

עקרונות התכנון

תכנית מס' 32/מב/26

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 13/1/90

1. השטח נמצא בכניסה המערבית לירוחם. עם השלמת "כביש הנפט" שבה כניסה זו להיות הכניסה הראשית לעיירה.
1. התכנית המוצעת באה לענות על צרכים מידיים של קליטת עליה ושל הרחבת שטחי "בנה ביתך".
2. התכנון משלב את הגבעה התלולה אשר נמצאת בחלקו המזרחי של האתר, עם המישור המשתרע בחלקו מהמערבי. שטחי "בנה ביתך" אותרו על הגבעה ולרגליה.
3. הסכמה התחבורתית כוללת טבעת הנכנסת לתוך רחוב קיים, אשר ממנה מסתעפים כבישים משניים, ודרכים משולבות.
4. תוכננה רצועה ירוקה כפס מפריד משטחי התעשייה המצויים מערבית לתכנית המוצעת.
5. לאורך רח' בורנשטיין, ציר הכניסה לעיירה, תוכננה טיילת המובילה לאגם ולפארק, מערבית לירוחם.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי הכנת ובניית (תוראת שעה) התש"ן 1990
התפקידים המבוקשים מס' 32/מב/26
הוענייה לבנייה למגורים (לפי) 0
החלטתה מיום 30/1/90 להפקת תת התכנית
י"י ת"ת לבנייה
מגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי הכנת ובניית (תוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס' 32/מב/26
הועמד לבנייה למגורים (מס' 13/1/90) א"ת
החליטה מיום 13/1/90 לאשר את התכנית
י"י ת"ת לבנייה
מגורים

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

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מס' 32/במ/26

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 107/02/26
ולתכנית מפורטת מס' 112/03/26

ת ק נ ו ן

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
ישוב	:	ירוחם
גוש	:	39535
שטח התכנית	:	302 ד'
היוזם	:	משרד הבינוי והשיכון
המתכנן	:	שרשבסקי אדריכלים
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
תאריך	:	30.9.90

1. שם התכנית ותכולתה

תכנית זו תיקרא ת.מ. מס' 32/במ/26 בירוחם, (להלן התכנית), אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 7 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) וגליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250, ו-1:10000 (להלן התשריט המצורף לתכנית), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבולות התכנית

הקו הכחול מהווה גבול התכנית.

4. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ובה כ-500 יח"ד, ע"י קביעת שימושי קרקע, ומגבלות בניה.

5. ציונים בתשריט

ציונים בתשריט בהתאם לסימונים המצויינים והמתוארים במקרא.

6. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 107/02/26 ולתכנית מפורטת מס' 112/03/26.

7. חניה

7.1. החניה תהיה פרטית, בתחומי המגרשים, לפי תקן חכנית המיתאר של ירוחם.

7.2. במגרשי מגורים א' יהיה בתחום המגרש מקום חניה אחד לפחות עבור כל יח"ד.

8. הפקעות לצרכי ציבור

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

9. היתרים ומגבלות

לפי טבלת אזורים מצורפת. השמוש במקרקעין ובמבנים שבתחום התכנית יהיו לפי רשימת האזורים שבטבלה.

10. אזור מגורים א' - מגרשים 1-182.

- 10.1. באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתיים דו-משפחתיים, בגובה עד שתי קומות.
- 10.2. החלוקה למגרשים, כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוז הבניה המותר.
- 10.3. בכל מגרש תהיה יחידת מגורים אחת.
- 10.4. לא יוקמו מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי, למעט קירוי קל ללא קירות ודלתות, עבור חניית רכב בפינת המגרש, במידות 3.0×5.0 מ'.
- 10.5. גובה מירבי לגג שטוח יהיה 7.0 מ' ולגג רעפים - 8.5 מ'. הגובה ימדד מ-0.00+ שגובהו יהיה לכל היותר בגובה 1.00 מ' מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
- 10.6. אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים במבנה ובתוכם מבני עזר ומחסן, למעט מקלט תקני, קומת עמודים ומרתף ששטחו לא יעלה על 60% משטח קומת הכניסה. גובה מרתף מירבי יהיה 2.20 מ' ותקרתו תהיה גבוהה מפני קרקע סופיים 0.80 מ' למירב. בנוסף לאחוזי הבניה תותר הקמת מרפסות לא מקורות.
- 10.7. ימצא פתרון נאות להסתרת דוודי שמש, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 10.8. גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ושל קירות התמך יהיו לפי תכנית הפיתוח. הגדר הקדמית תהיה בנויה מחומר קשיח אטום בגובה 0.60 מ' ומעליה סבכת ברזל עד גובה 0.90 מ'. הסבכה תהיה בגוון לבן או שחור. השערים יהיו עשויים סבכת ברזל מותאמת בגוון וצורה לסבכת הגדר הקדמית. גדר צדדית תהיה בנויה כנ"ל עד גובה 30 ס"מ לפחות מעל פני קרקע סופיים, וגדר רשת עד גובה 1.10 מ' למירב.
- 10.9. תותר הקמת מתקנים לצורך הספקה ו/או מדידה של שירותים הנדסיים בתחום המגרשים, בחלק הגובל ברחוב או במעבר ציבורי.

