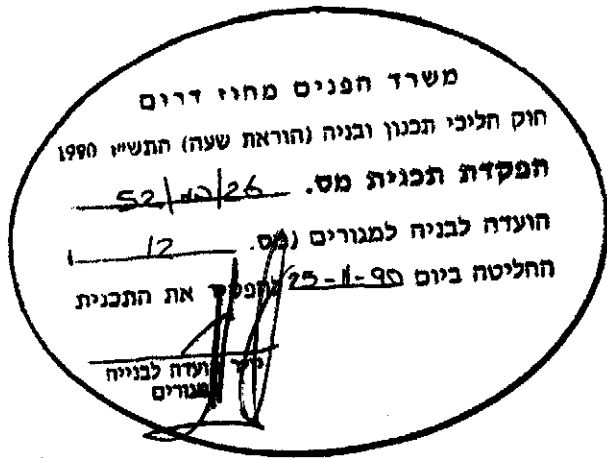
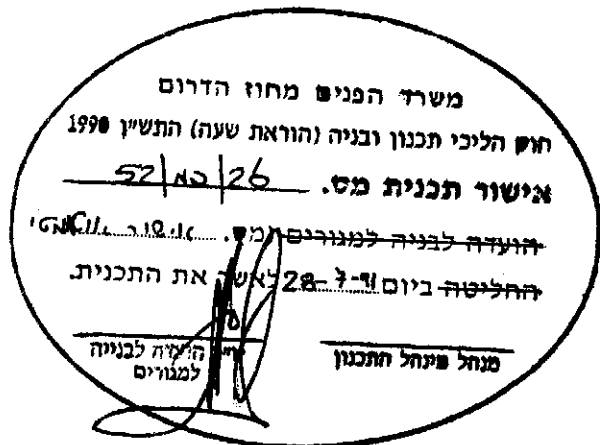


על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון
ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990 וחוק התכנון
והבניה תשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי ירוחם
אתר לקליטה מואצת
תכנית מס' 52/במ/26
הועדה לבניה למגורים



מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
ישוב : ירוחם
גוש : 39532 (גוש לא מוסדר)
שטח התכנית : 153.31 ד'
היוזם : משרד הבינוי והשיכון
המתכנן : יהודה ליכט, אדריכל
בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
תאריך : 18-7-91



1. שם התכנית ותכולתה

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 52/במ/26 בירוחם, (להלן התכנית) אתר לקליטה מואצת.

2. מסמכי התכנית

התכנית כללת 6 דפים של הוראות בכתב, (להלן הוראות התכנית) וגליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250, (להלן התשריט) המצורף לתכנית, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, ונספח בינוי מנחה בק.מ. 1:1250.

3. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנוני להקמת שכונה מגורים, ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.

4. ציונים בתשריט

ציונים בתשריט בהתאם לסימונים המצויינים והמתוארים במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומי מס' 107/02/26, תכניות מפורטות מס' 101/03/26 על שינוייה.

6. חניה

6.1 החניה תהיה פרטית, בתחומי המגרשים, לפי תקן תכנית המיתאר של ירוחם.

6.2 במגרשי מגורים 'א' יהיה בתחום המגרש מקום חניה אחד לפחות עבור כל יחיד

7. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומי ויירשמו על שם הרשות מקומי בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

8 היתרים והמגבלות

לפי טבלת אזורים מצורפת. השמוש במקרקעין ובמבנים שבתחום התכנית יהיו לפי רשימת האזורים שבטבלה.
היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו, לאחד אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.

