

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 612-1211648

מגרש 220 רח' זבולון 2 שכונה אופק, ירוחם

דרום

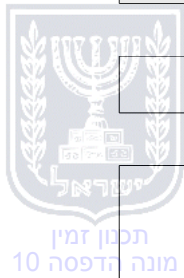
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005302024/310>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת הגדלת זכויות בניה מ- 200 מ"ר מאשרים ל- 228 מ"ר תוספת 28 מ"ר על השטח העיקרי המאושר על מנת לאפשר תוספת חדרי מגורים כמו כן הסדרת קוי בניין צידי ימיני מ- 3 מ' ל- 2.6 מ' במגרש 220 רח' זבולון 2 שכ' אופק ירוחם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית  
ומספר התכנית

מגרש 220 רח' זבולון 2 שכונה אופק, ירוחם

612-1211648

מספר התכנית

0.402 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג 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	192587
קואורדינאטה Y	543223

**1.5.2 תיאור מקום**

רחוב זבולון 2, שכונ אופק 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
	220	זבולון	ירוחם

שכונה שכונה אופק

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
70042	מוסדר	חלק	77	

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 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 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 122/02/26 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	כפיפות	<u>122 /02 /26</u>
30/04/2013		4400	6584	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 127/03/26 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד".	החלפה	<u>127 /03 /26</u>



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	12:55 11/04/2023	יוסף אבו ג'יבר	10/04/2023	1	1:250	רקע	מצב מאושר

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**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	זהבית סרוסי (1)			ירוחם		122			shai.dykan@gmail.com
	פרטי	נסים סרוסי (2)			ירוחם		122			

**הערה למגיש התכנית:**

(1) כתובת: רח' זבולון 2 ירוחם.

(2) כתובת: בית 122 רח' זבולון 2 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
אדריכל	עורך ראשי	יוסף אבו ג'בר	104941	אלמהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
מודד מוסך	מודד	חמודה אלעוקה	1591		ערערה בנגב	(2)				hamodaloka@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: בית 121 שכי 1 ערערה בנגב.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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

תוספת זכויות בניה, שינוי קו בניין במגרש 220 רח' זבולון שכונת אופק ירוחם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 1- תוספת זכויות בניה מ- 200 מ"ר ל- 228 מ"ר על פי סעיף 62א(ב13)(א)2. הגדלה מעל פני הקרקע בשיעור שלא יעלה על 50% מהשטח הכולל המותר לבנייה לפי תוכנית שאישרה הוועדה המחוזית.
- 2- שינוי הוראות בדבר בינוי או עיצוב סעיף 62א(א)5.
- 3- שינוי קו בניין ימיני מ- 3 מ' ל- 2.6 מ' בחלק על פי סעיף 62א(א)4.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	220



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	402	100
סה"כ	402	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	402.28	100
סה"כ	402.28	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b> שטחי שירות:</p> <p>1- מחסנים : תותר הקמת מחסנים בתנאים הבאים :</p> <p>א. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין ו/או יבנה בנפרד מהבית בחלק האחורי עם קווי בנין 0.</p> <p>ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי יהיו תואמים לחמורי במגר של מבני המגורים.</p> <p>ג. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>2- חניות מקורות לרכב למגורים וחניה לדירות האירוח בהוראות תכנית 122/02/26 : תותר הקמת חניה לרכב לחזית דרך בשטח מקסימלי 30 מ"ר לפי התנאים כדלקמן :</p> <p>חניות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש שכן פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים הכל לפי תכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המוקמית ובאישור מהנדס העיר. קווי בנין לחניות רכב : קדמי 0.0 מ' או 1.0 (באישור מהנדס העיר). צדדי 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן. כל זוג סככות בין שכנים יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו.תותר סגירת קירות לחניה הקדמית.</p> <p>3- מרתף : תותר בניית מרתף. המרתף לא יבלוט מקווי הבניין. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ- 0.80 מ' מעל פני ה- 0.0 של המבנים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, גובה הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'. המרתף יחובר למבנה הבית אבל תתאפשר הקמת כניסה בנוסף - מדרגות מילוט בלבד ללא חצר.</p> <p>4- עליית גג : תותר בניית עלית גג בשטח עד 23 מ"ר.</p> <p>5- תותר מדרגות פיתוח ירידה לחצר מונמכת צמודות לחומה.</p> <p>6- תותר דלת לחלל שירות במרתף מתוך החצר המונמכת.</p> <p>7- פילר אשפה לכל בית עפ"י התוכנית המקורית.</p>
ב	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1- מפלס מבנים : מפלס קומת הקרקע במבנים יהיה גובה ב- 10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרובה ביותר למבנה בשטח המגרש, וב- 20 ס"מ לפחות מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש בשטח הרחוב לפי השוחה הגבוהה במין השתיים.</p> <p>2- אצירת אשפה : כל המתקנים ופחי האשפה יוסתרו בגומחות בגדר המגרש עפ"י מפרט עיצוב אשר יהווה חלק מתכנית פיתוח, המגרש הגומחות לא יבלטו אל תוך הרחוב, כמו כן אין לסגור גישה למתקנים אלו ע"י שער או בכל צורה אחרת.</p> <p>3- גדרות בנויות וקירות תומכים : כל גדרות הבניין והקירות התומכים שבין המגרשים ובתחומים, לא יעלו על גובה 1.2 מ' מהחצר של המגרש המבוקש, וייבנו עפ"י מפרט עיצוב המהווה חלק מתכנית הפיתוח. לא יותר גימור בבטון חשוף ללא עיבוד פני הבטון למעט במגרשים בהם תותר בניית קיר תומך פנימי עד לגובה של 2.2 מ' וזאת עפ"י מפרט עיצוב בתכנית הפיתוח. כל הגדרות הפונות לרחוב ולשטחים ציבוריים יהיו בציפוי אבן בעיבוד אשר יקבע בתכנית הפיתוח, כללים אלו יחולו בכל מקום בו יבוצעו ציפוי אבן כולל בתוך תחומי המגרשים.</p>

