

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

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - ירוחם

תכנית מס' 68/במ/26

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 107/02/26

ותכניות מפורשות מס' 116/03/26, 47/במ/26 ותכ' 32/במ/26

שכונה מערבית

תכנון

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 08-1991

20

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- מקום : ירוחם, שכונה מערבית
- גושים : 39531, 39532, 39534
- חלקות : ארעיות
- שטח התכנית : כ- 723 ד'
- היוזם : משרד הבינוי והשיכון
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- המתכנן : מתי קונס, אדריכל - מתכנן ערים ואזורים

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס' 68/במ/26
הועדה לבניה למגורים (מס' 15/במ/26)
התליטה/כיום 9.6.91 לאשר את התכנית
מנהל פינוח התכנון
הועדה לבניה
למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
תאריך
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
ד"ר תכנית מס' 68/במ/26
חל לבניה למגורים (מס' 15)
זה ביום 6.1.91 לחתום את התכנית.
מנהל פינוח התכנון
הועדה לבניה
למגורים

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' 68/במ/26, שינוי לתכנית מתאר
מקומית מס' 107/02/26 ותכניות מפורטות מס' 116/03/26, 47/במ/26 ותכ'
32/במ/26 שכונה מערבית, ירוחם. להלן התכנית.

2. מסמכי התכנית:

- 2.1 התכנית כוללת 10 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 1:1250

3. מקום:

ירוחם - שכונה מערבית

4. יחס לתכנית אחרות:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית ירוחם מס' 107/02/26 ותוכניות
מפורטות מס' 47/במ/26 ו- 32/במ/26, 116/03/26

5. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזורי מגורים על ידי שינויים בייעודי 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, ולאחר
אישורה ע"י הוועדה לבניה למגורים.
- 7.2 היתרים לבניה באיזור מגורים ב' בתכנית ינתנו על-פי תכנית בינוי
כוללת שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- 7.3 העמדת הבניינים לתנאים לעיצוב ארכיטקטוני.

8. תכליות ושימושים:

- 8.1 אזור מגורים א' לבניה מואצת - (מגרשים מס' 204-199, 236-217, 248-238, 273-250, 279-277, 285-281, 295-288, 342-338, 356-344, 385-364, 408-395, 418-410, 422-420), סה"כ 258 יח' דיור.
- 8.1.1 באזור זה תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל חלקת המגרש (א, ב) בניינים עם קיר משותף או על קו בנין 0.00 בצד אחד של החלקה או בתים טוריים בני קומה אחת או שתיים - "קוטג'".
- 8.1.2 שטח המגרש המיועד ליחידת דיור אחת יהיה 200 מ"ר.
- 8.1.3 גודל יחידת דיור מירב לא יעבור את ה- 120 מ"ר. כיסוי קרקע עד 90 מ"ר מקסימום.
- 8.1.4 קו בנין: קדמי -5.00 מ' או כמסומן בתשריט; צדדי -1.70 מ' או 0.00, המרחק בין שני בתים לא יפחת מ- 3.40 מ' או 0.00 עם קיר משותף; במגרשים פינתיים כמסומן בתשריט; קו בנין אחורי 4.00 מ' לפחות.
- 8.1.5 כל השטחים נכללים באחוזי הבניה (מחסנים, קומות עמודים), למעט מקלטים וחניה מקורה ומיבנה עזר ומרתף (עד 20% משטח המגרש למרתף בלבד) בגובה פנימי עד 2.20 מ'.
- 8.1.6 מותר יהיה לבנות מבני העזר בגבול החלקה האחורי או הקדמי בקו בנין 0.00 ובשטח שלא יעלה על 30 מ"ר (שטחם נכלל בשטח המירבי 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 הקמת מתקנים לצורך הספקה ו/או מדידת שירותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם הרחוב או מעבר ציבורי.
- 8.1.9 חנייה תהיה בכל המגרשים ביחס של מקום חניה אחד לכל יחידת דיור.
- 8.2 אזור מגורים א' - מגרשים לבניה עצמית חד-משפחתיים (מס' 167-150, 174-169, 195-190) או דו-משפחתיים (מס' 77-75, 110-85, 143-124, 446-445); סה"כ 92 יח' דיור כמו 8.1 אבל עם השינויים הבאים:
- 8.2.1 שטח מגרש מיועד 275 מ"ר
- 8.2.2 אחוזי בניה 35% (כולל מבני עזר) לקומה ו- 45% בשתי קומות.
- 8.2.3 קו בנין: קדמי 5.00 מ' או 3.00 מ'; צדדי 3.00 מ' או 0.00 בגבול המשותף בבניינים דו-משפחתיים; אחורי 4.0 מ', או כמסומן בתשריט (האחרון קובע) גם למגרשים פינתיים.

