

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 612-0197046

שינויים בשכונה אליהו הנביא, ירוחם

לשכת התכנון המרחיקית  
מחוז דרום  
09-09-2017  
**נתקבל**

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי ירוחם

סוג תכנית מפורטת

אישורים

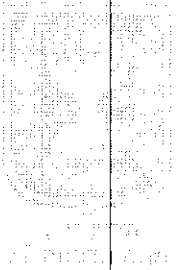
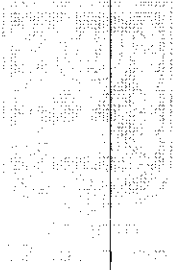
מינהל התכנון - מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965  
612-0197046  
אישור תכנית מס' 612-0197046  
הועדה המחוקקת לתכנון ולריוח החליטה  
ביום 09/09/17 לאשר את התכנית  
והתכנית לא תהיה טעונה אישור עד  
ותכנית נקבעה שינוי אישור שר  
מינהל התכנון  
הועדה המחוקקת

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון ומין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

הסדרת גבולות מגרשים וזכויות בניה בהתאם למצב הקיים והקמת מסגרת לתכנון עתידי בשכונה אליהו הנביא, ירוחם.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית שינויים בשכונה אליהו הנביא, ירוחם

מספר התכנית 612-0197046

1.2 שטח התכנית 48.943 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירוחם  
 קואורדינאטה X 192875  
 קואורדינאטה Y 544075

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 אליהו הנביא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש  | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן  | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|----------|---------------|----------------------|-------------------|
| 39646    | לא מוסדר | חלק           |                      | 999               |
| 39535    | מוסדר    | חלק           |                      | 95                |
| 39537    | מוסדר    | חלק           | 1-7, 9-19, 67, 69-71 | 8, 20, 68, 79     |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

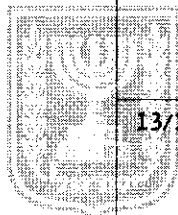
| מספר תוכנית | מספר מגרש/תא שטח                           |
|-------------|--|
| 1/47/במ/26  | 402 - 401, 305 - 301, 141 - 138, 104 - 101 |
| 202/במ/26   | 459  |

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

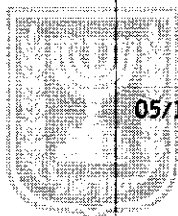
לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|-------------------------|------------|
| 17 /101 /03 /26   | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /26 /101 ממשיכות לחול.             | 2672               | 584                     | 13/11/1986 |
| 59 /101 /03 /26   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /26 /101. הוראות תכנית 59 /101 /03 /26 תחולנה על תכנית זו. | 5686               | 3407                    | 28/06/2007 |
| 61 /101 /03 /26   | כפיפות  | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /26 /101. הוראות תכנית 61 /101 /03 /26 תחולנה על תכנית זו. | 6073               | 2426                    | 24/03/2010 |
| 126 /03 /26       | שינוי   | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /26 /101. הוראות תכנית 126 /03 /26 תחולנה על תכנית זו.     | 6709               | 1938                    | 05/12/2013 |
| 202 /במ /26       | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26 /במ /202 ממשיכות לחול.             | 4510               | 2919                    | 10/04/1997 |
| 1 /במ /47 /26     | שינוי   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26 /במ /47 /1 ממשיכות לחול.           | 3908               | 3297                    | 31/07/1991 |



תחנת תכנון  
ועדה מקומית לתכנון



תחנת תכנון  
ועדה מקומית לתכנון



תחנת תכנון  
ועדה מקומית לתכנון

1.7 מסמכי התכנית

| סוג המסמך           | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים / גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך     | תאריך יצירה | תיאור המסמך                   | נכלל בהוראות התכנית |
|---------------------|-------|----------|---------------------|-------------|----------------|-------------|-------------------------------|---------------------|
| הוראות התכנית       | מחייב |          |                     |             | נטליה ליפובצקי |             |                               | כן                  |
| תשריט מצב מוצע      | מחייב | 1: 500   | 1                   |             | נטליה ליפובצקי |             | תשריט מצב מוצע                | לא                  |
| בינוי               | מנחה  | 1: 500   | 1                   | 10/03/2015  | נטליה ליפובצקי | 14/02/2017  | נספח בינוי מנחה-חתום להפקדה   | לא                  |
| טבלאות איזון והקצאה | מחייב | 1: 1     | 12                  | 26/06/2016  | לאון פרץ       | 28/02/2017  | טבלת הקצאה ואיזון-חתום להפקדה | לא                  |
| ותנועה              | מנחה  | 1: 500   |                     | 01/12/2016  | עומרי טארק     | 14/02/2017  | חתום להפקדה                   | לא                  |
| מצב מאושר           | רקע   | 1: 500   | 1                   | 02/03/2014  | נטליה ליפובצקי | 25/12/2016  | חתום להפקדה                   | לא                  |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



