

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

03/07/2024

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

13/08/2024

תכנית מס' 612-1209543

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מגורים ברח' צאלים 25, שכונה 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/SV4/1/6005301098/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מגורים (תא שטח) מס' 54 ונמצא ברח' נחל צאלים 25, שכ' נוף מדבר, ירוחם. בתכנית מס' 612-1018498 לתא שטח הנ"ל בוצעו שינויים להסדרת בניה קיימת: שינוי קווי בניין, הגדלת תכנית, קביעת גובה גדר. בנוסף למאושר בתכנית מס' 612-1018498 התכנית המוצעת מאפשרת הגדלת היקפי בניה מעל למפלס הכניסה הקובעת וביטול זכויות מתחת למפלס הכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים ברח' צאלים 25, שכונה נוף מדבר, ירוחם
מספר התכנית	מספר התכנית	612-1209543
שטח התכנית	שטח התכנית	0.444 דונם
סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
לפי סעיף בחוק	לפי סעיף בחוק	ל"ר
היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
סוג איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירוחם
קואורדינאטה X	192314
קואורדינאטה Y	544071

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בשכונה 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		נחל צאלים	ירוחם

שכונה נוף מדבר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39645	מוסדר	חלק	71	

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 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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
16/11/2022			10910	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 612-1018498 בכל הנוגע לתחום התכנית הזאת בלבד.	החלפה	<u>612-1018498</u>
10/04/1997		2919	4510	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 202 /במ/ 26 בכל הנוגע לתחום התכנית הזאת בלבד.	החלפה	<u>202 /במ/ 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					נטליה ליפובצקי		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		נטליה ליפובצקי		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	1	06/06/2024	נטליה ליפובצקי	10: 12 13/06/2024	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר	1: 250	1	04/01/2024	נטליה ליפובצקי	16: 29 07/01/2024	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	אושר מוטי אפללו			ירוחם	נחל צאלים	25			aflalo.o.i.z@gmail.com
	פרטי	עינבל ביטון אפללו			ירוחם	נחל צאלים	25			aflalo.o.i.z@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
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@012.net.il
מודד	מודד	חמודא אלעוקה	1591		ערערה	(1)				hamodaloka@gmail.com

(1) כתובת: מס' בית 121.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 זכויות בניה למגרש מגורים מס' 54, שכי' נוף מדבר, ירוחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה מעל הכניסה הקובעת.
2. ביטול זכויות בניה מתחת למפלס הכניסה הקובעת.
3. קביעת הנחיות, מגבלות והוראות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	54



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	444	100
סה"כ	444	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	444.13	100
סה"כ	444.13	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת יח"ד אחת במבנה חד או דו קומתי. 2. תותר בניית עמודים וקורות בטון דקורטיביים (מצללה מבטון). קווי בניין עבורם מסומנים בתשריט. 3. מחסן יהיה כחלק מהבית או נפרד ממנו : א. מחסן הצמוד לבית ייבנה כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבנין. ב. המחסן הנפרד מהבית יהיה עשוי מחומרי הגמר של המבנה העיקרי בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0.00 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן. 4. תותר בניית סככה מעל החניה. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. הקירוי הקל יוסתר מהרחוב ע"י אלמנט דקורטיבי בנוי כחלק משער החניה. 5. גג יהיה משופע, או גג בטון שטוח, או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. על הגג לא תורשה הקמת מתקנים וסככות, למעט מתקנים הנדסיים, שיוסרתו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הרעפים בגגות המשופעים יהיו בצבע אדום בכל גונו או לבן וללא ערבוב צבעים. גמר הגגות השטוחים יהיה ע"י צבע אקרילי או חצץ דק. לא יותר שימוש בזפת. 6. החומרים המותרים לשימוש בכל האמור למראה החיצוני של הבניה יהיו : אבן מלבנית גלויה עם משקים אנכיים ואופקיים לבד, טיח חלק או שילוב ביניהם וחומרי בניה יציבים אחרים (כגון לבני סיליקט או חימר גלויים) ; בכל מקרה לא תותר טיח השלכה (שפריץ). 7. תותר הקמת חצר שירות לא מקורה המיועדת לתליית כביסה, גם מעבר לקו בניין ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. קיר חצר שירות לא יעלה על 2.10 מ' מעל פני הקרקע הסופיים הסמוכם לקיר. 8. גדרות : בכל גבולות המגרש תותר הקמת גדר בנויה. לגדר הקדמית תותר שילוב סבכה. בחזיתות של המגרש הפונות לשטחים ציבוריים פתוחים יותר גימור טיח, חיפוי אבן או שילוב ביניהם. לגדר גובל עם שכן יותר גמר טיח בלבד. גבהי הגדרות יהיו בהתאם לנספח המצורף לתכנית זו. 9. תותר הקמת בריכת שחיה. קווי בניין עבורה מסומנים בתשריט. 10. מי נגר עיליים בשטח המגרש לא יופנו לשטח ציבורי הפתוח, אלא ינוקזו לתוך המגרש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	8.5	1	54	375			(1) 45	330	444	54	מגורים אי'

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

הוראות טבלה 5:

קו בניין עבור מחסן נפרד מהבית 0.0 מ' צידי ו/או אחורי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שרות כולל: מחסן - 10 מ"ר, סככת חנייה - 15 מ"ר, ממ"ד בהתאם לדרישות הג"א, גגונים ו/או בליטות ארכיטקטוניות.

(2) קווי בניין כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8