8.3 אזור מגורים ב'

מגרשים מס' 16-3, 23-20, 36-26, 50-38, 61-52, 74-63, 80-78, 84-82, 118-111, 123-122, 141-140, 144, 147-149, 188-176, 198-197, 216-205, 276-275, 287-286, 305-297, 318-310, 337-321, 363-357, 393-387, 444-423; ס"ה 790 יח' דיור.

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

8.3.2 אחוזי הבניה: 35% (כולל מבני עזר) בקומה אחת, 60% בשתי קומות, 90% 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).

8.3.4 בקומת קרקע תותר הצמדת חצרות פרטיות לדירות הקרקע עם מעבר אישה לכניסה לבעלי הקומה העליונה; אג הבנין ישתייך לבעל הדירה העליונה עם אפשרות להרחבה עליה בעתיד ע"פי תכנון מדאש שיוגש לוועדה המקומית ע"י החברה המשכנת.

8.3.5 כל השטחים נכללים באחוזי בניה למעט מקלטים, חניה מקורה 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..

8.3.6 במגרשים 182 ו- 333 יתוכננו יחידות דיור באופן שיתאים לכיכר העגולה. החניה תסופק בתוך תחום המגרש-מס' המקומות: (1) לכל יח' דיור.

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

8.4 שטח לבניני ציבור: מגרשים מס' 2, 81, 121, 168, 318, 144, 19, 24, 17, 189.

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' מרום הקרקע המפותחת במרכז הבנין המתוכנן.

8.5 אזור מסחר: מגרשים מס' 18,119,319

8.5.1 אחוזי בניה עד סה"כ 50% מאודל המגרש. 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' מרום הקרקע המפותחת במרכז הבנין המתוכנן.

8.6 שטח ציבורי פתוח:

מגרשים מס' 1,25,62,146,237,249,267,280,308,320,386,394,409,419,444; מיועד להקמת מגרשי משחקים ונוי, שבילים, מקלטים דו-תכליתיים לשימושים ציבוריים (לפי הנחיות הג"א).

בשטח ציבורי פתוח מותר לבנות עד 5% מהשטח כולל מתקני עזר וקיוסקים (לא כולל מקלטים).

8.7 שטח ספורט: מגרש מס' 145

מיועד להקמת מתקנים ומבנים לפעילויות ספורט כגון בריכת שחיה, אולם התעמלות, משחקים וכדומה.

8.7.1 אחוזי בניה: סה"כ לקומה 1 או 2 25% משטח המגרש.

8.7.2 גובה מירבי: 2 קומות עד 12.00 מרום 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 מתוכננת: ✓

כמתואר בסעיף 8.8

8.10 דרך משולבת:

8.9.1 תכליות מותרות: שילוב וחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה, אינון ופינוט משחק לילידים.

8.9.2 תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

8.10 שביל ציבורי:

ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב חירום, אינון, מעבר תשתית הנדסית ציבורית וניקוז.

9. הנחיות כלליות לתשתיות:

9.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, לא יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי 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 קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה, המתקנים ההנדסיים, ופיתוח המגרשים - הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

9.4 יחול איסור בניה מעל לקוי 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 לכך, 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 בנית גגות שטוחים או חד-שיפועיים משולבים עם גגות שטוחים עם מעקות בטון מוגבהים בשלושת צדיהם (הגבוה והמשופעים)

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 מבן 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 בגזונים אחרים של צבעי היסוד (אדום, ירוק, כחול וצהוב "אוקרה") אבל לא יותר מ- 50% משטח החזיתות. צבע הרעפים בגגות המשופעים יהיה אדום (בכל גוניה) 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 לחזות הרחוב. מסתור כביסה בנוי לא יעלה על 2.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים, הסמוכים לחצר המשק בתחום המגדש; 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 בלבד (כגון סבך סרגלי עץ או "ברזנט").

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

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

10.7 גדרות/קירות תומכים מעוצבים כדלקמן:

10.7.1 בחזית הכניסה של המגדש ובחזיתות של המגדש הפונות לדרכים או שטחים ציבוריים תיבנה גדר מטויחת אחידה בעובי 15-20 ס"מ בגובה מיזערי של 70 ס"מ ומירבי של 2.20 מ' ממפלס המדרכה.

תותר דירוגה בהפרשים של 50 ס"מ אולם קוי הרכס יהיו פלס אופקי. באם תיבנה גדר בנויה בגובה נמוך מ- 2.20 מ', תותר הקמת סבכה מעל לקיר הבנוי עד לגובה מקסימלי כולל של 2.20 מ', עשויה מסדגלי עץ או לבני חימר או מוטות ברזל אנכיים דקורטיביים. על המתכנן להגיש פרישת גדר קדמית מהרחוב 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 הן של המגרש והן של המגרשים הגובלים, בגובה מזערי של 20 ס"מ ממיפלט הקרקע המתוכנן הגבוה ביותר באותה נקודת גבול. בנוסף לגדר רשת מעל מסד הבטון ובאותם התנאים הבאים: תותר בנית קיר-גדר או קיר תומך על גבולות אלה ובאותו סגנון כמו בחזית; גובהה יהיה 2.20 מ' ממיפלט הקרקע המתוכנן הנמוך או עד למקסימום 1.20 מ' ממיפלט הקרקע המתוכנן הגבוה. מותר לדרג את המסד או את קיר הגדר, אולם קוי הרכס יהיו פלס אופקי ועל מהנדס הבנין להגיש חישוב שטחי על כך.

