

666069

הועדה לבנייה ובנייה (הוראת שעה) לתכנון
נתחיל: 20-07-1992

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' 135/מ/26
לועדה לבניה למגורים

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- ישוב : ירוחם
- גוש : 39532 (גוש לא מוסדר)
- שטח התכנית : כ- 200 ד
- היוזם : משרד הבינוי והשיכון
- המתכנן : יהודה ליכט, אדריכל
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- תאריך : 16-1-92

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 הפקדת תכנית מס. 135/מ/26
 הועדה לבניה למגורים ומס. 37
 החליטה ביום 16/1/92 להפקיד את התכנית.
 יו"ר הועדה לבניה
 למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
 אישור תכנית מס. 135/מ/26
 הועדה לבניה למגורים (מס. 50)
 וחליטה ביום 26/7/92 להעלות את התכנית.
 ענהל סיגול התכנון

1. שם התכנית ותכולתה
תכנית זו חוקלת תכנית מס' 135/במ/26 וירוחם, (להלן התכנית) אשר לקליטה מואצת.

2. מסמכי התכנית
התכנית כללת 5 דפים של הוראות בכתב, (להלן הוראות התכנית) וגליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250, (להלן התשריט) המצורף לתכנית, המהווה חלק בלתי נפרד מחתכנית, ונספח בינוי מנחה בק.מ. 1:1250.

3. מטרת התכנית
יצירת מטגרות ותכנון להקמת שכונה מגורים, ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.

4. ציונים בתשריט
ציונים בתשריט-בהתאם לסימונים המצויינים והמחוארים במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 52/במ/26, מס' 32/במ/26, ותכניות מפורשות מס' 113/03/26.

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

8. היתריט והמגבלות
לפי שכלת אזוריט מצורפת, השמוש במקרקעין ובמבנים שבתחום התכנית יהיו לפי רשימת האזוריט שבטבלה.
היתריט בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה כחוק ולאחר אישור תכנית בינוי ע"י הוועדה המקומית.

9. אזור מגורים א'
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 קוי בנין צדדיים ואחוריים, כפי שהם מופיעים בטבלת אזוריט ושימושם.
9.4 לא יוקמו מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי, למעט קירוי קל ללא קירות ודלתות, עברך חניית רכב בפינת המגרש, במידות מירביות 3.0 X 5.0 מ'.

- 9.5 גובה מירבי לאג שטוח יהיה 7.0 מ' ולגג רעפים - 9.0 מ'. הגובה ימדד מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
- 9.6 אווזי הבניה כוללים את כל השטחים במבנה ובתוכם קומת עמודים ומחסן. בנוסף לאחוזי הבניה תותר הקמת מרפסות לא מקורות ולרכובים ארכיטקטונים ו/או האללה שיבלטו עד למקסימום של 0.80 מ' מקירות הבנין.
- 9.7 גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות וקירות תומכים יהיו לפי תכנית הפיתוח באישור הוועדה המקומית. הגדר הקדמית תהיה בנויה מחלוקי נחל בגובה מנמלי של 0.20 מ' עד מקסימום של 0.90 מ'. גדר צדדי תהיה בנויה עד גובה 0.90 מ' לפחות מעל פני הקרקע סופיים, וגדר רשת עד גובה 1.10 מ' למידב.

10 חלוקה ורישום:

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

11 שטח לבניני ציבור

- מגרש 941 נועד לגן ילדים שכונתי.
- מגרש 942 נועד לקרית חינוך תורני.
- מס' קומות המירבי של המבנים בשני המגרשים יהיה 2 קומות.
- גובה מירבי יהיה 10 מ' מאבן שפה במדרכה הסמוכה הגבוהה ביותר.
- קווי בניה מינימליים: כמסומן בטבלה בסעיף 14.

12 שטחים ציבוריים

- 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 ריצופים, 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 המגדש וגבוה ב-20 ס"מ מרום מכסה השוחה הקרובה ביותר למבנה מחוץ למגדש, בשטח ציבורי או בשטח הרחוב.

13.3 תקבענה הדרכים ויובשחו הסידורים לפיתוח המגדשים, להקמת גדרות, שבילי אישה ומתקני השפה.

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

13.5 תוכן ותאושר תכנית חלוקת המגדשים המבוססת על מפת מדידה טופוגרפית. יתכנו שנויי גבולות, עד 5% ממידות המגדשים ו/או משטחים.

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

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

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"חברת החשמל".

14 טבלת אזורים ושימושם

אזור	מגדש מס"ו ושטח	סה"כ ומס"	סה"כ וקווי בניה במ' ומס"	מגדש ובניה וקומות ובניה	מזערי ו לקומתו	ובכל	וקדמי ו צדדי ו אחורי ל	ובמ"ר ו קרקע ו	והקומות ו	ו	ו	ומגדש
מגורים 1A/1B	230	90 מ' 2	120 מ' 5	1.71	3	1						
א	372A/B											
				0.01								
	345-354	30% 2	50% 1									
	378-379	30% 2	50% 1									
שטח	941	50% 2	80% 1	5	5	5						
לבנין	942	50% 2	80% 1	5	5	5						
ציבור												

הערות לטבלת אזורים ושימושם

קו בנין אחודי: לא קיים במגדשים פינתיים.

קו בנין צדדי 0 בין מגדשים שמספרו הראשון הוא זהה (*).

סה"כ יח" דיוור: 337

15: תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה יוצאו על ידי הוועדה המקומית על פי חלוקת המגדשים בתכנית

ז.

16 שלבי ביצוע התכנית

והתכנית תבוצע בשלבים תוך שנתיים למירב.

17 תוקף התכנית

סיום עבודות תשתית כעבור 25% מיחידות דיוור שבתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה ייפקע תוקפה של התכנית כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות השעה) תשי"ן 1990.

יהודה ליבט אדריכל
רשיון מס' 38691
טל 057-434288
יחבת צפת 2/24 ב"ש

18 אישורים

.....חתימת המתכנן

.....חתימת בעל הקרקע

19 יולי 1992

.....חתימת היוזם

משרד הבינוי והשיכון
שירות המבחן

המנהל הכללי לתכנון
נתקבל בתאריך 20-07-1992

- שינוי לתכנית מס' 52/במ/26
- שינוי לתכנית מס' 32/במ/26
- שינוי לתכנית מס' 113/03/26

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 הבנונות 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 מהעיר באמצעות שני ערוצים מדרום לצפון, המתנקזים אל הואדי אבנון. שני ערוצים אלה הם כעין חדירת פנימה של המידבר. אך הם מהווים אתרים לזריקת 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 וצפונית, 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 הבנונות 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 לבנייני ציבור:

תוכנן שטח לגן ילדים בלבד לפי דרישת היוזם.

מהות בשינויים בתכנית זו:

ביטול שביל להולכי רגל בין התכנית 52/במ/26 ו- 32/במ/26

ולקוסיף את השטח הנ"ל למגרשים בנה ביתך השייכים לתכנית 32/במ/26,
כולל רפרצלציה.

לכשור את השכונה הנ"ל והשכונה צפופנית באמצעות כביש מס'

6 על פי צדכי משרד הבינוי והשיכון.

לקוסיף מגרשים לצורך בנית מקלטים ציבוריים

תיקון גבולות התכנית מצד צפון-מזרח על פי בקשת יועץ

אידרולוגי.

8

8