התכנון והנדסה 72



התכנון והנדסה 72

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם          | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                | ישוב  | רחוב             | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|-------------------------|-------|------------------|-----|------------|------------|-------|
|                | רשות מקומית | רשות מקומית |               | המועצה<br>המקומית ירוחם | ירוחם | בורנשטיין<br>צבי | 1   | 08-6598260 | 08-6598206 |       |

תאגיד זמין  
מונה תדפיס 72

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג          | שם           | מספר<br>רשיון | שם תאגיד             | ישוב    | רחוב                | בית | טלפון      | פקס        | דוא"ל |
|--------------|--------------|---------------|----------------------|---------|---------------------|-----|------------|------------|-------|
| בבעלות מדינה |              |               | רשות מקרקעי<br>ישראל | באר שבע | התקוה               | 4   | 08-6264333 | 08-6264250 |       |
| חוכר         | אנה אזולאי   |               |                      | ירוחם   | המעפילים (1)        | 4   |            |            |       |
| חוכר         | יאיר אלמקייס |               |                      | ירוחם   | המעפילים (2)        | 5   |            |            |       |
| חוכר         | יונה יוניוב  |               |                      | ירוחם   | המעפילים (3)        | 6   |            |            |       |
| חוכר         | רבקה ליבוביץ |               |                      | ירוחם   | אליהו הנביא )<br>(4 | 9   | 08-9573399 |            |       |
| חוכר         | שלמה קריספן  |               |                      | ירוחם   | אליהו הנביא )<br>(5 | 9   |            |            |       |

תאגיד זמין  
מונה תדפיס 72

(1) נוטריון: 4/1

(2) כתובת: 5/2

(3) כתובת: 6

(4) כתובת: 9/1

(5) כתובת: 9/2

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/<br>תואר | סוג         | שם              | מספר<br>רשיון | שם תאגיד                      | ישוב    | רחוב            | בית | טלפון      | פקס         | דוא"ל                             |
|----------------|-------------|-----------------|---------------|-------------------------------|---------|-----------------|-----|------------|-------------|-----------------------------------|
| אדריכלית       | עורך ראשי   | נטליה ליפובצקי  |               | ליפובצקי<br>נטליה<br>אדריכלים | באר שבע | שד רגר<br>יצחק  | 28  | 08-9573394 | 08-9573397  | N_liparch@0<br>12.net.il          |
|                | יועץ תחבורה | עומרי טארק      | 3651059       |                               | נצרת    | (1)             |     | 04-8244132 | 077-4703465 | office.yteng<br>@gmail.com        |
|                | שמאי        | לאון פרץ        | 1511          |                               | אשדוד   | בן יוסף<br>שלמה | 11  | 08-6583420 | 072-2765130 |                                   |
| מודד<br>מוסמך  | מודד        | אנדריי ריבינסקי | 1110          |                               | באר שבע | עגנון (2)       |     | 08-6441170 | 08-6441170  | Negev_medi<br>dot@walla.co<br>.il |

(1) כתובת: ת.ד. 8810.

(2) כתובת: רח' שי עגנון 2/16.



מנהל תכנון ומבנה  
מחוז הירושם 72



מנהל תכנון ומבנה  
מחוז הירושם 72



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הסדרת גבולות מגרשים וזכויות בניה בהתאם למצב הקיים והקמת מסגרת לתכנון עתידי בשכונה אליהו הנביא, ירוחם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד ואו חלוקה ללא הסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית והסדרת גבולות מגרשים.

2. שינויים במגרשי מגורים:

- הסדרת גבולות מגרשים 101, 141.

- יצירת מגרשי מגורים (תאי שטח), 102A - 102B ממגרש מס' 102, 103A, 103B - ממגרש מס' 103, 104A,

104B - ממגרש מס' 104, 138A, 138B - ממגרש מס' 138, 139A, 139B - ממגרש מס' 139, 140A, 140B - ממגרש

מס' 140, 142A, 142B - ממגרש מס' 142.

3. יצירת מגרשים (תאי שטח) מס' 302, 306 מיועד למבנים ומוסדות ציבור על ידי שינוי יעוד מאזור מגורים

מיוחד ושטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור.

