

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי ירוחם

30.12.84

תכנית בנין עיר מפורסת מס' 33/101/03/25

אזור רח' החשמונאים - ירוחם

בעל הקרקע; מנהל מקרקעי ישראל  
יזם התכנית; המועצה המקומית ירוחם  
עורך התכנית; מתי קונס, אוריכל - מחכנן ערים ואזורים  
תאריך; 29.8.83

**משרד הפנים**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי  
תכנית מס' 33/101/03/25  
הועדה המחוזית/משנה נפת  
בישיבתה מס' 124  
מיום 13.8.83  
ההליטה לתת תוקף  
לתוכנית הנזכרת לעיל.  
סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

**משרד הפנים**  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי  
תכנית מס' 33/101/03/25  
הועדה המחוזית/משנה נפת  
בישיבתה מס' 328  
מיום 19.11.84  
ההליטה להפקיד את  
התוכנית הנזכרת לעיל.  
סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 33/101/03/25 פורסמה למתן תוקף. כילקוט  
הפרסומים מס' מיום 10.1.85 עמוד 970

תכנית מס' 33/101/03/25 פורסמה לאמקדה כילקוט  
הפרסומים מס' מיום 10.1.85 עמוד 970

1. שם התכנית ;  
 תכנית זו תקרא "תכנית בנין עיר מפורטת מס'.....  
 - אזור רת' החשמונאים - ירוחם (להלן "התכנית").
2. מקום ;  
 מחוז הדרום, נפת באר-שבע, המועצה המקומית ירוחם,  
 גושים; 39537, 39538, 39539.
3. גבולות התכנית ;  
 כמסומן בתשריט המצורף בקו כחול עבה (להלן "השכונה").
4. שטח התכנית ;  
 61.877 דונם (בערך).
5. בעל הקרקע ;  
 מנהל מקרקעי ישראל.
6. היזום ;  
 המועצה המקומית ירוחם.
7. עורך התכנית ;  
 מתי קונס, אדריכל - מתכנן ערים ואזורים.
8. תחולת התכנית ;  
 תכנית זו תחול על השטח המוחתם בקו כחול עבה בתשריט  
 המצורף אליה והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
9. יתם לתכניות אחרות ;;  
 תכנית זו מחליפה את התכניות האחרות שחלוח על שטחיה;  
 107/02/26, 103/03/26, 4/101/03/26, מלבד תכנית המתאר 107/02/26  
 (1978) שאותה משלימה ומפרטת בשטחיה.  
 במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו ובין הוראות  
 תכניות המתאר, תהיינה הוראות תכנית זו הקובעות.
10. מטרות התכנית ;  
 א. חלוקה מחדש של החלקות שכשטה התכנית.  
 ב. קביעת שטחים למגורים.  
 ג. קביעת שטחים פתוחים.  
 ד. קביעת שטח למרכז הגינון של המועצה המקומית (בניני  
 משק).  
 ה. התוריית דרכים לרכב ממונע, שבילים להולכי רגל,  
 שבילים לתנועה משולבת של הולכי רגל וכלי רכב -  
 ("מדורחוב"), וחניות לכלי רכב.  
 ו. קביעת אחוזי בניה, מרווחים בין בניינים וגובה  
 בניינים כמפורט לעיל.
11. היתרים והגבלות ;  
 א. אזור מגורים "א" (מסומן בתשריט בצבע כתום);  
 מיועד לבתי מגורים בצפיפות נמוכה - סיפוס "פסיו" -  
 או "קוטג'" . בהתאם לשינוי לתכנית מפורטת מס' 103/03/26.

ג. אזור מגורים "ב" (מסומן בהשריט בצבע יכלה)

מיועד לבתי מגורים בצפיפות בינונית (מעל ל-4 יח' / לדונם) כל חלקה של בית דו-משפחתי ניחנת לחלוקה ל-2 מגרשים ע"י צירים מקבילים המוגדרים; אחד - זהה לציד הקיד המשותף, שני - ע"פ מרחק שווה בין הקירות החיצוניים של בנינים מקוריים שכנים, כאשר גבולות המגרש האחרים יקבעו בהתאם להשריט המצ"ב.

בכל חלקה חדשה מותרת כניית (2) יחידות דיור (ראה טבלא) בקומה אחת או מפלסים, סיפוס קוטג' או דירה מעל דירה; יחייב מקום חניה (1) בתוך כל מגרש לכל יחידת דיור. מותר שילוב של מרפאה או משרד של בעל מקצוע חפשי ו/או חדרים להשכרה לכל יחידת דיור בתנאי שימצא מקום חניה נוסף (שני) בתוך המגרש. אין הגבלת קומ' בניה לחניות (פתוחות או מקורות בסככה קלה).