9 אזור מגורים א' : מגרשים 118-189 1-104

- 9.1 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד-משפחתיים בני קומה אחת או שתיים.
- 9.2 חלוקת המגרשים כפי שמופיעה בתשריט נתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוז הבניה המותר.
- 9.3 קווי בנין צדדיים ואחוריים, כפי שהם מופיעים בטבלת אזורים ושימושם.
- 9.4 לא יוקמו מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי, למעט קירוי קל ללא קירות ודלתות, עבור חניית רכב בפנינת המגרש, במידות מירביות 3.0×5.0 מ'.
- 9.5 גובה מירבי לגג שטוח יהיה 7.0 מ' ולגג דעפים - 9.0 מ'. הגובה ימדד מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
- 9.6 אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים במבנה ובתוכם קומת עמודים ומחסן. בנוסף לאחוזי הבניה תותר הקמת מרפסות לא מקודרות וכרכובים ארכיטקטוניים ו/או הצללה שיבלטו עד למקסימום של 0.80 מ' מקירות הבנין.
- 9.7 גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות וקירות תומכים יהיו לפי תכנית הפיתוח. הגדר הקדמית תהיה בנויה מחלוקי נחל בגובה מנמלי של 0.20 מ' עד מקסימום של 0.90 מ'. גדר צדדי תהיה בנויה עד גובה 0.30 מ' לפחות מעל פני הקרקע סופיים, וגדר רשת עד גובה 1.10 מ' למירב.

10 חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

11 שטח לבניני ציבור

מגרש 941 נועד לגן ילדים שכונתי.
מס' קומות המירבי של המבנה יהיה 2 קומות.
גובה מירבי יהיה 10 מ' מאבן שפה במדרכה הסמוכה הגבוהה ביותר.
קווי בניה מינימליים: כמסומן בטבלה בסעיף 14.

12.1 ש.צ.פ.

בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה, להוציא מקלטים ציבוריים עיליים לפי הנחיות הג"א.

בשטח ציבורי פתוח דרום-מערבי יוקם גן ציבורי, ובו מתקנים למשחקי ילדים ושבילי טיול. כל העבודות האחזקה כולל הקמת הגן יחולו על הוועדה המקומית.

12.2 דרך מתוכנן

הדרכים המוצעות מסומנות בתשריט בצבע אדום, והדרכים המובילות למספר מגרשים מצומצם וללא מוצא מסומנות בצבע אדום עם פסים אלכסוניים בצבע ירוק (דרך משולבת).

12.3 שביל להולכי רגל

בשטח זה יותר מעבר לתשתיות תת קרקעיות ויותר ביצוע דיזופים, גינונים ונטיעות.

13 הנחיות כלליות לתשתית

13.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, הטלפון, התאורה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

13.2 מפלס קומת הקרקע של המבנים יהיה גבוה ב-10 ס"מ לפחות מרום מכסה שוחת הביוב הקרוב ביותר למבנה בשטח המגרש וגבוה ב-20 ס"מ מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגרש, בשטח ציבורי או בשטח הרחוב.

13.3 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לפיתוח המגרשים, להקמת גדרות, שבילי אישה ומתקני השפה.

13.4 חלוקת המגרשים תעשה ע"פ המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המחוזית.

13.5 תוכן ותאוצר תכנית חלוקת המגרשים המבוססת על מפת מדידה טופוגרפית. יתכנו שנוני גבולות, עד 5% ממידות המגרשים ו/או משטחם.

13.6 רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עליום. בקרבת קווי חשמל עליום יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין היטל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט וגאו הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מ'
" " גבוה 22 ק"ו	5 מ'
" " עליון 110-150 ק"ו	9.5 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלה רק לאחר קבלת אישור והסכמה מ"הבדת החשמל".