4. הסדרת גבולות מגרשים (תאי שטח) מס' 301, 303, 304, 305.

5. יצירת מגרשים (תאי שטח) מס' 900 ו 901 ממגרש מס' 302 המיועד לשטח לבנייני ציבור ושינוי יעוד של

המגרשים למגורים ומסחר.

6. שינוי גבולות מגרש (תא שטח) מס' 459/3 המיועד למגורים ד' עם חזית מסחרית, שינוי מספרו ל- 700, הגדלת

שטח עיקרי עבור מסחר ומגורים, הגדלת מס' יח"ד, הגדלת תכסית ושינוי קווי בניין.

7. שינוי גבולות מגרש מס' 1 המיועד לשטח מסחרי וגם שינוי מספרו ל 10.

8. יצירת מגרש (תא שטח) מס' 11 המיועד למסחר על ידי שינוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח למסחר.

9. הסדרת גבולות מגרש (תא שטח) מס' 401 המיועד לשטח ציבורי פתוח.

10. יצירת מגרשים (תאי שטח) מס' 400, 401, 402, 403 המיועדים לשטח ציבורי פתוח.

11. שינוי יעוד מדרך משולבת לדרך מוצעת - תא שטח מס' 502.

12. יצירת מגרש (תא שטח) מס' 800 מיועד לדיוור מיוחד משטח הנותר אחרי שינויים במגרש מס' 459.

13. קביעת זכויות בנייה וקווי בניין למגורים א', מגורים ומסחר, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור.

14. קביעת תכסית למגורים א' מגורים ומסחר, מסחר, מבנים ומוסדות ציבור.

15. קביעת הוראות בניו ועיצוב אדריכלי.

16. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון ו  
עבוד תכנון

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 48.943

| הערות     | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) | מצב מאושר* | ערך  | סוג נתון כמותי    |
|-----------|-------------------|-------|-------------|------------|------|-------------------|
|           | מפורט             | מתארי |             |            |      |                   |
| ללא שינוי | 100               |       |             | 100        | יח"ד | דיור מיוחד (יח"ד) |
|           | 8,000             |       | -2,000      | 10,000     | מ"ר  | דיור מיוחד (מ"ר)  |
|           | 4,550             |       | +1,989      | 2,561      | מ"ר  | מבני ציבור (מ"ר)  |
|           | 78                |       | +25         | 53         | יח"ד | מגורים (יח"ד)     |
|           | 10,357            |       | +5,940      | 4,417      | מ"ר  | מגורים (מ"ר)      |
|           | 1,369             |       | +1,122.04   | 246.96     | מ"ר  | מסחר (מ"ר)        |

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד                | תאי שטח  |
|---------------------|--|
| דיור מיוחד          | 800  |
| דרך מאושרת          | 501, 500                                       |
| דרך מוצעת           | 600, 503, 502                                  |
| מבנים ומוסדות ציבור | 306 - 301                                      |
| מגורים א'           | 103A, 103B, 104B, 138A, 138B, 141, 142B, 101   |
| מגורים ב'           | 102A, 102B, 104A, 139A, 139B, 140A, 140B, 142A |
| מגורים ד'           | 700  |
| מגורים ומסחר        | 901, 900                                       |
| מסחר                | 11, 10   |
| שטח ציבורי פתוח     | 403 - 400                                      |

| סימון בתשריט | יעוד      | תאי שטח כפופים |
|--------------|-----------|----------------|
| חזית מסחרית  | מגורים ד' | 700            |
| חזית מסחרית  | מסחר      | 11             |
| מבנה להריסה  | מגורים ד' | 700            |

#### 3.2 טבלת שטחים

| מ"ר    | יעוד       | מ"ר   | אחוזים |
|--------|------------|-------|--------|
| 7,816  | מגורים א'  | 15.97 |        |
| 24,079 | דיור מיוחד | 49.20 |        |
| 7,167  | דרך מאושרת | 14.64 |        |

**מצב מאושר**

| יעוד              | מ"ר              | אחוזים     |
|-------------------|------------------|------------|
| דרך מוצעת         | 32.5             | 0.07       |
| דרך משולבת        | 2,175            | 4.44       |
| מגורים ד'         | 987              | 2.02       |
| מסחר              | 39.96            | 0.08       |
| שטח לבנייני ציבור | 4,268            | 8.72       |
| שטח ציבורי כתוח   | 2,379            | 4.86       |
| <b>סה"כ</b>       | <b>48,943.46</b> | <b>100</b> |

