

דו"ח תכנון ותמורה
נתקבל בתאריך 14.2.82

משרד הפנים
מחוז הדרום - באר שבע
י"ד אייר תשמ"ב 5.82
נחלק
תיק מס

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית בנין עיר מפורטת מס'

מרכז לחינוך תורני, ירוחם.

בעל הקרקע: מנחל מקרקעי ישראל.

יזום התכנית: ת.ל.ת. (תנועה לחפצת התורה), ירוחם.

עורכי התכנית: מ. קונס + ד. ווקסלר, ארכיטקטים.

תאריך: 21.7.81

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז ירוחם

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מס' 113/03/26

הועדה המחוזית / מסכת נפת 96

בישיבתה מס' 5.2.82

מיום 5.2.82 החליטה לתת תוקף

לתכנית זו. המשיכה לעיל.

סגן מנהל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

תכנית מס' 113/03/26 מורסמה למת:
הפרסומים מס' _____ מיום _____ עמוד _____

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז ירוחם

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מס' 113/03/26

הועדה המחוזית / מסכת נפת 213

בישיבתה מס' 27.7.81

מיום 27.7.81 החליטה להפקיד את

התכנית הנכונה לעיל.

סגן מנהל לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית

בניה מס' 113/03/26 מורסמה לתסקיה שילוקט
ארטומים מס' 2754 מיום 1.10.81 עמוד 14

מרחב תכנון מקומי ירוחם

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית בנין עיר מפורטת מס' 39536".
מרכז לחינוך תורני, ירוחם.
להלן: "התכנית".
2. מקום: מחוז הדרום, נפת באר שבע מועצה מקומית ירוחם גוש 39536.
3. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט המצורף, בקו כחול עבה.
4. שטח התכנית: 13,059 דונם.
5. בעל הקרקע: בבעלות מנהל מקרקעי ישראל ומוכרת לת.ל.ת.
6. היוזם: ת.ל.ת. (תנועה לחפצת התורה), ירוחם.
7. עורכי התכנית: מ. קונס + ד. ווקסלר, ארכיטקטים.
8. תחולת התכנית: תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה, והמחזור חלק בלתי גפרד מהתכנית.
9. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לכל ההוראות הכלולות בתכנית מתאר ירוחם מס' 107/02/26 (1978).
10. מטרות התכנית:
 - א. קביעת שטחים לבניני ציבור.
 - ב. קביעת שטחים פתוחים.
 - ג. התווית דרכים לרכב ממונע כמסומן בתשריט המצורף; שבילים ומעברים להולכי רגל.
 - ד. קביעת מרווחים בין מבנים כמפורט לעיל.

11. חיתרים וחגבלות

- א. שטח לבניני ציבור: מיועד למוסדות תורניים, (כולל שרותי עזר כגון: פנימיות, מגורי סגל, חדרי אוכל, מרכז לפעילויות חברתיות תרבותיות וכדומה); בית מדרש, (כולל בית כנסת); כולל כבישים פנימיים וחניות ומבני צד.
- ב. שטח ציבורי פתוח: שטח זה יהיה כמסומן בתשריט ואסור לבניית בתים. הוא מיועד רק לנטיעות, גנים ציבוריים, מתקני גן, מתקני כיווץ תעול וניקוז, הם יוחזקו ע"י הרשות המקומית או מי שיתמנה על ידה.
- ג. שביל לחולכי רגל: שטח זה יהיה כמסומן בתשריט, ואסור לבניית בתים. הוא מיועד רק לנטיעות, גנים, מתקני גן, מתקני כיווץ תעול וניקוז, מעבר לחולכי רגל; האחזקה ע"י היוזם.
- ד. דרכים: תואי הדרכים יהיה כמצויין בתשריט המצורף.
- ה. אחוזי בנייה: 50% לקומה אחת וסה"כ - 75%.
- ו. בנייה בקומות: תותר בנייה עד 3 קומות.
- ז. טבלת אזורים ושימושים:

מס' הערות	קוי בנין (מ"ר)		מס' קומות מקסי-מלי	אחוזי בנייה מקסימליים		שטח המגרש (מ"ר)	מס' המגרש	ציון בתשריט	חיעוד	מס'
	צדדי	קדמי אחורי		סה"כ	לקומה					
לחובני עזר קוי בנין (אפ"ס) = 7	7	7	3	75%	50%	12.286	1	חום מותחם כחום כהה	1 בניני ציבור	
						154	2,3	ירוק	2 שטח צבורי פתוח	
						29	4,5	חום	3 דרכים קיימות	
						132	6	ירוק מותחם באדום	4 שבילים לחולכי רגל	
						196	7,8	אדום משובץ	5 חניה	
						13059			סה"כ שטח התכנית	

לבנין רבועי - (כאשר יחס בין חזיתות גדול מ-0.8), במקרה כזה אין להתיחס לחזית הארוכה לגבי הפניית לדרום.

לבנין מלבני - החזית הארוכה בבנין (בה ימצאו רוב הפתחים) תופנה לכוון דרום, לשם אספקת תנאי אוורור ותאורה טבעית נאותים, וניצול קרינת השמש בחורף. מותרת סטייה של עד 45° מזרחה.

* יש להוציא מן הכלל מקרים מיוחדים שבהם ההפניה נקבעת עקב תפקוד מיוחד של הבנין (לדגמא: מטעמי דת).

ט. מרחקים בין בנינים:

הגדרות:

מכשול - גדר, שדרת עצים לא נשירים, מבנים שונים וכו'.

DF - אורך הקו הניצב למכשול, המקשר בין מרכז החזית הארוכה של הבנין (E F) ובין חזית המכשול (B) הפונה לחזית הדרומית של הבנין.

DS - אורך הקו הניצב למכשול, המקשר בין מרכז החזית הצדדית של הבנין (E S) ובין חזית המכשול (B).

EF - אורך חזית הבנין הארוכה.

ES - אורך חזית הבנין הצדדית.

H - גובה המכשול הפונה לחזית הדרומית של הבנין.

DF - מרחק קדמי - בין בנין ובנין או בין בנין למכשול, יקבע ע"י הנוסחא

תבוא:

$$EF \leq B \quad \text{אם} \quad DF \geq 1.5 H *$$

$$EF > B \quad \text{אם} \quad DF \geq 5.0 \text{ מ' } *$$

DF - מרחק צדדי - בין בנין ובנין או בין בנין ומכשול, ייקבע על פי הנוסחא

תבוא:

$$DS \geq 0.0 \text{ מ' } *$$

אם יש פתחי אוורור או תאורת חדרי שירות בשטח של 1.0% לכל היותר משטח ES

$$3.0 \text{ מ' } > DS > 5.0 \text{ מ' } *$$

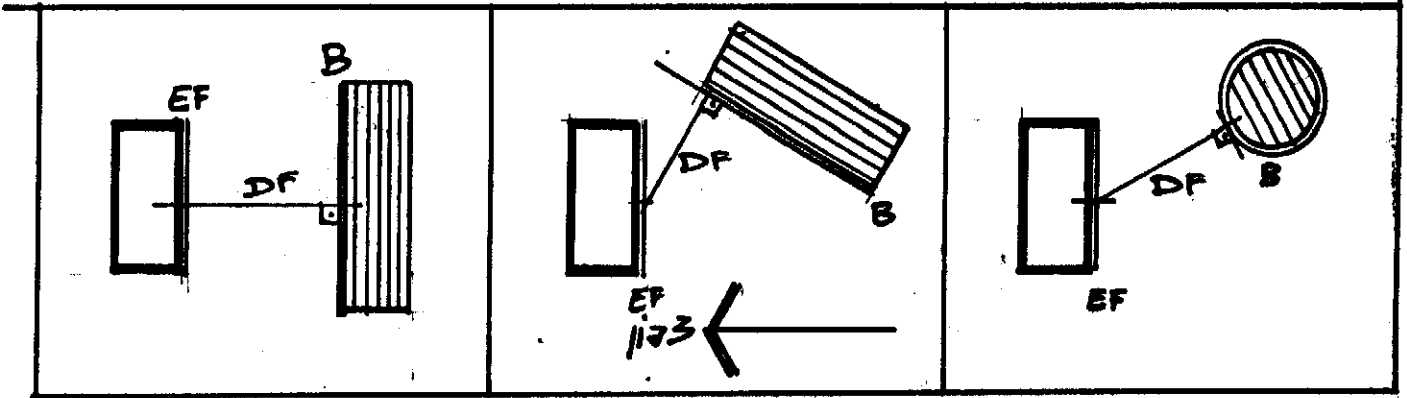
אם יש פתחי חדרים עיקריים בחזית הצדדית וכאשר $ES < 0.8 EF$