11. אזור מגורים א' - מגרשים 300-398.

- 11.1. אזור זה נועד ל"בנה ביתך". תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתיים חד-משפחתיים, בגובה עד שתי קומות.
- 11.2. הסעיפים 10.3 - 10.9, לעיל, יהיו תקפים גם לגבי אזור זה.

12. אזור מגורים א' - מגרשים 200-205.

- 12.1. באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבניינים טוריים, בגובה עד שתי קומות (קוטג'ים).
- 12.2. הסעיפים 10.2, 10.5 - 10.9, לעיל, יהיו תקפים גם לגבי אזור זה.
- 12.3. חניות מקורות, במידה וייבנו, יהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

13. אזור מגורים ג' - מגרשים 400-401.

- 13.1. באזור זה לא תותר הקמת יחידות דיור נוספות.

13.2. תותר הרחבת יחידות קיימות ע"י הוספת חדרים, על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית. אחרי אישור תכנית בינוי כוללת כנ"ל, תותר הרחבת הדירות רק במידה ותוגש תכנית לתוספת כנ"ל לכל הדירות בכניסה אחת לפחות. האיור יותנה בביצוע התכנית כולה בעת ועונה אחת.

14. שטח לבניני ציבור - מגרשים 500-502.

14.1. מגרשים 500 ו-501 נועדו למוסדות ציבור שכונתיים כמו גן ילדים וביה"כ.

14.2. מגרש 502 נועד למוסד כלל-עירוני.

15. אזור מסחרי - מגרש 600.

מגרש זה נועד לחנויות לצרכים ראשוניים.

16. ש.צ.פ. - מגרשים 700-709.

16.1. בעטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה, להוציא מקלטים עיליים, לפי הנחיות הג"א. המקלטים יהיו דו-תכליתיים וישמשו לצרכי ציבור.

16.2. רצועת ש.צ.פ. ברוחב 2 מ', שהיא חלק ממגרש 704, נועדה לצרכי ניקוז.

17. הנחיות כלליות לתשתית

17.1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמיתקנים ההנדסיים, הכל לשביעת רצון הרשויות המוסמכות. תנמן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח על מגרשים שכנים יחייב זאת.

17.2. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

17.3. רשת הספקת החשמל תהיה תת-קרקעית או עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך

" " גבוה 22 ק"ו

" " " 5

בקן מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5

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

18. חלוקה ורישום

חלוקת העצמים תעשה על פי המסומן בתשריט, ע"י מודד מוסמך, בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

19. טבלת אזורים ושימושם

אזור	ציון	מגרש	שטח	מס'	%	קוי בנין במ'	הערות
	ובתשריט	מס'	מגרש	ובניה	וקומות	ובניה	
			מזערי	בקומות	ובכל	קדמי	וצדדי
			במ"ר	הקרעו	הקומות		
מגורים	אכתום	182-1	220	90 מ"ר	2	120 מ"ר	3
א		205-200	1250	35%	2	70%	5
		398-300	600	35%	2	50%	5
מגורים	אצהוב	401-400	3500	30%	4	120%	5
שטח	וחום	502-500	450	30%	2	60%	5
	ולבני						
	ני						
	ומותחם						
	וציבור						
	וחום						
אזור	אפור	600	450	40%	1	40%	5
	ומסחרי						
	ומותחם						
	ושחור		200				
ש.צ.פ.	אירוק	709-700	510				3
אזור	אסגול	802-800	3860				-
	ומעשיה						
	ומותחם						
	וזעירה						
	אסגול						
	ומלאכה						

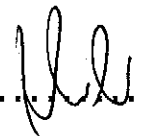
20. הערות לטבלת אזורים ושימושם

- קו בנין צדדי - 1.7 מ', או 0 בתנאי של קיר משותף.
- במגרשים שצידם הארוך פונה לכביש - קו בנין צדדי שיאפשר בניית בית ברוחב 7.30 מ'. קו בנין מזערי - 1.7 מ'.
- מגרשים מיועדים לקוטג'ים טוריים.
- מגרשים מיועדים ל"בנה ביתך".
- תותר הקמת מקלטים, לפי סעיף 15, לעיל.
- מגבלות בניה לפי תכנית מפורטת 37/101/03/26.

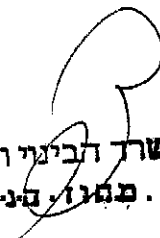
21. תוקף התכנית

סיום עבודות התשתית עבור 25% מי"חד המתוכננות ייחשב כחילת ביצוע התכנית. באם לא יוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התכנית והמצב הסטטוטורי של יעודי הקרקע בתחום התכנית יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תכנית זו.

22. אישורים:

.....  חתימת המתכנן

..... חתימת בעל הקרקע


משרד הבינוי והשיכון
חתימת ההיוזם .. פמנו, טנינב