

הועדה המוחדרת לזכרון  
נתקבל ב-1992-06-11

מס' 10/91

לתכנית בנין ערים מס' 1/68/מב/26 - ירוחם, שבראשות  
שירות לתכנית מס' 68/מב/26 - 10/91

- התכנית המוצעת קובעת מחוץ יעודי הקרקע ומגבילה בבניה לשכונת מגורים באזור המערבי של ירוחם בת 1,122 יחידות דיור בשטח של כ-731 דונם כולל שטח של כ-175 "לימוד עירוני" שיהיה בשיפול של ק"ל.

- אין שינויים משמעותיים במבנה המיוגוץ והנוכחי של השכונה אלא בחלוקת המגרשים למגורים: בוטלו מגרשים בודדים לבניה עצמית ומגורים ב' בכבישים הפנימיים של השכונה וכפיקוחם הוגדל מספר המגרשים לבניה מאצת. כמו כן נשאו כמה שינוי פיקוח של יעודי קרקע - כגון מגרש לחניית באזור המערבי ושני מגרשים בוטלים לבניה עצמית של מגורים ב' במקום מגרשים בודדים לבניה עצמית או מגורים ב' - והתווספו מגרשים למקלטים ציבוריים עקב הצלת מספר יחידות דיור לבניה מאצת.

- עקרונות התכנון נשארו כפי שנקבעו בתכנית הקודמת.

ממכון השכונה

קרן ס - ארכיטקטים  
באר שבע (04570) בית רסקו מס' 28  
טל 057-7126 240106

ירוחם התכנית

10 '01' 1992

משרד הבינוי והשיכון  
מס' 10/91

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
הפקדת תכנית מס. 1/68/מב/26  
הועדה לבניה למגורים (מס. 33)  
החליטה ביום 1/9/91 להפקיד את התכנית.  
י"ד הועדה לבניה  
מגורים

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
אישור תכנית מס. 1/68/מב/26  
הועדה לבניה למגורים (מס. 50)  
החליטה ביום 26/3/92 לאשר את התכנית.  
סגור מנהל המלון  
י"ד הועדה לבניה  
מגורים

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

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - ירוחם

תכנית מס' 1/68/במ/26

שינוי לתכנית 68/במ/26

שכונה מערבית

תקנון

מחוז	:	הדרום
כפה	:	באר-שבע
מקום	:	ירוחם, שכונה מערבית
גזשים	:	39531, 39532, 39534
חלקות	:	ארעיות
שטח התכנית	:	כ-731 ד'
היוזם	:	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
המתכנן	:	מתי קונס, אדריכל - מתכנן ערים ואזורים
תאריך	:	7/91 - עיזרון 10.91

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

1. שם התכנית: תוכנית זו תיקרא תכנית מס' 1/68/מ/26, שינוי לתוכנית  
68/מ/26 שכונה מערבית, ירוחם. להלן התכנית.

2. מסמכי התכנית:

2.1 התכנית כוללת 11 דפי הוראות לתכנית (להלן הוראות התכנית)

2.2 תשריט בק.מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2.3 נספח (לא מחייב) תכנית בינוי של השכונה בק.מ 1:500 עבור

בתים לבניה מואצת.

3. מקום:

ירוחם - שכונה מערבית

4. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 68/מ/26.

5. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים על ידי שינויים ביישודי הקרקע  
קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

6. ציונים בתשריט ופירושים:

כמצוין בתשריט ומתואר במקרא

7. תנאים למתן היתרי בניה:

7.1 היתרי בניה יוצאו על-ידי הוועדה המקומית על-פי תכנית זו, ולאור  
אישורה ע"י הוועדה לבניה למגורים.

7.2 היתרים לבניה באיזור מגורים ב' בתכנית יבוצעו על-פי תכנית בינו  
כוללת שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

7.3 העמדת הבניינים לתנאים לעיצוב ארכיטקטוני.

8. תכליות ושימושים:

8.1 אזור מגורים א' לבניה מואצת - סה"כ 468 יח' דיור.

