

2.11.88
 הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירוחם
 מתקבל מאת
 29/10/88

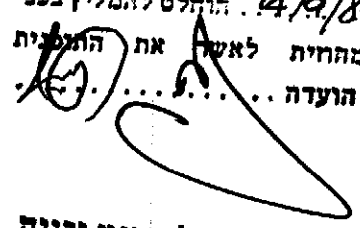
מרחב תכנון מקומי - ירוחם

תוכנית בנין ערים מפורט מס' 16/107/03/26

שינוי לת.ב.ע. מס' 11,9,7,6,2/107/03/26

מחוז	-	הדרום
נפה	-	באר שבע
מקום	-	ירוחם, שכ' שקד
גוש	-	39539
בעל הקרקע	-	מינהל מקרקעי ישראל
היוזם	-	משרד הבינוי והשכון
עורך התוכנית	-	מתי קונס, אדריכל - מתכנן ערים ואזורים
שטח התוכנית	-	99,796
תאריך	-	30.6.87 (מעודכן ע"פ 1/88)

הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירוחם
 התוכנית נדונה בישיבה מס' 70
 תאריך... 14/10/87... הוחלט להמליץ בפני
 הועדה המהחית לאשר את התוכנית
 מהנדס/יו"ר הועדה



הועדה המקומית לתכנון ובנייה
 מרחב תכנון מקומי ירוחם

1. שם התוכנית ותחולתה
 תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 16/107/03/26, שינוי לתב"ע מס' 11,9,7,6,2/107/03/26 שכ' שקד, ירוחם, (להלן "התוכנית"), והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה עבה בתשריט המצורף - (להלן "התשריט"), המהווה חלק בלתי נפרד מתוכנית זו.
 נפרד מתוכנית זו.
2. המקום
 מחוז הדרום, נפת באר-שבע, יישוב ירוחם, גוש מס' 39539.
3. שטח התוכנית
 99.796 דונם.
4. בעל הקרקע
 מינהל מקרקעי ישראל.
5. יוזם התוכנית
 משרד הבינוי והשכון.
6. עורך התוכנית
 מתי קונס, אדריכל ומתכנן ערים ואזורים.
7. יחס לתוכניות אחרות
 תוכנית זו משנה תכניות קודמות 2,6,7,9,11/107/03/26 על אותו שטח, פרט לכל ענין שאינו מופיע בתכנית זו.
8. מטרות בתוכנית
 - 8.1 חלוקה מחדש של החלקות בשטח התוכנית על מנת לצמצם שטחים ציבוריים פתוחים ולספקן לשטחים פרטיים פתוחים בתנאים מיוחדים לגבי התשתית הציבורית הקיימת והעוברת מתחתם או מעליהם ע"י שינוי משצ"פ לשפ"פ.
 - 8.2 שינוי מיקום למרכזון מסחרי שכונתי.
 - 8.3 ביטול מגרש המיועד לבית כנסת עקב בנייתו בקרבת מקום ע"י שינוי יעוד משטח לבניני ציבור לשצ"פ.
 - 8.4 קביעת אחוזי בניה מוגדלים ותנאים לבניית תוספות סטנדרטיות למגורים ולמבני עזר.
 - 8.5 תיקון תואי דרכים ע"י ביטול חלקי דרכים.

9. פירוט מונחים וגדרות

בתוכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) (להלן "החוק") ותקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) תש"ל (להלן "התקנות") ולמונחים הבאים משמעויות הרשומות בצידן אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.

10. ציונים בתשריט

-	קו כחול רצוף	-	גבול התוכנית
-	כתום	-	אזור מגורים א'
-	תכלת	-	אזור מגורים ב'
-	חום מותחם בחום כהה	-	שטח לבניני ציבור
-	אפור מותחם באפור כהה	-	אזור למסחר
-	ירוק	-	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)
-	ירוק מותחם בירוק כהה	-	שטח פרטי פתוח (שפ"פ)
-	קוים אדומים אלכסוניים ע"ג שטח היעוד החדש	-	דרך לביטול
-	חום	-	דרך קיימת או מאושרת
-	חום עם משבצות בשחור	-	חניה קיימת או מאושרת
-	אדום עם משבצות בשחור	-	חניה מוצעת
-	פס ירוק מותחם בשני הצדדים בקווים אדומים	-	שביל להולכי רגל ורוכבי אופניים
-	קו נקודה בשחור	-	גבול תב"ע מאושרת
-	מספר ערבי	-	מספר מגרש
-	מספר לטיני	-	מספר קומות מירבי
-	מספר ברבע העליון של עיגול בדרך	-	מספר הדרך
-	מספר ברבע התחתון של עיגול בדרך	-	רוחב הדרך
-	מספר ברבעים הצדדיים של העיגול	-	מרחק קו הבנין מגבול מגרש

