

הועדה המרחיבה לתכנון
3/2/91
נתקבל באו"ם

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' 47/26 במ

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית 107/02/26 ; 17/107/02/26
ולתכנית מפורטת 101/03/26 ; 38/101/03/26 ; 2/101/03/26
42/101/03/26 ; 26/101/03/26 ; 25/101/03/26
116/03/26

מחוז : הדרום
נפה : באר שבע
ישוב : ירוחם
גוש : 39537 : חלקות : 1-20; 60-71; 64; חלק; 65; חלק; 79;
39535 חלק
39534 חלק
שטח התכנית : 97.7 דונם
היוזם : משרד הבינוי והשיכון
המתכנן : משה ורד אילן פרץ אדריכלים
בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
קנה מידה : 1:1250
תאריך : 29.10.90

משרד הפנים מחוז ירום
חוק הליכי תכנון ובניה (חוראת שעה) התש"ן 1990
המקדת תכנית מס. 47/26
הועדה לבניה למגורים (מס. 11)
החליטה ביום 11.11.90 לאשר את התכנית.
מנהל מחוז הדרום

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (חוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 47/26
הועדה לבניה למגורים (מס. 11)
החליטה ביום 20.1.91 לאשר את התכנית.
מנהל מחוז הדרום

1. שט התכנית ותחולתה
התכנית תיקרא ת.מ. מס' 26 / במ 47/ בירוחם, (להלן התכנית), אשר תחול על השטח המתחם בקו כחול בתשריט המצורף.
2. מטמכי התכנית
התכנית כוללת 8 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), וגיליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250, 1:5000 (להלן התשריט המצורף לתכנית), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ובה כ- 210 יח"ד ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.
4. ציונים בתשריט
ציונים בונשריט בהתאם לסימונים המצויינים והמתוארים במקרא.
5. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית 17/107/02/26 ; 107/02/26
ולתכנית מפורטת 101/03/26 ; 38/101/03/26 ; 2/101/03/26 ; 116/03/26 ; 42/101/03/26 ; 26/101/03/26 ; 25/101/03/26
6. חניה
6.1. והחניה תהיה פרטית, בתחומי המגרשים, לפי תקן.
6.2. במגרשי מגורים א-ו-ב יהיה בתחום המגרש מקום חניה אחד לפחות לכל יח"ד.
7. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.
8. היתרים והגבלות
לפי טבלת אזורים מצורפת. השימוש במקרקעין ובמבנים שבתחום התכנית יהיה לפי רשימת האזורים שבטבלה.

9. אזור מגורים א' - 18 יח"ד, מגרשים 104-101, 138-142
- 9.1 בחלקות אלה קיימים בתים דו משפחתיים, חד קומתיים.
 - 9.2 החלוקה למגרשים כפי שמופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוזי הבניה המותרים.
 - 9.3 בכל מגרש יהיו שתי יח"ד בלבד.
 - 9.4 תותר תוספת בניה ובניה בקומה שניה. גובה מירבי לגג שטוח יהיה 7.0 מ' כולל מעקה גג, ולגג רעפים 3.5 מ'.
 - 9.5 הגובה ימדד מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
 - 9.5 לא יוקמו מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי, למעט קירוי קל ללא קיריט ודלתות, עבור חניית רכב בפנינת המגרש, במידות 5.0*3.0 מ'. מתן היתר לתוספת בניה ו/או בניה בקומה שניה במסגרת אחוזי הבניה המותרים, תותנה בהריסת כל מבנה עזר שלא בהתאם להוראות תכנית זו.
 - 9.6 אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים במבנה ובתוכס מרתף, קומת עמודים, מבני עזר, מרפסות ומחסן. (למעט מקלט תקני).
 - 9.7 ימצא פתרון נאות להסתרת דוודי שמש, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 - 9.8 תנאי להיתר בניה עבור תוספות בניה, יהיה עמידה בתנאי הפיתוח כמפורט בסעיף 10.13.
 - 9.9 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או מדידת שירותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.

10. אזור מגורים ב' - 192 יח"ד - מגרשים 105-137, 143-185, 186
- 10.1 באזור זה תותר הקמת יח"ד בבתיים דו קומתיים או שוריים בשתי קומות.
 - 10.2 החלוקה למגרשים, כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוזי הבניה המותרים.
 - 10.3 בכל מגרש יהיו שתי יח"ד, אחת בכל קומה.
 - 10.4 שטח מגרש מיזערי יהיה 396 מ"ר.