8.1.1 באזור זה תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל חלקת המגדש (א,ב) בנייני

עם קיר משותף בני קומה אחת או שתיים - "קומג'".

8.1.2 שטח המגדש המיזערי ליחידת דיור אחת יהיה 200 מ"ר.

8.1.3 גודל יחידת דיור מירב לא יעבור את ה- 120 מ"ר+20 מ"ר למבני עזר

כיסודי קרקע עד 90 מ"ר מקסימום.

8.1.4 קו בנין: קדמי -5.00 מ' או כמסומן בתשריט; צדדי 1.70 מ'

0.00, (המרחק בין שני בתים לא יפחת מ- 3.40 מ') או 0.00 עם קו

משותף; במגדשים פינתיים כמסומן בתשריט; קו בנין אחודי 4.00 מ'

לפחות.

8.1.5 כל השטחים נכללים באחוזי הבניה (מחסנים, קומות עמודים), למט

חניה מקורה בשטח 15 מ"ר בגובה פנימי עד 2.20 מ'.

8.1.6 מותר יהיה לבנות מבני העזר בגבול החלקה האחודי או הקדמי בקו בני

0.00 ובשטח שלא יעלה על 10 מ"ר (שטחם נכלל בשטח המירב המותר

8.1.7 גובה הבנין עם גג שטוח יהיה לא יותר מ- 7.0 מ', עם גג משופע

לא יותר מ- 8.5 מ' מגובה פני הקרקע הסופיים באמצע החלקה.

8.1.8 תותר מעבר כבלים או צנרת והקמת מתקנים לצורך הספקה ו/או מדי

שירותים הנדסיים בתחום המגדשים בחלק הגובל עם הרחוב או מע

ציבורי או שצ"פ.

8.1.9 חנייה תהיה בכל המגדשים ביחס של מקום חניה אחד לכל יחיד

דיור.

8.2 אזור מגורים א' - מגדשים לבניה עצמית דו-משפחתיים סה"כ 94 יח' די

כמו 8.1 אבל עם השינויים הבאים:

8.2.1 שטח מגדש מיזערי 300 מ"ר למעט מגדשים א, ב 125 (שבהם שטח מיזערי

285 מ"ר).

8.2.2 אחוזי בניה 40% (כולל מבני עזר) לקומה ו- 50% בשתי קומות.

8.2.3 קו בנין: קדמי 5.00 או 3.00 מ'; צדדי 3.00 מ' או 0.00 בגבו

המשותף בבניינים דו-משפחתיים; אחודי 4.0 מ', או כמסומן בתשר

(האחודין קובע) גם למגדשים פינתיים.

8.3 אזור מגורים ב'

סה"כ 564 יח' דיור.

8.3.1 באזור זה תותר הקמת בתים למגורים של עד 3 קומות, 2 יח. דיור בכל חלקה א, ב של כל מגדש.

8.3.2 אחוזי הבניה: 50% (כולל מבני עזר) בקומה אחת, 75% בשתי קומות, 100% בכל הקומות.

8.3.3 קני הבנין: קדמי 5.00 מ' או 3.00; צדדי 3.00 מ'; אחורי 4.00; או כמסומן בתשריט (האחרון קובע); למבני עזר כגון מדרגות עליה לקומה עליונה, מחסן ומקלט מותרים קווי בנין 0.0.

8.3.4 בקומת קרקע תותר הצמדת חפירות ופרטיות לדיורות הקרקע עם מעבר גישה לכניסה לבעלי הקומה העליונה; אג הבנין ישתיין לבעל הדיורה העליונה עם אפשרות להרחבה עליה בעתיד ע"פ תכנון מראש שיוגש לרשות המקומית ע"י החברה המשכנת.