4.1	מגורים א'
	<p>4- מעקות וגדרות : כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח באישור מהנדס העיר. לא יותרו גדרות מפלסטיק או רשתות גמישות מכל סוג או כל חומר אחר.</p>
ג	<p><b>עיצוב אדריכלי</b></p> <p>1- גובה המבנה : גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 של המבנה.</p> <p>2- מעטפות הבניין : חומרי הגמר של המבנים יהיו אבן נסורה, שיש, טיח או שילוב ביניהם.</p> <p>3- גגות ועליות גג : יותר שילוב גגות רעפים וגגות שטוחים. חומרי הגמר של גגות משופעים יהיו רעפים חרס או רעפי בטון בגווני אדמה (כגון : חום, חמרה, אפור כהה, בז' או ירוק) וכן מרזבים מפח ו/או ארגזי רוח מעץ. לא יותרו מתקנים מכניים גלויים על גגות למעט קולטי שמש בלבד המותקנים ע"ג שיפוע הגג. הקולטים לא יבלטו יותר - 15 ס"מ מפני הגג העליונים. בגג שטוח יבנה אמצעי מסתור להסתרת מזגנים, דודי מים חמים וקולטי שמש למניעת פגיעה חזותית. חומרי הגמר ו/או הציפוי של הגגות השטוחים יהיו מסוג עמיד שאינו נזקק לתחזוקה שוטפת (ריצוף, חצץ ציבעוני, EPDM לבן, PVC לבן וכד'). לא יותרו השימוש בחומרים מבסיס ביטומי המיושמים באתר (זפת וכד') השימוש ביריעות ביטומניות משוכללות יותר בתנאי חיפוי כאמור דלעיל ( לא יותר חייוי באגרנט רך המוטבע עליהן אינטגרלית).</p> <p>4- מצללות (פרגולות) : מצללות על גגות, מרפסות ועל חצרות פרטיות תהיינה חלק מהבקשה להיתר של כל בניין. המצללות יהיו בעיצוב אחיד ויפורטו בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר. במצללות לקרוי חניות יותר קו בנין 0. תהיה אחידות בעיצובן והן תפורטנה בבקשה להיתר עפ"י דרישות מהנדס העיר. המצללות יהיו חלק מן הבקשה להיתר. הפרגולות יבנו מעץ או ביטון ויבנו עד 40% מעבר לקוו בניין.</p> <p>5- מרזבים, צנרת : מרזבים, צנרת אינסטלציה וחיווט חשמל ותקשורת יהיו בארונות תשתית מיוחדים (בגדר הבית) ו/או טמונים בשלד הבניין ו א/ בכל פתרון אלר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>ל יאושרו מרזבים, צינורות, אינסטלציה, גז וחיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים. יאוטר מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכות התשתיות כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה. הפילרים יהיו אחידים, דלתות הפילרים יהיו מפח.</p> <p>6- ניקוז : ניקוז כל הגגות (כולל מחסנים וחניה מקורה) יעשה לתוך שטח המגרש בלבד.</p> <p>7- אינסטלציה, גז, חיווט חשמל ותקשורת : מיוחדים(בגדר הבית 9 ו/או טמונים בשלד הבניין ו/או בכל פתרון אחר אשר יאושר ע"י מהנדס העיר.</p> <p>לא יאושר מרזבים, צינורות, אינסטלציה, גז חיווט חיצוניים גלויים על חזיתות המבנים. יאוטר מקום אשר ישמש למיקום פילרים למערכת התשתית כולל טלפון, חשמל, כבלים וכדומה. הפילרים יהיו אחידים, דלתות הפילרים יהיו פח.</p>
ד	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>הנחיות היחידה הסביבתית : לא יותר שימוש הכולל קיום מסיבות ואירועים, או כל שימוש במכשירי קול ושמע לטובת שימושים מסוג זה. לעניין בריכת השחייה : .א) לא יותר שימוש בחומרי טיפול במים מסוג ובכמות המצריכה היתר רעלים על פי כל דין. ב) מדחסים יכללו קירוי אקוסטי באופן שימנע כל מטרד רעש על פי כל דין.</p>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	
												מתחת לכניסה הקובעת						עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	9.5		1	40	372	(2) 80	(1) 70	228	402	220	מגורים	מגורים א'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין בחלופה ב' (מטר)	מספר קומות בחלופה ב'			גובה מבנה בחלופה ב' (מטר)	'שטחי בניה בחלופה ב' (מ"ר)				תאי שטח	שימוש	יעוד	
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי	צידי - צידי - שמאלי	צידי - ימני				מתחת לכניסה הקובעת
										220	מגורים	מגורים א'

תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

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) מתוכם 30 מ"ר חניה לרכב.

(2) לקומת מרתף.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 10

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים בהליך הרישוי**

- 1- היתר הבני יינתן על ידי הועדה המקומית ועל פי הוראות התכנית החלה במקום ותכנית זו לאחר אישורה.
- 2- היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

**6.2 ניהול מי נגר**

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

**6.3 תשתיות**

- מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם.
- ביוב- המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מטי"ש ירוחם
- טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס הרשות ובאישור חב' התקשורת.

**6.4 חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

**7.2 מימוש התכנית**

10 שנים מיום אישורה