

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-1292697

מגורים ברח' נחל שועלים 10, מגרש 4501, 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/SV4/1/6005353148/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 4501 המיועד למגורים 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-215 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 שועלים 10, מגרש 4501, שכל נוף מדבר,
ירוחם

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 612-1292697

0.373 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 (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	192578
קואורדינאטה Y	543948

1.5.2 תיאור מקום

רח' נחל שועלים 10, מגרש 4501, שכי 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	87	

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



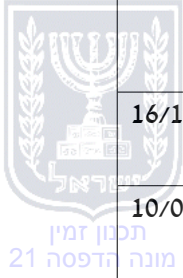
תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/12/2010		1534	6173	תכנית זו כפופה לתכנית 26/ .122 /02	כפיפות	<u>122 /02 /26</u>
10/04/1997		2919	4510	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26 /במ/ 202 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>202 /במ/ 26</u>
10/09/1992		4640	4040	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26 /במ/ 68/ 1 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>1 /במ/ 68 /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		25/12/2023	סבטלנה כצנלסון	14: 46 22/09/2024	לא
מצב מאושר	רקע		1: 250		25/12/2023	סבטלנה כצנלסון	15: 37 28/01/2024	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	אורי ליברטי			ירוחם	נחל שועלים	10	052-8229087		oliberti@gmail.com
	פרטי	עידית מיכל ליברטי			ירוחם	נחל שועלים	10	052-8229087		oliberti@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 כצלנסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ז'אנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	6	054-5237655		negev_medidot@walla.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 א	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' 4501

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה שטחים עיקריים לפי סעיף 62א(א)(13)(ב)(א)(2).
- הגדלת זכויות בנייה שטחי שירות לפי סעיף 62א(א)(13)(ב)(א)(2).
- שינוי בינוי סטנדרטי לפי סעיף 62א(א)(5).
- קביעת קו בנין לפרגולה בנויה לפי סעיף 62א(א)(4).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	4501
סימון בתשריט	יעוד
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'
תאי שטח כפופים	יעוד
4501	מגורים א'

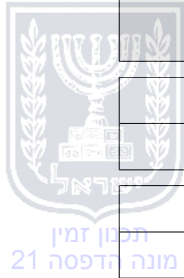
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים	373	100
סה"כ	373	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	373.24	100
סה"כ	373.24	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע ובקומה א. 2. תותר הקמת מחסן נפרד מהבית וא/ו מחסן כחלק מהבית, מקומו יהיה בקומת קרקע או/ו בקומה א'. הכניסה אלו תהיה מתוך הבית או/ו מבחוץ. במידה ומחסן יוקם נפרד מהבית תותר קו בניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. המחסן יהיה עשוי מחומרים קלים או מחסן בנוי. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי ו 2.50 מ' חיצוני. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. 3. גובה הבניה לא יעלה על 2 קומות. גג המבנה יהיה גג שטוח. 4. תותר בנית 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. 5. תותר הקמת סככות חנייה. הסככות תמוקמו בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מ' ותיבנה מקונסטרוקציה וקירוי קל ללא קירות, גובה פנימי לא יעלה מעל 2.50 מ'. תותר הקמת שער כניסה לחנייה. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. 6. תותר לתכנן חצר משק לא מקורה לבית גם מעבר לקו הבנין בצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. 7. תותר מצללה (פרגולה) משלבת קורות ועמודי בטון עם חומרים קלים, הבולטת מעבר לקו הבניין של המבנה העיקרי. קו בנין לפרגולה לפי נספח בינוי.



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		מספר יח"ד	תכנית (% 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			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							גודל מגרש מוחלט
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
(2)	(2)	(2)	(2)	1	2	1	53.62	355	60		(1) 80	215	373	1	4501	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 תנאים בהליך הרשוי והביצוע

6.1.1 תנאים בהליך הרישוי

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