**מצב מוצע**

| יעוד                | מ"ר מחושב        | אחוזים מחושב |
|---------------------|------------------|--------------|
| דיור מיוחד          | 16,822.27        | 34.37        |
| דרך מאושרת          | 7,180.68         | 14.67        |
| דרך מוצעת           | 3,572.63         | 7.30         |
| מבנים ומוסדות ציבור | 8,578.5          | 17.53        |
| מגורים א'           | 5,207.99         | 10.64        |
| מגורים ב'           | 3,287.45         | 6.72         |
| מגורים ד'           | 1,154.82         | 2.36         |
| מגורים ומסחר        | 961.3            | 1.96         |
| מסחר                | 203.05           | 0.41         |
| שטח ציבורי פתוח     | 1,974.14         | 4.03         |
| <b>סה"כ</b>         | <b>48,942.83</b> | <b>100</b>   |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>מגורים א'</b>   |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מגורים<br>יותר ליעד חלק ממבנה המגורים למשרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגר באותו בניין.  |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>הוראות בינוי</b><br>1. תותר הקמת בית מגורים בן שתי קומות בעל יח"ד אחת (בתא שטח 101 - שתי יח"ד). המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. גובה מירבי לא יעלה על 9.0 מ' ויימדד ממפלס 0.0 של המבנה.<br>2. הקמת מחסן בנבול אחורי ו/או צדדי של המגרש, בשטח מרבי עד 12.0 מ"ר ליחידת דיור. קווי בנין עבור מחסן - 0; 0 מ' אחורי ו/או צדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.<br>3. תותר בניית סככה מעל החניה בגודל עד 30 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת הרכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין קדמי - 0.0. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.<br>4. הקמת סככת צל פתוחה ללא קירות בגודל עד 50 מ"ר (יחשב כשטח עיקרי) בקווי בנין 0.0. תותר הגדלת שטח סככות על חשבון שטח עיקרי באישור מהנדס העיר. |
| <b>ב</b>     | <b>מבנים קיימים</b><br>מבנים החורגים מקוי בניין שהוקמו בעת מתן תוקף לתכנית זו ימשיכו להתקיים, גם אם הם חורגים מקוי הבניין הרשומים בתכנית זו. כל בניה נוספת בתחום המגרש תהיה עפ"י קו בניין שבתכנית זו.  |
| <b>ג</b>     | <b>עיצוב אדריכלי</b><br>1. גימור התוספות יהיה משתלב עם בתים הקיימים. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם באישור מהנדס הוועדה המקומית.<br>2. גג יהיה גג רעפים, גג בטון שטוח או שלוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.<br>3. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.  |
| <b>4.2</b>   | <b>מגורים ב'</b>   |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | מגורים<br>יותר ליעד חלק ממבנה המגורים למשרד, סטודיו או חדר עבודה לבעלי מקצוע חופשי הגר באותו בניין.  |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
| <b>א</b>     | <b>הוראות בינוי</b><br>1. תותר הקמת בית מגורים בן שתי קומות בעל יח"ד אחת (בתאי שטח 103B, 139B - שתי יח"ד). המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. גובה מירבי לא יעלה על 9.0 מ' ויימדד ממפלס 0.0 של המבנה.   |

|       |   |
|-------|---|
| 4.2   | <b>מגורים ב'</b>  |
|       | <p>2. הקמת מחסן בגבול אחורי ואו צדדי של המגרש, בשטח מרבי עד 12.0 מ"ר פר יחידת דיור. קווי בנין עבור מחסן - 0; 0 מ' אחורי או/ו צדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>3. תותר בניית סככה מעל החניה בגודל עד 30 מ"ר ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין קדמי - 0.0. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>4. הקמת סככת צל פתוחה ללא קירות בגודל עד 50 מ"ר (יחשב כשטח עיקרי) בקווי בנין 0.0. תותר הגדלת שטח סככות על חשבון שטח עיקרי באישור מהנדס העיר.</p>   |
| ב     | <p><b>מבנים קיימים</b></p> <p>מבנים החורגים מקוי בניין שהוקמו בעת מתן תוקף לתכנית זו ימשיכו להתקיים, גם אם הם חורגים מקוי הבניין הרשומים בתכנית זו. כל בניה נוספת בתחום המגרש תהיה עפ"י קו בנין שבתכנית זו.</p>   |
| ג     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. גימור התוספות יהיה משתלב עם בתים הקיימים. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו'...) או שילוב ביניהם באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. גג יהיה גג רעפים, גג בטון שטוח או שלוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>3. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>   |
| 4.3   | <b>מגורים ד'</b>  |
| 4.3.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | <p>מגורים: 43 יחידות דיור.<br/> מסחר (בחזית מסחרית): חנויות, בית קפה, סוכנות דואר, בנק וכד' למעט תכליות המהוות מטרד לסביבה.</p>   |
| 4.3.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת מבנה בעל 5 קומות עם מרתף.</p> <p>2. תותר הקמת 43 יחידות דיור. שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ- 42 מ"ר.</p> <p>3. תותר הקמת מסחר בחזית קדמית (הפונה לרח' בורנשטיין צב'י) בשטח שלא יעלה על 407 מ"ר.</p> <p>4. המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראלים.</p> <p>5. גובה מרבי למבנה יהיה 18 מ'. הגובה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת.</p> <p>6. גג המבנה יהיה גג בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>7. תותר הקמת חדר מכונות על הגג.</p> <p>8. תותר הקמת קומת עמודים מפולשת לצורכי חניה מקורה. שיטחה יחשב לשטח שרות.</p> <p>9. תותר הקמת מרתף שישמש לחניה תת-קרקעית.</p> |
| ב     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. המבנה ייחופה בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, זכוכית, אלומיניום, טיח וכ"ו באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון</p>  |