8.3.5 כל השטחים נכללים באחוזי בניה למעט מקלטים, ומחסנים בסה"כ שטח מירבי 30 מ"ר ובגובה עד 2.20 מ'; מרתפים בגובה עד 2.20 מ' בשטח עד ל- 20% משטח המגרש גם לא יכללו באחוזי הבניה; לא תהיה חניה בתחום המגרש.

8.3.6 במגרשים 386 ו- 394 יתוכננו יחידות דיור באופן שיתאים לכיכר העגולה. החניה תסופק בתוך תחום המגרש-מס' המקומות: (1) לכל יח דיור; במגרשים 76 ו- 77 יתוכננו מקבצים של אותו סוג יח' דיור ע"פ תכנית בנוי מיוחדת.

8.3.7 במגרשים שעל שיפועי הגבעה הבניה תהיה באופן מדורג להתאמת הבתים לטופוגרפיה.

8.4 שטח לבניוני ציבור: מגרשים מס' :

8.4.1 שימושים מותרים: מועצה מקומית, אגן ילדים, מעון יום, בית כנסת מועדונים, בתי ספר או כל מבנה לתועלת הציבור שהוועדה המקומית תחליט על כך.

8.4.2 אחוזי בניה עד סה"כ 40% מגודל המגרש, עד 30% בקומה אחת.

8.4.3 קני בנין: קדמי 5.0 מ', צדדי 5.0 מ' ואחורי 5.0 מ' או כמסומן בתשריט.

8.4.4 גובה מירבי 2 קומות- 12.0 מ' למרכז ספורט ובית כנסת ו-9 מ' למבנים אחרים מרום הקרקע המפותחת במרכז הבנין המתוכנן.

- 8.5 אזור מסוחר: מגדשים מס' 18,119,75.
- 8.5.1 אחוזי בניה עד סה"כ 40% מגודל המגדש; עד 40% בקומה אחת.
- 8.5.2 קני בנין: קדמי 5.0 מ', צדדי ואחורי 5.0 מ' או כמסומן בתשריט (האחרון קובע).
- 8.5.3 גובה מקסימלי 2 קומות - 8.50 מ' מרזם הקרקע המפותחת במרכז הבנין המתוכנן.
- 8.6 שטח ציבורי פתוח:  
מגדשים מס' מיועד להקמת מגדשי משחקים ונוי, שבילים, מקלטים וד-תכליתיים לשימושים ציבוריים (לפי הנחיות הג"מ), שירותים ציבוריים ומלתחות לספורט פתוח.
- 8.7 שטח ספורט:  
מיועד להקמת מתקנים ומבנים לפעילויות ספורט כגון בריכת שחייה, אולם התעמלות, משחקים וכדומה.
- 8.7.1 אחוזי בניה: סה"כ לקומה 1 או 2 25% משטח המגדש.
- 8.7.2 גובה מירבי: 2 קומות עד 12.00 מרזם הקרקע המפותחת במרכז הבנין המתוכנן.
- 8.7.3 קני בנין: 10.0 לכל הכיוונים.
- 8.8 דרך קיימת:  
תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט
- 8.9 דרך משולבת:  
8.9.1 תכליות מותרות: שילוב וחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה, איכון ופינוח משחק לילידים.
- 8.9.2 תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.
- 8.10 שביל ציבורי:  
ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב חירום, איכון, מעבר תשתית הנדסית ציבורית וניקוז.
- 8.11 שטח ליעור עירוני מגדש מס' 309 מיועד לפעילות נופש, ספורט ותיירות עממית. עבודות הנטיעות תבוצענה תוך התחשבות ושמידה על אתרי עתיקות, תצורות טבע יחודיות ומערכות תשתיות קיימות או מתוכננות לפי תכנית פתוח שתאושר במועצה המקומית. במסגרת תכנית פתוח תתוכנה דרכי שירות ליער ולמתקניו. ניתן יהיה למקם שידותים ומתקני נופש, תיירות וספורט עממיים, כמו כן, ניתן יהיה לפתח נושאים בעלי אופי ומתקני הנצחה. כמו כן ניתן יהיה לפתח נושאים בעלי אופי תיירותי ו/או מתקני הנצחה. סה"כ אחוזי בניה לא יעלו על 5% משטח המגדש.