- 10.5 ליחידת הדיור שבקומת הקרקע תינתן זכות שימוש פרטית בשטח המגרש הפנוי, נקו המגרש האחורי עד למרחק של 6.0 מ' נקו המגרש הקידמי. חלק המגרש הפנוי הנותר יהיה בשימוש משותף לשתי היחידות.
- 10.6 ליחידת הדיור שבקומה א' תותר בניה על הגג בשטח כולל של 40.0 מ"ר, וזאת במסגרת אחוזי הבניה המותרים.
- 10.7 תותר הקמת פרגולות מעץ בשטח של 15.0 מ"ר לכל יח"ד.
- 10.8 לא יוקמו מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי, למעט מבנה עבור חניית רכב בפינת המגרש במידות של 3.0x5.0 מ', ובגובה כולל של 3.0 מ', ובקו ביניים צדדי 0.
- 10.9 גובה מירבי לאג שטוח יהיה 7.0 מ'. במקרה של בניה לפי טעיף 9.6 יהיה הגובה המירבי 9.5 מ'. הגובה ימדד מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
- 10.10 ניתן לבנות גג רעפים בשטח של עד 30% משטח הגג, ועד לגובה מירבי של 7.5 מ' במקרה של שתי קומות, ו- 10.5 מ' במקרה של בניה על הגג. הגובה ימדד מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
- 10.11 אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים במבנה ובתוכס מרתף, קומת עמודים, מבני עזר ומחסן. (למעט מקלט תקני ומבנה חניה).
- 10.12 ימצא פתרון נאות להסתרת דוודי שמש, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- 10.13 גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ושל קירות התמך יהיו לפי תכנית הפיתוח. הגדר הקידמית תהיה בנויה מחומר קשיח אטום בגובה 0.60 מ', ומועליה טבכת ברזל עד לגובה כולל של 1.20 מ', השערים יהיו עשויים טבכת ברזל מותאמת בגוון וצורה לטבכת הגדר הקידמית. גדר צדדית ואחורית תהיה בנויה כנ"ל עד לגובה 0.30 מ' לפחות מעל פני קרקע טופיית, וגדר רשת עד גובה מירבי של 1.80 מ'.
- 10.14 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקת ו/או חדידת שרותים הנזטיים בתחום המגרשיט בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.

- 10.15 הבתים שיבנו על מגרשים 120-135, הגובלים בדרך משולבת מט' 4, יהיו בנויים בקו צדדי 0.00 ביניהם למעט בין מגרשים 123-124, ו-131-132, ששם ישמר קו צדדי 3.0 מ', כל זאת ללא שינוי באחוזי הבניה.
- 10.16 במגרשים פינתיים יהיו קווי הבינוין כדלהלן: כלפי הדרכים 4 מ', אחורי וצדדי 3 מ'.
- 10.17 חלקה 186 תחולק בעתיד למגרשי בניה כמתוכנן באזור זה ובתאום עם התכנית הגובלת בתכנית זו. כמו כן תוגש תכנית מפורטת נפרדת. מספר יח"ד לא יעלה על 40 יח"ד.
11. שטח למבני ציבור - מגרשים 301-308.
- 11.1 מבני ציבור קיימים במגרשים 301, 303-306.
- 11.2 מגרש 302 מיועד למבנה ציבור בעתיד.
- 11.3 מגרש 307 מיועד לגני ילדים.
- 11.4 מגרש 308 יצורף לבי"ט קיים.
12. ש.צ.פ. - מגרשים 401-406.
- 12.1 ש.צ.פ. קיים לפי תכניות קודמות במגרשים 401-402.
- 12.2 נוגרש 403 יפותח כשטח ציבורי פתוח לצרכי השכונה.
- 12.3 מגרשים 404-406 ישמשו הן לניקוז הכבישים והן למעברים לצורך טיפול במערכות השונות.

13. דרך משולבת

דרך משולבת ונשמח לתנועת כלי רכב, לחניה, ולהולכי רגל.

14. הנחיות כלליות לתשתית

- 14.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, שלילת הדרכים, הנהת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, השלפון, הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבחחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- 14.2 יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

14.3 רשת הספקת החשמל תהיה 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 הנפורטים משה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתן נמוך 2 מ'.

ברשת מתן גבוה 22 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'.

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.

15. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו. חלוקת המגורים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

16. טבלת איזורים ושימוש

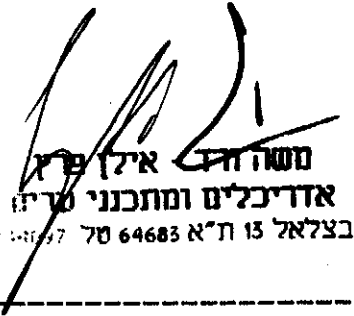
חטי' יחיד	הערות	קווי בניין			שטח בניה מירבי בכל הקומות	ז' בניה בכל הקומות	מס' קומות	שטח בניה מירבי לקומת קרקע	ז' בניה לקומת קרקע	שטח במ"ר	מגרש מס' 104-101 142-138	קיים	ציון בתחשיט	מזור
		מחורי	צדדי	קידמי										
18		6	3	5 4	300	40	2	150	20%	7,560			כתום	מגורים א
86 66 192		6	3	4	240	60	2	120	30%	44,498			מוצע	מגורים ב
	3.7 301 810 קדמי	5	4	4		60	2		30%	8,739			קיים	חום מוחלט בחום
	302 כני"ל	5	4	4		60	2		30%	2,520			מוצע	
										2,395			קיים	ירוק
										6,569			מוצע	
										6,695			קיים	חום
										10,335			מוצע	חום
										8,387			קיים	חום מוחלט ירוק

17. תוצר התכנית

סיום עבודות התשתית עבור 50% מיחידות הדיור שבתכנית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא יוחל בניצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפגע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.

18. תאריכי ושלבי ביצוע

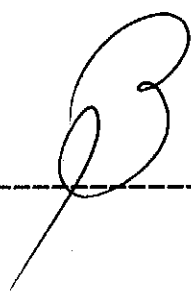
תאריך משוער להתחלת הבניה 1991. הבניה תמשך בהדרגה עד 1997.



משרד התחבורה אילן פרץ
 אדריכלים ומתכנני טריים
 בצלאל 15 ת"א 64683 טל 7777777

חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע



חתימת היוזם