אין לפתוח פתחים (חלונות/דלתות) לכוון השכן אם המרחק מגבול המגרש הצדדי פחות מ-3 מ' - ראה טבלת שימושי קרקע.

ג. אזור מגורים "ב" (מסומן בהשריט בצבע צהוב)

מיועד לבתי מגורים או אכסניה עד (4) קומות בצפיפות גבוהה (מעל ל-12 יח' / לדונם).

בדירות קומת הקרקע והמרתף (מקלטים) מותר כל שימוש אחר שלא יהווה מטרד לדיירי הבנינים כגון; רעש, עשן, ריח, אשפה שאינה ביתית, אבק (וכדומה), רעידה או כל מטרד אחר ע"פ חוות הדעת של מהנדס הישוב.

יש לספק מקום חניה אחד לכל יחידת דיור בחניה (-יות) סמוכה (-ות) במרחק לא יותר מ-80 מ' מהכניסה למדרגות.

ד. אזור לבניני צבור (מסומן בהשריט בצבע חום מוחטם בחום כהה)

מיועד למעון יום, מועצת הפועלים ובית כנסת.

ה. אזור בניני משק (מסומן בהשריט בצבע חום מוחטם כירוק כהה)

מיועד למרכז גיגון של המועצה המקומית הכולל חממות, בנין ניחול ושירותים, סככות וגידולי צמחי ועצי נוי שיספקו את צרכיה של העיר, ודירה לממונה ע"י המועצה. לאורך גבול השטח עם שטח המגורים יש ליצור רצועת ירק (עצים ושיחים) כרוחב -10 מ' לפחות, המפרידה בין שימושי המרכז ובתי המגורים, בנוסף לכך יש למקם שימושים המהווים מטרד למגורים (כגון רעש, ריח, אבק וכדומה) במרחק -50 מ' לפחות מהגבול שבניהם, ולשביעות רצונו של היועץ האקולוגי של וועדת התכנון של המחוז.

ו. שטח פרטי פתוח (מסומן כחשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה) מיועד לנטיעות, גינרון, גידולי שדה וכדומה. כחוכו מותרת העברת תשתית מים, ביוב, חשמל וטלפון, חניית רכב והקמת מבני עזר - לא יותר מ-10% השטח ללא הגבלת קווי בניין.

ז. שטח צבורי פתוח (מסומן כחשריט בצבע ירוק בהיר) מיועד לנטיעות, גינרון, שבילים להולכי רגל, העברת תשתית מים, ביוב, חשמל, טלפון, דרכי עפר, מחקני נוי, נופש פעיל ומשחקי ילדים, אמפיטאטרון פתוח וכדומה. בתוך שטח זה מותרת הקמת מבנים או מקלט ציבורי במרחק 10 מ' לפחות מגבול המגרש, לשימוש תנועות נוער בשטח שלא יעלה על 10% משטח המגרש המיועד ומוגדר למטרה זו בהתאם להחלטת מהנדס הישוב.

ח. דרכים קיימות (מסומנות כחשריט בצבע חום).

ט. "מדורחוב" (שביל מוטורי) (מסומן כחשריט בפסים אלכסוניים בצבעים אדום וירוק) מיועד לתנועה וחניית כלי רכב משולבת עם תנועת הולכי רגל. במדורחוב מותרים; גינרון, ריהוט רחוב (ספסלים, אדניות, עמודי תאורה וכדומה) והעברת תשתית (מים, ביוב, חשמל וטלפון) באישור מהנדס הישוב.

י. שביל הולכי רגל (מסומן בצבע אדום מותחם בירוק) מיועד לתנועת הולכי רגל. מותרת העברת תשתית (מים, ביוב, חשמל וטלפון) והתקנת חלקי ריהוט רחוב (ספסלים וכדומה) באישור מהנדס הישוב.

יא. שטח חניה צבורית (מסומן בצבע אדום משוכך בפסים שחורים אלכסוניים) מיועד לחניית כלי רכב פרטיים.

12. תנאים סיוחדיים לבניה; א. גובה מירבי של בניינים; בהתאם לסבלא.

יחושב מ"מרכז" המגרש הזוהה לנקודת מפגש/חיחוך הקוים האלכסוניים של קווקודי המגרש.

ב. קווי הבניה; בהתאם לסבלא.