11. חלוקה ורישום

- 11.1 חלוקה מחדש של השטחים תעשה ע"פ המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים אחרי תיקון תוכנית המדידה הקיימת.
- 11.2 דרכים ושטחים ציבוריים אשר לא הופקעו ע"י הועדה המקומית לפי "החוק" סעיף 188 ב' יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית ירוחם.
- 11.3 שטח פרטי פתוח בבעלות משותפת של בעלי הבתים סביבו כולל המקלט הבנוי בתוכו ירשם בשמם של בעלי הבתים המשותפים במקלט ציבורי זה וע"פ חוק הבתים המשותפים.

12. קביעת תכליתיות

לא ישמשו שום חלקה או בנין הנמצאים בתחום התוכנית לשום תכלית אחרת אלא לזו המפורשת בתשריש ובטבלת התכליות לגבי האזור שבו נמצא המגרש או הבנין. למרות זאת, רשאית הועדה המקומית לתכנון ובניה להעניק שימוש חורג כחוק לתקופת זמן מסוימת ומוגדרת.

13. היתרים והגבלות

13.1 אזור מגורים א' (מסומן בתשריש בצבע כתום)
מיועד לבתי מגורים בצפיפות נמוכה משיפוט חד קומתי (פאטיו) או דו קומתי (קוטג') ובהתאם לתנאים כדלקמן:

- א. גודל המגרש, אחוזי בניה, גובה ומספר קומות מירבני -
ע"פ טבלת ייעודי הקרקע.
- ב. תותר הקמת מבני עזר - כגון - מרפסות מקורות ופתוחות מסביב עם אפשרות לסגירה עונתית ע"י זיגוג (מרפסת "חממה") עד 20 מ"ר. מחסן סגור בגודל עד 12 מ"ר, סככות לרכב (במידת האפשר) וע"פ אישור עקרוני של הועדה המקומית לתכנון ובניה בגודל עד 20 מ"ר.
- ג. מרפסת גג - יותר שמוש בגג קומת הקרקע כמרפסת, כפוף באישור מוקדם והנחיות של אדריכל או מהנדס היישוב להבטחת שילובה הארכיטקטוני עם הבנין ואישור סופי של הועדה המקומית לתכנון ולבניה בתנאים הבאים -
 - הגבהת מעקה הגג עד לגובה 1.10 מ' מעל פני הריצוף הסופיים.
 - הקמת מדרגות לגישה אל הגג (לא סולם) מתוך שטח החצר הפרטית בלבד.
 - הבטחת פרטיות השכנים ע"י בניית קיר בגובה 2.00 מ' מעל פני הריצוף הסופיים לאורך גבול המגרש עם השכן, ושילובו הארכיטקטוני לבנין.
 - הקמת פרגולה (במידת הצורך) ע"י עץ או מתכת וסוכך עץ מחורר או "ברזנט" (שיפוט שמשונית) מתקפל.
- ד. הקמת תוספת בניה למגורים תותר רק ע"פ תוכנית מעטפת סטנדרטית שתוכן ע"י המועצה המקומית כדלקמן:
 - סגירת חצר משק בחזית הבתים וקירוי בגג בטון עם אפשרות לתוספת קירוי מעל לכניסה עד הגבול הצדדי של הבנין המקורי ויצירת מרפסת מקורה למטה (שתכלל במסגרת המותר) פתוחה על גג תוספת זו בתוספת מעקה לא בנוי (עץ או מתכת בגובה 1.10 מ' מעל פני הריצוף). את פרט המעקה יש להגיש יחד עם תוכנית ההגשה להיתר בניה.

- תוספת חדר בבתים משיפוט קוטג' בקומה א' במקום מרפסת גג קיימת עם אפשרות להגדלת חדר זה עד קו החזית האחורית של המבנה המקורי (לא כולל בליטת העמודים).
- הרחבת מרפסת אחורית קומת הקרקע בבתים משיפוט קוטג' תותר בתנאי שאורכה הפנימי לא יעלה על 3.00 מ' וקצהה לא יעבור את קו הבנין האחורי ושטחה יכלול במסגרת המותר.
- תוספת חדר בבתים פאטיו עד לקו בנין צדדי 0.00 ובקו ישר עם קיר החזית האחורית (בפאטיו החדשים) או הקדמית (בפאטיו הישנים לאורך רח' הנביאים). תוספת קומה תותר רק ע"פ תכנית סטנדרטית ואישור מוקדם על כך של החברה שבנתה את הבנין המקורי.
- תותר פתיחת פתחים (חלונות ו/או דלתות) לשטחים המסופחים במסגרת החוק.