אזור	וציון	ומגרש מס"ש	וסה"כ ומס"	וקני בניה במ'	ומס"
	ובתשריט	ומגרש ובניה	וקומות ובניה		ויחיד
		ומזערי לקומתו	ובכל	וקדמי צדדי ואחורי ל	
		ובמ"ד וקרקע	והקומות		ומגרש
מגורים	כחום	1-104	230	90מ'ד	180מ'ד
		118-189			
		*			0.01%
שטח	וחום	941	3670	50%	2
לבנין	ומותחם				
	ויבוד				
	ש.צ.פ. וירוק				
	דרך פסים				
	משולבת וירוקים				
	ואדומים				
	שביל וירוק				
	להולכי תכום				
	רגל ואדום				

15 הערות לטבלת אזורים ושימושים

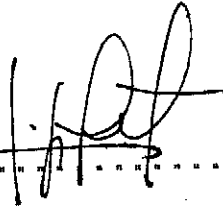
קו בנין צדדי 0 במקרה של קוד אטום. (*)
 סה"כ יח" דיוור: 352 (*)

16 שלבי ביצוע התכנית

התכנית תבוצע בשלבים תוך שנתיים למידב.

סיום עבודות תשתית כעבוד 25% מיחידות דיור שבתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה ייפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.

יזמדה ליבט אדריכל
רשיון מס' 38691
טל 057-434288
רחבת צפת 2/26 ב"ש



18 אישורים

חתימת המתכנן.....

חתימת בעל הקרקע.....

משרד יזמיה והשיכון
מפ"מ

33 אוג' 1991

חתימת היוזם.....

עקרונות התכנית
תכנית מס" 52/במ/26

האתר נמצא מעל הכניסה המערבית של ירוחם. עם השלמת "כביש הנפט" שבה כניסה זו להיות הכניסה הראשית לעיירה. התכנית המוצעת באה לענות על הצרכים המיידים של קליטת העולים.

גבולות האתר הן:

בצפון ובצפון-מזרח, נחל אבנון
במערב, שכונת הגבעה
בדרום ובמזרח, שכונת הבנות הקיימת

מצב קיים:

נחל אבנון מנקז כמויות גדולות של מים בתקופת הגשמים והדבר גורם לארוזיה מתמדת של השטח. כמו כן מנקז הואדי הנ"ל חלק ניכר מהעייר באמצעות שני ערוצים מדרום לצפון, המתנקזים אל הואדי אבנון. שני ערוצים אלה הם כעין חדירת פנימה של המידבר. אך הם מהווים אתרים לזדיקת פסולת ויוצרים מצב של "NO MAN'S LAND", חסר ערך ומסוכן כ-300 מ' מהרחוב הראשי, רחוב בורנשטין.

מבחינת תחבורה, עם בניית של שכונות הגבעה וצפוניות, נוצר ציר חדש של תנועה ממזרח למערב, אשר אי יצירתו היו מעמיסים את הציר הראשי ברח' בורנשטין

הפתרון:

באמצעות רחוב מס' 2 יוצרים את ציר התנועה בין שלושת השכונות החדשות וע"י כך מאפשרים את התנועה לעבר רח' בורנשטין. הגבול הצפוני של השכונה המוצעת מהווה גבול סופי של הארוזיה הנגרמת ע"י נחל אבנון.

הטיפול בערוץ המזרחי ע"י הפיכתו לרח' מס' 4, בעצם הופך קרקע חסרת ערך לקרקע בעלת ניצול.

בערוץ המערבי אשר בשל סיבות של פרצלציה קיימת, אינו מאפשר ניצול למגורים, מוצע להיפך לשטח ירוק מיועד לפרק ציבורי אשר יטופל ע"י המועצה.

עונים על הדרישה של 300 יח"ד לקליטת עולים.

צריך לציין שלהבדל מאתרים אחרים, אתר הבנות יעלה את ערך הנכסים הקרובים אליו. האתר הנ"ל דורש עבודות עפר מעבר הרגיל, אבל עבודות אלה יעלו בצורה ניכרת את דמת החיים הנוכחית ואת ערך הדיור של הסביבה הקיימת.

אזור מסחרי:

אין צורך בתוספת של שטחי מסחר בשל העובדה ששטחי המסחר בשכונה הקיימת מספיקים.

שטח לבניני ציבור:

תוכנן שטח לגן ילדים בלבד לפי דרישת היוזם.