9. הנחיות כלליות לתשתיות:

9.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקרי חשמל עיליים. בקרבת קרי חשמל עיליים, לא יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל והקיצוני והקרוב ביותר של קרי החשמל, לבין הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

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

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

9.3 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קרי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, המלפון, המלוויזיה, המאורה, סילוק אשפה, המתקנים ההנדסיים, ופיתוח המגרשים - הכל לשביעות דצון הרשויות המוסמכות.

9.4 יחול איסור בניה מעל לקרי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

10. הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני:

על השכונה יחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני באמצעות מגבלות בניה, שימוש בחומרים וצורת בניה ובנוסף לכן, ע"פי הנחיות להלן, כפוף לאישור הוועדה המקומית. בתכנית ההגשה יש לציין במדויק את חומרי הגמר של הקירות החיצוניים, הגג, הגדרות, המעקות וכו'.

לא יוצא היתר בניה אם העיצוב הארכיטקטוני של כל מבנה אינו משתלב או לא עולה בקנה אחד עם עקרונות העיצוב הנדרשים לאזור זה כדלקמן:

10.1 בניית גגות שטוחים או משופעים משולבים עם גגות שטוחים (בשיפוע 40-50%).

10.2 לא תותר התקנת דודי שמש ומצננים ו/או מזגני אוויר אלא אם כן ישולבו במיוחד או יוסתרו, כך שבכל מקרה הפתרון הארכיטקטוני והשימוש בחומרים יהיה תואם לתנאי העיצוב שבסעיף זה. יש להראות מיקומם המדויק בתכנית ההגשה.

10.3 החומרים המותרים לשימוש בכל האמור למראה החיצוני של הבניה יהיו:  
בנית אבן מלבנית גלויה, עם משקים אנכיים ואופקיים לבד או בשילוב  
טיח חלק, טיח חלק או מוחלק לבן וחומרי בניה יציבים אחרים (כגון  
לבני סיליקט או חימר גלויים); בכל מקרה לא תותר טיח השלכה  
("שפריץ"), אלא אם כן ייצבע בצבע פלסטי לבן. יותר שימוש בגוונים  
אחרים של צבעי היסוד (אדום, ירוק, כחול וצהוב "אוקרה") אבל לא יותר  
מ- 50% משטח החזיתות. צבע הרעפים בגגות המשופעים יהיה אדום (בכל  
גוון) או לבן או אפור וללא ערבוב צבעים. גמר הגגות השטוחים יהיה  
ע"י צבע לבן (לא סיד) או "שומשום" אפור או חצץ דק (לא זפת).

10.4 יש לתכנן ולבצע חצר משק לבית המיועד לתלית כביסה ושימושים אחרים  
במקום מוסדר, גם מעבר לקו הבנין, ובצורה שאינה מפריעה לחזונו והחוב.  
מסתור כביסה בנוי לא יעלה על 2.10 מ' מעל פני הקרקע הסופיים,  
הסמוכים לחצר המשק בתחום המגרש; במקרה שקיים הפרש גובה בין השכנים  
יותר מ-1.50, המסתור לא יעלה על 1.20 מ' כאשר להסתרת הכביסה מעבר  
לגובה זה יש להשתמש בחומר קל ובלבד (כגון סבן סרגלי עץ או  
"ברזנט").

10.5 לא תותר התקנת אנטנה לטלוויזיה ללא סימונה בתכנית ההגשה כולל  
מידותיה וצורתה העקרונית.

10.6 יש לשלב באופן ארכיטקטוני את מתקן בלבוי הגז עם הבית ולסמן אותו  
בתכנית ההגשה לקבלת היתר.