13.2 אזור מגורים ב' (מסומן בתשריט בצבע תכלת) מיועד לבתי מגורים בני שתי קומות (דירה על דירה).

- א. גודל המגרש, אחוזי בניה, גובה מספר קומות מירבי וקווי בנין ע"פ טבלת יעודי הקרקע.
- ב. הקמת תוספת בניה ומחסנים ע"פ תוכניות סטנדרטיות (שתוכננה לשם כך ע"י המועצה המקומית) ובמסגרת המותר מבחינת האחוזים וקווי בנין.
- ג. מרפסת גג: יותר שימוש בגג בקומה העליונה כמרפסת, כפוף באישור מוקדם והנחיות של אדריכל או מהנדס היישוב להבטחת שילובו הארכטקטוני עם הבנין הקיים, ועמידה על פרטיות השכן לאישורה הסופי של הועדה המקומית ובתנאים כמו ב-ג. 13.1.

13.3 שטח לבנייני ציבור (המסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה) מיועד לגן ילדים כפול או לכל שמוש אחר לתועלת הציבור שהועדה המקומית תחליט בהמלצת מהנדס המועצה.

13.4 אזור מסחר (מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם באפור כהה) מיועד למרכזון מסחרי שכונתי שייבנה ע"פ התנאים כדלקמן -

- א. קו בנין 0.00
- ב. יצירת מבוטה מקורה ומשולבת עם הבנין ("ארקדה") ששטחה לא יחשב באחוזים, וברוחב 3.00 מ'.
- ג. שילוב מחסן סגור עם המבנה הכולל גישה מבפנים, ובחוף מצד החניה הציבורית.
- ד. גובה מירבי 7.00 מ' - (2) קומות.
- ה. אחוזי בניה כולל הכל - 150% מירבי.

13.5 שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק) מיועד לשטחי גינון, חורשות, מעברים להולכי רגל, שטחי מעבר תשתית, מגרשים למשחקים לילדים, מתקני ספורט, פעילות גופנית ומשחק (בתנאי שלא יפריעו באופן מוכח לשכנים), מתקני איסוף אשפה, הקמת קיוסקים בגובה עד 3.50 מ' ושטח לא יותר מ-20 מ"ר, מקלטים ציבוריים, כמו כן מעברים לרכב ציבורי (חרום ותחזוקה).

- 13.6 שטח פרטי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה) מיועד לשטחי גינון ופיתוח בבעלות פרטית או משותפת, מותר להקים מתקני משחק לילדים, רהוט רחוב, ופרגולות בחצרות שבבעלות משותפת. לא תותרנה תוספות בניה מלבד הקמת מקלט לשימוש ותחזוקה משותפת בגודל ועיצוב ע"פ דרישות ותקנות הג"ט וגדרות כמפורט בסעיף 14.2.
- 13.7 דרכים קיימות (מסומן בתשריט בצבע חום) כמסומן בתשריט.
- 13.8 דרכים מוצעות (מסומן בתשריט בצבע אדום) כמסומן בתשריט וע"פ הנחיות יועץ תנועה ובאישור משרד התחבורה.
- 13.9 שטח לחניה ציבורית (מסומן בתשריט בצבע אדום עם משבצות בשחור) מיועד לכניסה וחנוית כלי רכב ממונעים באופן מסודר ובנוסף למקומות חניה הנמצאים לאורך כבישים מסויימים; רצוי לשלב עצים להצללת המכוניות החונות. מספר מקומות החניה יהיה בהתאם לתקן.
- 13.10 שבילים להולכי רגל (מסומן בתשריט בפס ירוק מותחם בשני צדדים בקווים אדומים) מיועדים לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים עם אפשרות לכניסת רכב חרום (אמבולנס, מכונת כיבוי אש, וכדומה) ורכב תחזוקה של המועצה המקומית או רשות אחרת כפוף באישור מהנדס המועצה.
14. תנאי עיצוב ארכיטקטוני (בנוסף למתואר קודם)
- 14.1 שימוש בחומרים 14.1
גמר התוספות המשולבות בבנין קיים יהיה זהה לגמר הבנין הקיים.
- אין להראות בחזית גגות משופעים מאטבסט או רעפים, לשמירת אופי השכונה.
- 14.2 גדרות ושטרים 14.2
על כל דייר או קבוצת דיירים (סביב חצרות משותפות) תחול חובת גידור ושטרים למגרשו או מגרשם כמוגדרים בתשריט. בצד המגרש הגובל לשטח או שביל ציבורי תחוייב בנית גדר דקורטיבית המורכבת מחלק תחתון (לא פחות מ- 0.60 מ' גובה ולא יותר מ- 1.00 מ'), עשויה או מצופת אבן (חלוקי נחל) וחלק עליון עשוי מעץ או מתכת כך שרומו הסופי של הגדר לא יעלה על 2.00 מ' מרום הקרקע. גדר זו כפופה באישור מוקדם של אדריכל או מהנדס היישוב. שער הכניסה למגרש יהיה תואם לחומר ועיצוב החלק העליון של הגדר הסמוך לו (כפוף לאישור כנ"ל). בגבולות צדדיים או אחוריים של מגרשים יותר שמוש בגדר רשת או בנויה בגובה לא יותר מ- 2.00 מ' מעל רום הקרקע, ובגמר זהה לזה של הבנין הקיים או באבן כנ"ל.
- 14.3 כרכובים הנדסיים וארכיטקטונים 14.3
יש להראותם בתוכניות המוצעות בציון חומר הגמר ומידותיהם. בלישות עד 0.90 מ' מקו הבנין לא יחשבו כאחוזי בניה.