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

11. תוכף התכנית:

סיום עבודות התשתית עבור כ- 25% מיחידות הדיור שבתכנית, ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע 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; באזור מגורדים א' וב' החלוקה ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי בתכנית ובלבד שישמר אחוז הבנייה המותר.

13. הפקעה לצורכי ציבור:

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

14. מקלטים:

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

15. חניה:

לפי תקן חניה מאושר.

16. שלבי ביצוע:


- 16.1 ביצוע התכנית יתחיל לא מאוחר מדצמבר 1992 וסיומה יהיה לא מאוחר מ- 5 שנים מתחילת הביצוע.
- 16.2 הביצוע יעשה בשני שלבים ע"פי מצב פיננסי המחנה הצבאי שבשטח התכנית
 - א. עד לגדר המחנה
 - ב. אזור המחנה והגבעה

18. חתימות:

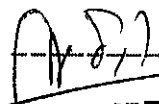
המתכנן

בעל הקרקע

הירזים



קונס - ארניסקטים
באר שבע (84570) בית רסקו מס' 28
טל 057-77126 660106



משרד הבינוי והשיכון
תל אביב

דברי הסבר

לתכנית בנין ערים מס' 68/במ/26 - ירוחם, שכ' מערבית -
שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 107/02/26 ולתכניות מפורטות
מס' 116/03/26, 32/במ/26 ו- 47/במ/26

התכנית המוצעת קובעת שימושי קרקע ותכנון התשתית לבנית שכונת מגורים בת 1140 יחידות דיור בשטח של כ- 723 דונם, כולל שטח לתכנון בעתיד או כ- 502 דונם ללא ש.ל.ב. באזור הדרום-מערבי של ירוחם, בין הכביש הארצי לבין שכ' אליהו הנביא הוותיקה, ובין איזור התעשייה המערבית לואדי הדרומי. החלק המזרחי של השכונה המתוכנן בשטח לשימוש מיוחד, יבוצע לאחר פינוי השימוש המיוחד.

עקרונות התכנון :

1. שמירת האופי הטבעי של האתר הכולל אזור על שיפועים מעל ל- 15% ואזור יחסית שטוח.
2. יעוד ואדיות לשצ"פ לשמירת הניקוז הטבעי והכוונת הניקוז המתוכנן אליהם.
3. תכנון המבוסס על כביש טבעת ראשית המתחברת לרח' הראשי של ירוחם, רח' בורנשטיין.
4. כביש חוצה צפון-דרום המקשר את השכונה עם השכונה הצפון-מערבית ובעתיד עם שכונה דרומית (באם תהיה).
5. העמדת רוב המגרשים עם חזיתות, בערך, לצפון ולדרום ע"מ לנצל, בתכנון הבתים, קרינת השמש לחימום טבעי בחורף והרוחות צפון-מערביות של הקיץ לאזור טבעי, בהתחשב בעובדה שירוחם נמצאת באזור קר בחורף וקריר בקיץ.
6. בניה מותאמת לטופוגרפיה - לדוגמא בתים מדורגים בשיפועי הגבעה עם הפניה לנוף האגם.
7. מיקום יעודי קרקע ציבוריים בצמתים של רחובות ראשיים לעידוד אינטראקציה חברתית.

8. ריכוז מוסדות חינוך (בי"ס יסודי וגני ילדים) באתר אחד מטעמי תחזוקה וניצול יעיל יותר של שירותים משותפים.

9. הבדלה בין כבישים ראשיים ודרכי גישה ע"י הפיכת האחרונות לדרכים משולבות, המעודדות אינטראקציה חברתית של הולכי רגל ויצירת מקום יפה.

10. ריכוז בנית מגורים של עד שלוש קומות לאורך הכבישים הראשיים, בניה מואצת ב- (2) ריכוזים עם מקלטים ציבוריים (לשימוש נוסף גם כן), ו"בנה ביתך" בשולי השכונה לכוון הנוף המדברי (דרומה) עם שירותים ציבוריים משותפים לכולם, דבר העשוי לעודד יחסים חברתיים משופרים לשכונה לשם אינטגרציה חברתית.

יזום התכנון : משרד הבינוי והשיכון, מחוז הנגב

מתכנן השכונה : אדריכל מתי קונס, באר-שבע

תאריך : 1/91