10.7 גדרות/קירות תומכים מעוצבים כדלקמן:

10.7.1 בחזית הכניסה של המגרש ובחזיתות של המגרש הפונות לדרכים או  
שטחים ציבוריים תיבנה גדר ממוינת או מבטון גלוי צבוע בלבן  
או מאבנים משתלבות מלבניות, אחידה, בעובי 15-30 ס"מ בגובה  
מיזערי של 60 ס"מ ומירבי של 2.10 מ' ממפלס המדרכה.  
תותר דירוגה בהפרשים של 30 ס"מ אולם קיר הדכס יהיה פלס  
אופקי. באם תיבנה גדר בנויה בגובה נמוך מ- 2.10 מ', תותר  
הקמת סבכה מעל לקיר הבנוי עד לגובה מקסימלי כולל של 2.10  
מ', עשויה מסרגלי עץ או לבני חימר או מושת בויזל אנכיים  
דקורטיביים. על המתכנן להגיש פרישת גדר קדמית מהחזונו או



משטח ציבורי כלשהו ליד תכנית הפיתוח בק"מ 1:100, כולל פרט בק"מ 1:50 (חתך וקטע מחזית הגדר). שער הכניסה למגרש ו/או לחניה יהיה בתוך מסגרת בנויה ע"פי הכללים הנ"ל ובה יש לשלב כתובת מוארת של הבית.

10.7.2 על גבולות המגרש, למעט חזיתותיו כנ"ל בסעיף 12.7.1, חובה להקים מסד לבלימת מי ניקוז של חלקות גובלות, בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע המתוכנן הגבוה ביותר באותה נקודת גבול. בנוסף לגדר רשת מעל מסד הבטון ובאותם תנאים הבאים: תותר בנית קיר-גדר או קיר תומך על גבולות אלה ובאותו סגנון כמו בחזית: גובהה יהיה 2.10 מ' ממפלס הקרקע המתוכנן הנמוך אבל לא פחות מ- 1.20 ממפלס הקרקע המתוכנן הגבוה! מותר לדרג את המסד או את קיר הגדר, אולם קווי הרכס יהיו פלס אופקי ועל מהנדס הבנין להגיש חישוב סטטי על כך.

10.7.3 מתקנים הנדסיים (כגון "פילון") שבחזית המגרש ישתלבו באופן ארכיטקטוני בגדר הקדמית במקום שייקבע ע"י היועצים.

#### 11. תוקף התכנית:

סיום עבודות התשתית עבור כ- 25% מיחידות הדיור שבתכנית, ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחלל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפסק תוקפה של התוכנית כולה או חלקה.

#### 12. חלוקה ורישום מגרשים:

החלוקה תיעשה כפי שמופיעה בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית המדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המחוזית;

13. חלוקה למגרשים: באזור מגורים א' וב' החלוקה ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי בתכנית ובלבד שישמר אחוז הבנייה המותר.

#### 14. הפקעה לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על-ידי הוועדה המקומית על-פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ח 1965, סעיף 108א, וירשמו על-שם המועצה המקומית ירוחם על פי סעיף 26 לחוק זה.

15. מקלטים:

באזור מגורים א' לבניה מואצת יהיו מקלטים ציבוריים במגדשים שנועדו לכך. בכל יעוד אחר, שע"פ החוק חייבים בבניה מקלט מתאים, יתוכננו מקלטים משולבים בבנין באישור שלטונות הג"א.

16. חניה:

לפי תקן חניה מאושר.

17. שלבי ביצוע:

17.1 ביצוע התכנית יתחיל לא מאוחר מדצמבר 1992 וסיומה יהיה לא מאוחר מ- 5 שנים מתחילת הביצוע.


17.2 הביצוע יעשה בשני שלבים ע"פ מצב פיננסי המחנה הצבאי שבשטח התכנית  
א. עד לגדר המחנה  
ב. אזור המחנה והגבעה



המתכונן

בעל הקרקע

היוזם

  
קונסט. ארניסטיים  
באר שבע (84570) בית רסקומט' 28  
סל 660106 057-277126

משרד הבינה חשיכון  
מחוז הנגב  
10 יוני 1992