- 14.4 מסתורי כביסה
 במידה וכביסה תלויה במקום שנראה משטח או שביל ציבורי, על הדייר להקים מסתורי כביסה ע"י קיר חלול או מלא ובגובה - 2.00 מ' מרום הקרקע או הריצפה שמעליה תלויה הכביסה, כפוף באישור מוקדם של מהנדס היישוב וקבלת הנחיות ע"י אדריכל היישוב.
- 14.5 דודי שמש ואנטנות
 התקנת דודי שמש ואנטנות על גגות בניינים תעשה בדרך שהאנטנות, הדוד והקולטים ישולבו בבנין באורח ארכיטקטוני מוסדר לשביעות רצונו של אדריכל היישוב.
- 14.6 מיכלי גז ודלק
 לאחר ביטול המתקן המרכזי להספקת גז, על הדיירים לשלב מיתקן מיכלי גז בחזית הבנין או הגדר החזיתית באופן שישיב את רצונו של אדריכל היישוב. עבור מיכל הספקת דלק לחימום ביתי יש להסדיר מקום בחצר האחורית של הבית רחוק ממקורות אש.
- 14.7 מתקני אשפה
 מפרצים בנויים לאיסוף אשפה קיימים יבוטלו ובמקומם יונחו במפרצי החניה מתקנים חדשים וחדשים יותר במקומות שיקבעו ע"י מהנדס היישוב.
15. שרותים הנדסיים
- 15.1 תנאי לקבלת היתר בניה הוא פתרון השרותים ההנדסיים בתוך גבולות המגרש כולל שמירת ניקוז חצרות, פתרון משביע רצון לביוב, מים חשמל וטלפון ועמידתם בתנאים של מכון התקנים הישראלי.
במקרה של קיום תשתית תת-קרקעית או על קרקעית העוברת דרך שצ"פ המיועד לסיפוח, שטח התשתית יסופח בתנאי של מתן גישה חופשית לרשויות או בא כוחן לטפל בה בכל עת שידרש, ללא עילה מצידו של דייר לתבוע פיצוי כל שהוא על נזק שעלול להגרם לשצ"פ שבתוכן התשתית; בשצ"פ מסופך לא תותר הקמת שום מבנה לרבות מחסן ותוספת בניה או עבודות בטון יצוק; תותרנה עבודות גינון בלבד לשיחים ודשא בלבד ובתאום מוקדם עם הרשות המקומית שהיא רשאית לקבוע את מיקומם הסופי.
- 15.2 אספקת המים
 תעשה ע"י מפעל המים המקומי.
- 15.3 כנ"ל לגבי רשת הביוב, ע"י מפעל הביוב המקומי.
- 15.4 אספקת חשמל
 תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.

איטור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ההיתל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה -

- ברשת מתח נמוך : 2.00 מ'.
- בקו מתח גבוה : 5.00 מ'.
- בקו מתח עליון 110 - 150 KW : 9.50 מ'.

