2)
2. שינוי קווי בניין צידי ואחורי לפי סעיף 62 א(א)(4)
3. קביעת תכסית מרבית לפי סעיף 62 א(א)(9).
4. 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'	5942



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	369.85	100
סה"כ	369.85	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	369.85	100
סה"כ	369.85	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>1. הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע וקומה א'.</p> <p>2. בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: מחסן, בליטות, גגונים וממ"ד. תותר בנית מחסן, כחלק מהבית, בקומת קרקע ובקומה א. הכניסה אלו תהיה מתוך הבית או/ו מבחוץ. חדרי השירות כאמור ייבנו בהתאם למדיניות הועדה התקפה במועד הגשת הבקשה להיתר. גודל חדרי השירות לא יעלה על 8 מ"ר ברוטו, ככל ויבנה מחסן בתוך הבית שטחו לא יעלה על האמור, גובה הפנימי יהיה בגובה של המבנה העיקרי.</p> <p>3. 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.</p> <p>4. גגות יהיו גגות שטוחים.</p> <p>5. תותר מצללה (פרגולה) הבולטת מעבר לקווי הבנין של המבנה העיקרי. קו בנין של הפרגולה לפי נספח בינוי. הפרגולה תהיה בנויה או פרגולה מקורות ועמודי בטון בשילוב עם חומרים קלים.</p> <p>6. תותר הקמת סככות חניה מחומרים קלים. הסככות ימוקמו בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט	
								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי							שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	8.5	1	54	380	60		(1) 70	250	370	1	5942	מגורים א'	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) בשטחי שרות יכללו: מחסן, סככות חניה, ממ"ד, בליטות וגגונים.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות תכנוניות

6.1.1 תשתיות

1. חשמל- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.
2. תשתיות- יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21