|       |   |
|-------|---|
| 4.3   | <b>מגורים ד'</b>  |
|       | <p>התכנוני באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. על הגג לא תורשה הקמת מתקנים וסככות, למעט מתקנים הנדסיים, שיוסותרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>  |
| ג     | <p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>1. גובה החנויות יהיה לפחות 2.75 מ' כדי לאפשר התאמתן לעסקי מזון.</p> <p>2. תהיה כניסה נפרדת למגורים ולמסחר. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</p> <p>3. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.</p> <p>4. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</p> <p>5. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</p> |
| 4.4   | <b>דיוור מיוחד</b>  |
| 4.4.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | <p>מגורים מיחידות דיוור קטנות (עד 100 יח"ד) המיועדים לבני הגיל השלישי, ומספק להם מגוון שירותי רווחה, בריאות ופנאי.</p>  |
| 4.4.2 | <b>הוראות</b>   |
| א     | <p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>1. תותר הקמת מבנה בן 3 קומות.</p> <p>2. תותר בניית חדר מכונות על הגג.</p> <p>3. הגג המבנה יהיה גג בטון שטוח.</p> <p>4. תותר הקמת סככות הצללה בשטח החצר (שטח הסככות יחושב כשטח שרות).</p>  |
| ב     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1. המבנה ייחופה בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, זכוכית, אלומיניום, טיח וכ"ו באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. מתקנים טכניים יוסותרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>3. על הגג לא תורשה הקמת מתקנים וסככות, למעט מתקנים הנדסיים, שיוסותרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>   |
| 4.5   | <b>מגורים ומסחר</b>   |
| 4.5.1 | <b>שימושים</b>  |
|       | <p>מגורים: בתא שטח 900 - יותרו 10 יח"ד, בתא שטח 901 - יותרו 6 יח"ד.</p> <p>מסחר: חנויות, סוכנות דואר, בנק, משרדים או כל מטרת מסחר אחרת בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.</p>   |