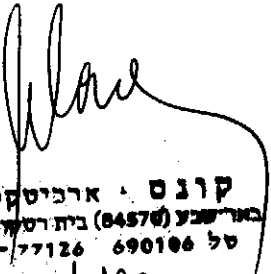
ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.00 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל. החיבורים לבתים יהיו עיליים או תת קרקעיים בהתאם להחלטה של הועדה המקומית בנדון.

תקשורת 15.5

מערכת התקשורת תבוצע באישור משרד התקשורת ועל בעלי המגרשים לשמור על קוים קיימים העוברים דרך מגרשיהם שאליהם מחוברים בתיהם, כולל מערכת חבור לתחנה לשדורי שלויזיה בכבלים תת - קרקעיים כאשר האנטנה המרכזית למעגל תותקן רק על גג המקלט המשותף.

17. חתימות

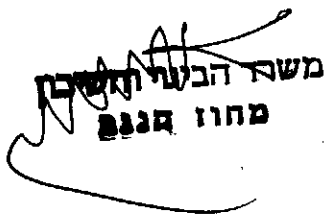
עורך התוכנית



קונס . ארכיטקטים
בניין 28 (04570) בית רמקו מס' 28
טל 690106 77126-057

18/1/89-

יוזם התוכנית



משה הכהן
מחוז הנגב

בעל הזרוע

16. טבלת יעודי קרקע

מס'	חזור	מספר חלקה	צבע בתשריט	שטח בדונם	שטח מגרש מינמלי במ"ר	מחזורי לקומה	בניה סה"כ	מס' קומות מירבני	קווי בנין קדמי	בנין במ' אחורי	צדד
1	מגורים א'	1-21, 24-48 50-73, 75-90 92-98, 101-108 111-123, 129-154 156-162, 165-181 183-190, 192-197 199, 201-203 205, 209, 211-227 229-232, 234-252 254-264, 266-282	כתום	38.375	100	15%	140%	2	00.0	3.00	0.00
2	מגורים ב'	284-291 293-300 302-305 307-310 312-319	תכלת	6.924	200	60%	120%	2	3.00	3.00	0.00
3	בנייני ציבור	124	חום מותחם בחום כהה	1.575	1.500	30%	45%	2	3.00	5.00	0.00
4	מסחר	126	חום מותחם באפור כהה	0.180	180	100%	150%	2	0.00	0.00	0.00
5	שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)	33, 99-100 109-110, 125 127-128, 163 164, 191, 198 200, 233, 265 292, 306, 311 321-324	ירוק	6.370	-	5%	5%	1	0.00	0.00	0.00
6	שטח פרטי פתוח (שצ"פ)	182, 22, 49, 74 210, 228, 91, 155 253, 283, 301, 201	ירוק מותחם בירוק כהה	30.636	-	-	-	-	-	-	-
7	דרך קיימת או מאושרת	12-14	חום	5.718	-	-	-	-	-	-	-
8	חניה ציבורית	-	חום עם משבצות שחור	0.540	-	-	-	-	-	-	-
9	חניה ציבורית קיימת	א-יב	חום עם משבצות בשחור	7.991	-	-	-	-	-	-	-
10	שבילים להולכי רגל ורכבי אופניים	1-4	פס ירוק מותחם קווים אדומים	1.480	-	-	-	-	-	-	-

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז הדרום

מרחב הכנון בקושי
הכנית 16/26
הועדה המחוזית/מסנה נפת
בישיבתה מס' 385
מיום 1/3/18
התליטה לתת הוקף
לתוכנית/הנזכרת
ע"י הועדה המחוזית

16/26/3/18
28.3.89
2383

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
מחוז הדרום

מרחב הכנון בקושי
הכנית 16/26
הועדה המחוזית/מסנה נפת
בישיבתה מס' 385
מיום 1/3/18
התליטה להפקיר את
התוכנית הנזכרת לטובת
ע"י מנהל לתכנון יועד הועדה המחוזית

16/26/3/18
385
1/3/18
874

מרחב הכנון בקושי
הכנית 16/26
הועדה המחוזית/מסנה נפת
בישיבתה מס' 385
מיום 1/3/18
התליטה לתת הוקף
לתוכנית/הנזכרת
ע"י הועדה המחוזית

מרחב הכנון בקושי
הכנית 16/26
הועדה המחוזית/מסנה נפת
בישיבתה מס' 385
מיום 1/3/18
התליטה לתת הוקף
לתוכנית/הנזכרת
ע"י הועדה המחוזית