ג. גדרות; לאורך חזיתות המגרשים חבנה גדר אבן עד גובה 90 ס"מ מעל פני המדרכה או המדורחוב ומעל גובה זה ע"י רשת, סורג, עצים וכדומה, אבל לא יותר מ-2 מ' סה"כ מעל פני המדרכה או המדורחוב. מותרת הקמת גדרות צדדיות ע"י רשת כלבד בתנאי שתכוצע חגורת כסון בגובה 20 ס"מ מעל הקרקע למניעת חזירת מי נגר ממגרש אל מגרש.

ד. ניקוז מגרשים חייבת להעשות כך שמי נגר לא יעברו ממגרש למגרש ללא תאום כין השכנים ובאישור מהנדס הישוב.

ה. חניה; בשטח המגורים ע"פ 11א, 11ב, 11ג. בשטח מרכז  
הגינרון (ראה 11ה) יש לספק מקומות חניה לכל אחד  
מכלי הרכב והכלים הכבדים שבשימוש ע"י מחלקת הגינרון  
בנוסף למקום חניה אחד (1) לכל 30 מ"ר של בנין ניהול  
ושירותים.

ו. מקלטים; יבנו בהתאם לתקנות הג"א חשמ"א (1971) ולכל  
חידוש בעתיד. אם אין אפשרות להקים מקלט צבורי באזורי  
המגורים (שחסר בהם מקלט או מקלטים) יתחייבו בעלי הבתים  
להתקין מקלטים משותפים (אחד לכל בית דו-משפחתי)  
ע"פ דרישות הג"א עבור תוספת לבנין קיים או בנין  
חדש.

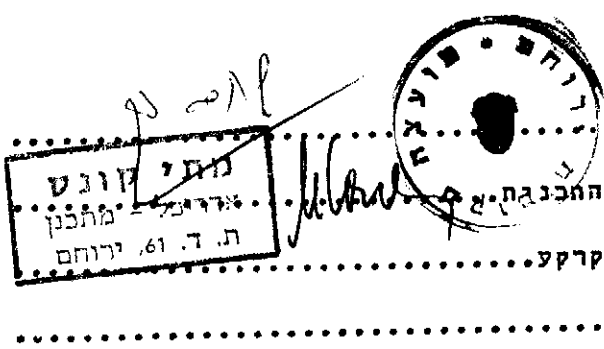
ז. מבני עזר (מחסן גן וסככה לחניה) ייחשבו כאחוזי הבניה  
אבל ללא הגבלת קרי הבניה.

ח. עיצוב ארכיטקטוני; באזור מגורים "ב" יש לשאוף לאיחוד  
האופי הארכיטקטוני של "השכונה" ע"י שילוב גגות רעפים  
עם גגות בטון שטוחים לשביעות רצונו של מהנדס הישוב.  
פינוי האשפה יבוצע ע"י שימוש בעגלות מיוחדות לכך  
שיועמדו לרשות תושבי השכונה במקומות שייקבעו ע"י  
המועצה המקומית.

שש-  
לכל בית יש להתקין מסתורי כביסה ודוד (עדיף משולבים  
בבנין) לשביעות רצונו של מהנדס הישוב; כמו כן  
אנטנות טלוויזיה וארובות למיניחן.

ט. חשתית השכונה; על המועצה המקומית לבצע שינויים  
בחשתית "השכונה" הנדרשות בגלל חחולת "התכנית".

..... החימת הירוס  
..... החימת עורך התכנית  
..... החימת בעל הקרקע  
..... תאריך



טבלת שימושי קרקע

הערות	קווי בנין (מ')			מספר קומות מירבי	אחוזי בניה מירביים		שטח מגרש	מספר מגרש	ציון בתשריט	היעוד	מס'
	קדמי	אחורי	צדדי		לקומה	סה"כ					
קווי בנין להחמאת להשריט	0(3)	3	0	2	70%	80%			כחום	מגורים א'	1
"	0(3)	3(4)	3(4)	2	70%	120%			הכלת	מגורים ב'	2
"	5	5	5	4	0%	0%			צהוב	מגורים ג'	3
"	3			2	60%	100%			חום מוחמם בחום כהה	כניני צבור	4
"	10	3	3	2	20%	30%			חום מוחמם בפס ירוק כהה	כניני משק	5
	10(0)	10(0)	10(0)	1	10%	10%			ירוק מוחמם בירוק כהה	שטח פרטי פתוח (שפ"פ)	6
	5	10	10	1	10%	10%			ירוק	שטח צבורי פתוח (שצ"פ)	7
									חום	דרכים קיימות	8
									פסים אלכסוניים באדום וירוק	"מדרחוב"	9
									צבע אדום מוחמם בירוק	שבילים להולכי רגל	10
									אדום משובץ קוים שחורים אלכסוניים	חניה	11