|       |   |
|-------|---|
| 4.5   | <b>מגורים ומסחר</b>   |
| 4.5.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>תאי שטח מס' 900 ו-901 תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. בתא שטח 900 הקמת מבנה עד 5 קומות ובתא שטח 901 הקמת מבנה עד 4 קומות (גובה קומות קרקע המיועדת למסחר לא יעלה על 4.0 מ').</li> <li>2. בתא שטח מס' 900 תותר הקמת מסחר בשתי קומות (קומת קרקע וקומה א') ובתא שטח מס' 901 תותר הקמת מסחר בקומת קרקע בלבד.</li> <li>3. קומות מגורים: בנו בנסיגה מגבול המגרש הקדמי לפחות 3 מ'.</li> <li>4. יש לתכנן כניסות נפרדות למסחר ומגורים.</li> <li>5. הגגות יהיו גגות בטון שטוחים וניקוזם יהיה לכיוון המגרש. מתקנים טכניים יוסתרו.</li> <li>6. תהיה כניסה נפרדת לאגף העסקים ולאגף המגורים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.</li> <li>7. תחוייב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הבוה ביותר בבניי.</li> <li>8. יתוכננו ביתני/חדרי אשפה סגורים עבור עסקי המזון.</li> <li>9. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשיירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.</li> </ol> |
| ב     | <p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. המבנה יחופה בחומרים קשיחים כגון אבן, בטון חשוף, שיש, זכוכית, אלומיניום, טיח וכ"ו באישור מהנדס היועדה המקומית.</li> <li>2. חומר גמר של החלק הגלוי בקיר המשותף יהיה תואם לקירות הבית כולו.</li> <li>3. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני באישור מהנדס היועדה המקומית.</li> <li>4. לא יותרו יחידות מיזוג אוויר וצנרת גלויה על גבי קירות המבנה.</li> </ol>   |
| 4.6   | <b>מסחר</b>   |
| 4.6.1 | <p><b>שימושים</b></p> <p>תא שטח מס' 10 - תותר הקמת קיוסק בית-קפה.<br/>         תא שטח מס' 11 - תותר הקמת קיוסק בית-קפה, חנויות קטנות, שרותיים אישיים בתחום המקצועות החופשיים ושרותי תיירות.</p>   |
| 4.6.2 | <p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תותר הקמת מבנה חד קומתי. הבניה תהיה מחומרים קשיחים.</li> <li>2. תותר הקמת שילוט על המבנה. השילוט יהיה על גבי המבנה מאותיות בודדות מוארות בלדים.</li> <li>3. גובה המבנה יחד עם השילוט לא יעלה על 5 מ'.</li> <li>4. תותר בניית סוכך (מרקיזה) מעבר לגבול המגרש ברוחב עד 3 מ' לתא שטח מס' 10 לכל כוון. לתא שטח מס' 11 בחזית קדמית (לכיוון רח' בורנשטיין). שטח הסוכך לא יכלל בזכויות הבניה.</li> </ol>   |

|        |  |
|--------|--|
| 4.6    | מסחר   |
| 4.7    | מבנים ומוסדות ציבור  |
| 4.7.1  | שימושים  |
|        | מבני ציבור, מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה צבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית.  |
| 4.7.2  | הוראות   |
| א      | הוראות בנייה   |
|        | 1. תותר בנייה עד 2 קומות. הבניה תהיה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.<br>2. גובה מירבי לא יעלה על 10.0 מ' וימדד ממפלס 0.00 של המבנה, עבור קומה אחת או שתיים והגג יהיה גג בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.<br>3. בתא שטח 304 תותר הקמת מבנה עזר חיצוני בקווי בנין 0.0 מ'. |
| ב      | עיצוב אדריכלי  |
|        | 1. המבנים ייחופו בחומרים קשיחים כגון אבן, טרקוטה, שיש, זכוכית, אלומיניום, טיח באישור מהנדס הוועדה המקומית.<br>2. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.   |
| 4.8    | דרך מאושרת   |
| 4.8.1  | שימושים  |
|        | תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.  |
| 4.8.2  | הוראות   |
| א      | דרכים  |
|        | תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.  |
| 4.9    | דרך מוצעת  |
| 4.9.1  | שימושים  |
|        | דרך ציבורית  |
| 4.9.2  | הוראות   |
| א      | דרכים  |
|        | תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.  |
| ב      | חניה   |
|        | בתא שטח 600 תותר הקמת חניה ציבורית על קרקעית ללא זכויות בניה.  |
| 4.10   | שטח ציבורי פתוח  |
| 4.10.1 | שימושים  |
|        | שבילים, נטיעות, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות.   |



|        |   |
|--------|---|
| 4.10   | שטח ציבורי פתוח                         |
| 4.10.2 | הוראות                                  |
| א      | הוראות בינוי<br>תאסר בניה מכל סוג שהוא. |