$$DS \geq 5.0 \text{ מ' } *$$

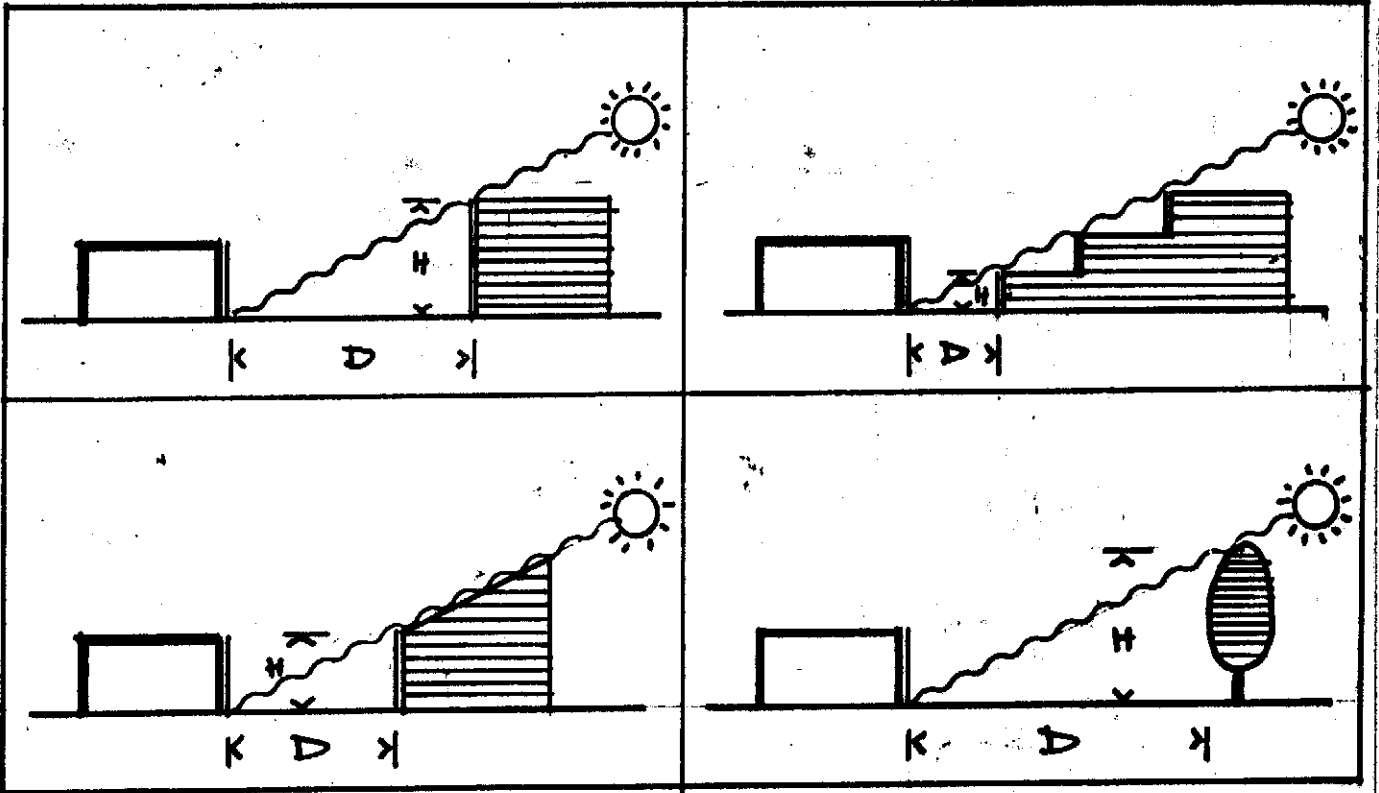
בכל מקרה אחר.

