

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 612-1267558

מגרש מגורים 12 שכ' האופק, ירוחם

דרום

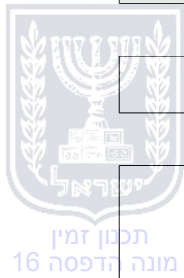
מחוז

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005337350/310>

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מוסיפה זכויות בניה מ- 200 מ"ר ל- 228 מ"ר שטח עיקרי ללא שינוי במסי יח"ד, הגדלת תכסית ל- 45% וקביעת קוו בנין לבריכת שחיה ל- 1.2 מ' מגבול שכן במגרש 12 ביעוד מגורים א' בשכונת אופק ירוחם.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש מגורים 12 שכל האופק, ירוחם

שם התכנית

612-1267558

מספר התכנית

0.510 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

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) (13ב)

פני סעיף בחוק

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לא

לא

לענין תכנון תלת מימדי



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	ירוחם
קואורדינאטה X	192662
קואורדינאטה Y	543484

**1.5.2 תיאור מקום**

מגרש 12 שכל האופק, 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
	6	נלי זקס	ירוחם

שכונה שכל האופק

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
70041	מוסדר	חלק	13	

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 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 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>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

**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					יוסף אבו ג'בר		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		יוסף אבו ג'בר		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	נספח בינוי	1: 250	1	26/03/2024	יוסף אבו ג'בר	12: 26 26/03/2024	לא
מצב מאושר	רקע	מצב מאושר ותרשימי סביבה	1: 250	1	23/09/2023	יוסף אבו ג'בר	10: 46 23/09/2023	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	איילת גונן (1)			ירוחם		12			acgonen@g mail.com
	פרטי	חנה חנניה גונן (1)			ירוחם		12			acgonen@g mail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מעגל הכלנית 1373, 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@g mail.com
	מודד	אברהמים מחאגנה אבו שקרה	770		אום אל- פחם	(2)			04-6353022	abr1968@wal la.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: אום אל-פחם ת.ד. 22.

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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 והגדלת תכסית למגרש 12 שכל האופק ירוחם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1- תוספת זכויות בניה על פי סעיף 62א.א(א)(13ב)(א)(2).

2. קביעת קוי בנין לבריכת שחיה על פי סעיף 62א(א)(4).

3- הגדלת תכסית על פי סעיף 62א(א)(9).

4- שינוי בהוראות בינוי ועיצוב אדריכלי על פי סעיף 62א(א)(5).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

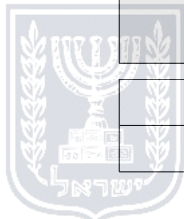


תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	12

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	510	100
סה"כ	510	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	510	100
סה"כ	510	100

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p><b>בינוי</b></p> <p>שטחי שירות:</p> <p>1- מחסן: תותר הקמת מחסן בתנאים הבאים:</p> <p>א. המחסן יהווה חלק בלתי נפרד מן הבניין ו/או יבנה בנפרד מהבית בחלק האחורי עם קווי בנין אחורי וצידו 0.</p> <p>ב. עיצוב המחסן והחומרים ממנו הוא עשוי יהיו תואמים לחמורי הגמר של מבני המגורים.</p> <p>ג. תכנית המחסן תוגש כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.</p> <p>2- חניות מקורות: תותר הקמת חניה לרכב לחזית דרך. 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.</p> <p>3- מרתף: תותר בניית מרתף. המרתף לא יבלוט מקווי הבניין. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ- 0.80 מ' מעל פני הקרקע.</p> <p>תתאפשר כניסה מבחוץ.</p> <p>4- עליית גג: תותר בניית עלית גג בשטח עד 23 מ"ר.</p> <p>5- תותר חצר מונמכת למרתף.</p> <p>6- 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>7- בריכת השחייה: תותר הקמת בריכת שחיה. בריכת שחיה תבנה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות), תש"ל-1970 לעניין בריכת שחייה פרטית.</p> <p>קוי בניין לבריכת השחיה יהיו במרחק של 1.20 מ' מגבול שכן.</p>
ב	<p><b>פיתוח ונוף</b></p> <p>1- גדרות בנויות וקירות תומכים: הקירות התומכים שבין המגרשים, לא יעלו על גובה 2.0 מ' מהחצר של המגרש המבוקש, וייבנו עפ"י מפרט עיצוב המהווה חלק מתכנית הפיתוח.</p> <p>2- מעקות וגדרות: כל הגדרות והמעקות בין המגרשים ובתחומם יבוצעו מחומר קשיח.</p>
ג	<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.</p>



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

שטחי בניה בחלופה ב' (מ"ר)	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	שימוש	יעוד		
	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	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						שרות
	(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	9.5	1	45	358	(2) 80	(1) 50	228	510	12	מגורים	מגורים א'	



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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

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

תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

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) כולל חניה עד 30 מ"ר, 12 ממ"ד ו- 8 מ"ר מחסן.

(2) לקומת מרתף.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 הוראות תכנוניות

#### 6.1.1 חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי התקף בעת מתן להיתרי בניה.

#### 6.1.2 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. ישמור 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.

## 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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16



תכנון זמין  
מונה הדפסה 16