רשות תכנון  
אזור הירוק 72



רשות תכנון  
אזור הירוק 72



רשות תכנון  
אזור הירוק 72

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד  | תכנית מתא (%) (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) |            | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח    | שימוש      | יעוד                |
|------------|------------------------------------|------------|---------------------|-----------------------|-----------------|------------|-----------------|------------|------------|---------------------|
|            |                                    |            |                     |                       | מ"ר             | מ"ר        |                 |            |            |                     |
| מספר קומות | מספר קומות                         | מספר קומות | מספר קומות          | מספר קומות            | מספר קומות      | מספר קומות | מספר קומות      | מספר קומות | מספר קומות | מספר קומות          |
| 1          | 5                                  |            | 100                 |                       | 47              |            | 47              | 10         |            | מסחר                |
| 1          | 5                                  |            | 100                 |                       | 156             |            | 156             | 11         |            | מסחר                |
| 2          | (3) 9                              | 2          | 75                  | 84.27                 | 820             |            | (2) 120 (1) 700 | 973        | 101        | מגורים א'           |
| 2          | (3) 9                              | 1          | 75                  | 102.24                | 410             |            | (2) 60 (1) 350  | 401        | 102A       | מגורים ב'           |
| 2          | (3) 9                              | 1          | 75                  | 114.58                | 330             |            | (2) 60 (1) 270  | 288        | 102B       | מגורים ב'           |
| 2          | (3) 9                              | 1          | 75                  | 66.57                 | 460             |            | (2) 60 (1) 400  | 691        | 103A       | מגורים א'           |
| 2          | (3) 9                              | 2          | 75                  | 80.15                 | 820             |            | (4) 120 (1) 700 | 1023       | 103B       | מגורים א'           |
| 2          | (3) 9                              | 1          | 75                  | 114.18                | 330             |            | (2) 60 (1) 270  | 289        | 104A       | מגורים ב'           |
| 2          | (3) 9                              | 1          | 75                  | 99.75                 | 410             |            | (2) 60 (1) 350  | 411        | 104B       | מגורים א'           |
| 2          | (3) 9                              | 1          | 75                  | 77.96                 | 460             |            | (2) 60 (1) 400  | 590        | 138A       | מגורים א'           |
| 2          | (3) 9                              | 1          | 75                  | 86.31                 | 410             |            | (2) 60 (1) 350  | 475        | 138B       | מגורים א'           |
| 2          | (3) 9                              | 1          | 75                  | 100.24                | 410             |            | (2) 60 (1) 350  | 409        | 139A       | מגורים ב'           |
| 2          | (3) 9                              | 2          | 75                  | 108.89                | 820             |            | (4) 120 (1) 700 | 753        | 139B       | מגורים ב'           |
| 2          | (3) 9                              | 1          | 75                  | 103.83                | 460             |            | (2) 60 (1) 400  | 443        | 140A       | מגורים ב'           |
| 2          | (3) 9                              | 1          | 75                  | 112.63                | 410             |            | (2) 60 (1) 350  | 364        | 140B       | מגורים ב'           |
| 2          | (3) 9                              | 1          | 75                  | 80.84                 | 460             |            | (2) 60 (1) 400  | 569        | 141        | מגורים א'           |
| 2          | (3) 9                              | 1          | 75                  | 111.76                | 380             |            | (2) 60 (1) 320  | 340        | 142A       | מגורים ב'           |
| 2          | (3) 9                              | 1          | 75                  | 86.13                 | 410             |            | (2) 60 (1) 350  | 476        | 142B       | מגורים א'           |
| 2          | 10                                 |            | 50                  |                       | 580             |            | (5) 80 500      | 940        | 301        | מבנים ומוסדות ציבור |
| 2          | 10                                 |            | 50                  |                       | 1600            |            | (5) 200 1400    | 3166       | 302        | מבנים ומוסדות ציבור |
| 2          | 10                                 |            | 50                  |                       | 680             |            | (5) 80 600      | 760        | 303        | מבנים ומוסדות ציבור |
| 2          | 10                                 |            | 50                  |                       | 480             |            | (5) 80 400      | 807        | 304        | מבנים ומוסדות ציבור |
| 2          | 10                                 |            | 50                  |                       | 430             |            | (5) 80 350      | 751        | 305        | מבנים ומוסדות ציבור |
| 1          | 2                                  | 10         | 66                  |                       | 1420            |            | (6) 120 1300    | 2153       | 306        | מבנים ומוסדות ציבור |

| מספר קומות | גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר) | מספר יח"ד | תכנית (% מתא שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר)    |         | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח   | שימוש | יעוד |                |              |
|------------|------------------------------------|-----------|-------------------|-----------------------|--------------------|---------|-----------------|-----------|-------|------|----------------|--------------|
|            |                                    |           |                   |                       | מתחת לכניסה הקובעת |         |                 |           |       |      | גודל מגרש כולל |              |
|            |                                    |           |                   |                       | שרות               | עיקרי   |                 |           |       |      |                |              |
| 1          | 5                                  | 18        |                   |                       | 447                |         | 40              | 407       | 1155  | 700  | מסחר           | מגורים די'   |
| 1          | 5                                  | 18        | 43                |                       | 2739               |         | 602             | 2137      | 1155  | 700  | מגורים         | מגורים די'   |
| 1          | 5                                  | 18        | 43                | 70                    | 376                |         | 642             | 2544      | 1155  | 700  | <סך הכל>       | מגורים די'   |
| 1          | 3                                  | 12        | 100               | 75                    | 59                 |         | (8) 2000        | 8000      | 16822 | 800  |                | דיוור מיוחד  |
| 1          | 5                                  | 18        |                   |                       |                    |         | 330             | 630       | 528   | 900  | מסחר           | מגורים ומסחר |
| 1          | 5                                  | 18        | 10                |                       | 1200               | (9) 625 | 200             | 1000      | 528   | 900  | מגורים         | מגורים ומסחר |
| 1          | 5                                  | 18        | 10                | 80                    | 2785               | (9) 625 | (11) 530        | (10) 1630 | 528   | 900  | <סך הכל>       | מגורים ומסחר |
| 1          | 4                                  | 15        |                   |                       | 140                |         | 20              | 120       | 433   | 901  | מסחר           | מגורים ומסחר |
| 1          | 4                                  | 15        | 6                 |                       | 860                | (9) 442 | 300             | 560       | 433   | 901  | מגורים         | מגורים ומסחר |
| 1          | 4                                  | 15        | 6                 | 65                    | 1442               | (9) 442 | (13) 320        | (12) 680  | 433   | 901  | <סך הכל>       | מגורים ומסחר |

