

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-1268549

מגורים ברח' עין עבדת 14, מגרש 120, שכ' האגס, 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/SV4/1/6005337828/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 120 המיועד למגורים א' ונמצא בשכ' האגם, ירוחם.

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

התוכנית המוצעת באה לאפשר שינוי בקו בנין צדדי וקביעת קווי בנין לבריכות שחיה, שינוי תכנית מרבית, הגדלת שטחי בנייה למטרה עיקרית מ-200 מ"ר ל-250 מ"ר ושטחי שרות בקומת קרקע ובקומה א', מ-50 מ"ר ל-79 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים ברח' עין עבדת 14, מגרש 120, שכל האגם, ירוחם

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

612-1268549

מספר התכנית

0.594 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

191655 קואורדינאטה X

543282 קואורדינאטה Y

ירוחם

רח' עין עבדת 14, מגרש 120, שכל האגם, ירוחם

1.5.2 תיאור מקום**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

האגם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39914 | מוסדר | חלק | | 8 |

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 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| תאריך | פרק | מס' עמוד בילקוט פרסומים | מספר ילקוט פרסומים | הערה ליחס | סוג יחס | מספר תכנית מאושרת |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|--|---------|----------------------|
| 16/12/2010 | | 1534 | 6173 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /26 / 122. הוראות תכנית 02 /26 / 122 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | <u>122 /02 /26</u> |
| 07/10/2013 | | 497 | 6669 | תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 129 /03 /26 ממשיכות לחול. | החלפה | <u>129 /03 /26</u> |



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 | | 01/10/2023 | סבטלנה כצנלסון | 10: 56 22/05/2024 | לא |
| מצב מאושר | רקע | | 1: 250 | | 01/10/2023 | סבטלנה כצנלסון | 15: 12 01/10/2023 | 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 | דוד אביטן (1) | | | ירוחם | | | 052-7784277 | | david_av@s hikunbinui. com |
| | פרטי | נעמה אביטן (1) | | | ירוחם | | | 054-4711755 | | david_av@s hikunbinui. com |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' עין עבדת 14, מגרש 120, שכי האגם, 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 |
|----------------|-----------|-------------------|---------------|------------|---------|---------|-----|-------------|------------|------------------------------------|
| אדרכתית | עורך ראשי | סבטלנה כצנלסון | 7635024 | | באר שבע | גרינפלד | 19 | 054-4530016 | | katsenelson.a rch@gmail.c om |
| מודד מוסמך | מודד | לאה (זינה) בובליק | 1110 | נגב מדידות | באר שבע | עגנון | 6 | 054-5237655 | 08-6941170 | nevev- medidot@wa lla.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.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

| 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' 120

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1. הגדלת זכויות בנייה שטחים עיקריים לפי סעיף 62א(א)(13)ב (א)(3)א).
2. הגדלת זכויות בנייה שטחי שירות לפי סעיף 62א(א)(13)ב (א)(3)ב).
3. שינוי קו בניין צידי, קביעת קווי בנין למחסן ולבריכת שחיה לפי סעיף 62א(א)(4).
4. שינוי תכסית מרבית לפי סעיף 62א (א) (9).
5. שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים א' | 120 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|-----------|-----|--------|
| מגורים א' | 594 | 100 |
| סה"כ | 594 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים א' | 593.63 | 100 |
| סה"כ | 593.63 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מגורים א' |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים |
| | מגורים א' |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | בינוי |
| | <p>1. בשטחי שרות מעל הקרקע יכללו: מחסן נפרד מהבית או/ וחלק מהבית, סככות חניה וממ"ד. תכנון זמין מונה הדפסה 20</p> <p>תותר בניית מחסן נפרד מהבית בקו בניין צדדי 0.0 מ' וקו בנין אחורי עד- 0.00. המחסן יהיה בנוי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני, ניקוז הגג של המחסן יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>2. גגות יהיו גגות שטוחים.</p> <p>3. תותר מצללה (פרגולה) הבולטת מעבר לקו הבניין של המבנה העיקרי, שהיא בנויה מקורות ועמודים מבטון בשילוב עם חומרים קלים.</p> <p>4. בריכות שחיה: קו בניין מזערי צדדי ואחורי 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. יש להתקין מ"זח (מונע זרימה חוזרת) בקו המים המוביל לבריכה. תותר הקמת מקלחון פתוח סמוך לבריכת שחיה.</p> <p>5. 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 הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>6. 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>7. תותר הקמת פינת ברביקיו עד קו בנין צדדי ואחורי 0.00 מ' בהסכמת שכנים.</p> <p>8. יותר שינוי במיקום של מתקנים ופחי אשפה ושער כניסה להולכי רגל למגרש בכפוף לאישור הועדה.</p> |



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 | | | |
|---------------|------------|-------|------------|-----------|-----------------------------------|-----------|-------------------|-----------------|------------|----------------|-----------------|--------------|---------|-------|------|-------------------|--------------------|-----------|
| | קדמי | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | | | | מתחת לקובעת | מעל הקובעת | סה"כ שטחי בניה | | | | | | מעל הכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | |
| (2) | (2) | (2) | (2) | (2) | 1 | 2 | 9.5 | 1 | 49 | 409 | 80 | 250 | (1) 79 | 594 | 1 | 120 | 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, ממו"ד ובליטות.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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 וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור התכנית.