$$DS \geq 1.5 H *$$

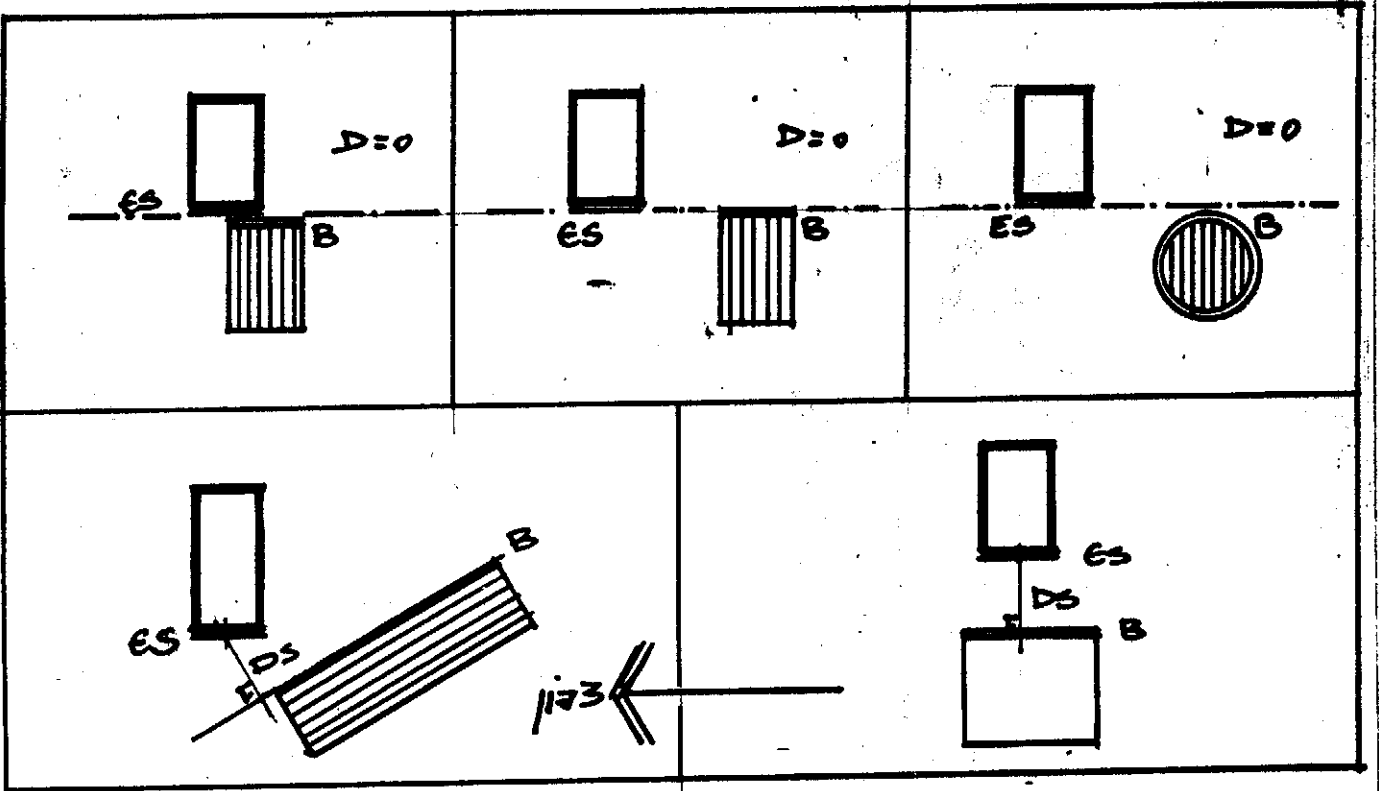
DF - קביעת מרחקים קד מיים



H - קביעת גבהים שונים של מכשולים הפונים לחזית דרומית של הבניין.



DS - קביעת מרחקים צדדיים.



12. נספחים:

נספח לתכנית זו התשריט בק.מ. 1:500 והנקרא: "תכנית מפורטת מס'.....",
לחלן: "התשריט המצורף".

חתימה וחותמת עורכי התכנית

חתימה וחותמת היוזמים

חתימה וחותמת בעל הקרקע

מס' ת"י קונסט
אדריכל - מתכנן
ת.ז. 61 ירוחם

ליקסל כ"א

דן ווקסלר - אדריכל
ח' ליברמן סג' ת"א טל. 241333
סניף מורשה מס' 003474686