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

**הערה ברמת הטבלה:**

- קווי בנין - כמסומן בתשריט. במגרשי מגורים א' - קו בניין קדמי עבור סככות רכב יהיה 0.0 ו קו בניין עבור מחסנים יהיה 0.0 אחורי ואו צדדי.
- למגרשים (תאי שטח) מס' 900 ו-901 קווי בניין עבור חניה תת-קרקעית 0.0 מכל גבולות המגרש.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- זכויות בניה למטרה עיקרית כוללות 50 מ"ר ליחיד עבור סככות הצללה בלבד..
- שטח שרות כולל: מחסן 12 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו), חניה מקורה 30 מ"ר, גגון בכניסה 6 מ"ר.
- גובה מבנה עם גג רעפים עד 9 מ' גובה מבנה עם גג שטוח עד 8 מ'.
- שטח שרות לכל יחידת דיוור כולל: מחסן 12 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו), חניה מקורה 30 מ"ר, גגון בכניסה 6 מ"ר.
- שטח שרות כולל: מרחבים מוגנים, קומת עמודים מפולשת, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים ציבוריים, שטחים למתקנים טכניים.
- שטח שרות כולל: מרחבים מוגנים, קומת עמודים מפולשת, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים ציבוריים, שטחים למתקנים טכניים.
- מרתף המיועד לחניה.
- מרחבים מוגנים, קומת עמודים מפולשת, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים ציבוריים, שטחים למתקנים טכניים וסככות הצללה בשטח החצר..
- עבור חניה תת קרקעית.

(10) מסחר: 630 מ"ר, מגורים: 1000 מ"ר.

(11) מסחר: 330 מ"ר, מגורים: 200 מ"ר.

(12) מסחר: 120 מ"ר, מגורים: 560 מ"ר.

(13) מסחר: 20 מ"ר, מגורים: 300 מ"ר.



מנהל תכנון ובינוי  
72



מנהל תכנון ובינוי  
72

**6. הוראות נוספות**

|            |  |
|------------|--|
| <b>6.1</b> | <b>תנאים למתן היתרי בניה</b>   |
|            | <p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.</p> <p>3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>4. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תצ"ר ולא מאוחר משנה מיום אישור תכנית זו.</p> <p>6. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>   |
| <b>6.2</b> | <b>היטל השבחה</b>  |
|            | הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.   |
| <b>6.3</b> | <b>חניה</b>  |
|            | חניה תתוכנן עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.  |
| <b>6.4</b> | <b>תשתיות</b>  |
|            | <p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות ומהנדס העיר ירוחם. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p> |
| <b>6.5</b> | <b>פיקוד העורף</b>   |
|            | תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.   |
| <b>6.6</b> | <b>חלוקה ו/ או רישום</b>   |
|            | חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965.   |
| <b>6.7</b> | <b>ביוב</b>  |
|            | יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של מועצה מקומית ירוחם בתאום ובהתאם לתקנות התברואה המתאימות.  |

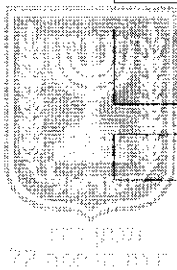
| ניקוז  | 6.8 |
|--|-----|
| <p>1. יש להבטיח כי 15%-20% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>2. יש להפוך את המגרש ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומי, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה של המגרש.</p> <p>3. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>4. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>5. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p> |     |



## 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 7 שנים מיום אישורה.

