

מדחב תכנון מקומי - ירוחם

תוכנית מתאר מס' 18/107/02/26
שנוי לתוכנית מתאר 107/02/26

הדרום	-	מחוז
באר שבע	-	מפה
ירוחם שכונת אכי כהן	-	מקום
39532	-	גוש
מנהל מקרקעי ישראל	-	בעל הקרקע
מועצה מקומית ירוחם	-	היוזם
מתי קונס, אדריכל - מתכנן ערים ואזורים	-	עורך התכנית
12.600.- דונם	-	שטח התכנית
12.6.1989 (מעודכן ל - 14.9.89)	-	תאריך

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבלה ביום 22.3.90

1. שם התוכנית ותחולתה
- תוכנית זו תקרא תוכנית מתאר מס' 18/107/02/26 "מרכז תלמוד תורה ירוחם" (להלן "התוכנית"). והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה עבה בתשריט המצורף (להלן "התשריט") המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
2. המקום
- מחוז הדרום, מפת באר שבע, ישוב ירוחם, גוש מס' 39532.
3. שטח התוכנית
- 12.600 דונם.
4. בעל הקרקע
- מנהל מקרקעי ישראל.
5. יוזם התוכנית
- המועצה המקומית ירוחם.
6. עורך התוכנית
- מתי קונס, אדריכל - מתכנן ערים ואזורים, באר שבע.
7. יחס לתוכניות אחרות
- על תכנית זו תכולנה הוראות תכנית המתאר 107/02/26 ותוכנית מפורטת מס' 8/101/03/26 להוציא שינויים המוצעים בתוכנית זו.
8. מטרות התוכנית
 - 8.1 שנוי יעוד קרקע משטח ציבורי פתוח ואזור מגורים ב' לשטח לבניני ציבור ע"מ לאפשר הקמת בית ספר ובית כנסת.
 - 8.2 שנוי תוואי שביט הולכי רגל ע"מ לאפשר מגרש אחיד ולא מפוצל לב"ס.
 - 8.3 מציאת מקום לחניה ציבורית.

8.4 הרחבת כביש מסי' 14 מ- 25.00 ל- 30.00 מ'.

8.5 קביעת אחוזי וקווי בניה.

8.6 קביעת הנחיות לעיצוב הבניינים.

9. פירוט מונחים והגדרות

בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה (1965) והשינויים מתשמ"ט (1989). (להלן "החוק") ותקנות התכנון והבניה. (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל (להלן "התקנות") ולמונחים הבאים משמעויות הרשומים בצידן אלא אם יחייב הכתוב משמעות אחרת.

10. ציונים בתשריט

קו כחול רצוף	:	גבול התכנית
קו כחול מקוטע	:	גבול תכנית מאושרת
תכלת	:	אזור מגורים בו
חום	:	שטח לבניני ציבור
ירוק	:	שטח ציבורי פתוח
חום	:	דרך קיימת
אדום	:	דרך מתוכננת
אדום עם משבצות בשחור	:	חניה מוצעת
פס ירוק מותחם בשני הצדדים	:	שביל להולכי רגל ורוכבי אופנים
בקווים אדומים	:	מספר מגרש
מספר ערבי	:	מספר קומות מירבי
מספר לטיני	:	
מספר ברבע העליון של העיגול	:	מספר הדרך
בדרך	:	רוחב הדרך
כנ"ל אבל ברבע התחתון	:	מרחק קו בנין מגבול המגרש
כנ"ל בצדדים	:	

11. חלוקה ורישום

11.1 חלוקה מחדש של השטחים תעשה ע"פ המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים אחרי תיקון תכנית המדידה הקיימת.

11.2 דרכים ושטחים ציבוריים אשר לא הופקעו ע"י הוועדה המקומית ע"פ "החוק" סעיף 188 ב' יופקעו וירשמו על שם המועצה המקומית ירוחם.

12. קביעת תכניתיות

לא ישמשו שום חלקה או בנין הנמצאים בתחום התכנית לשום תכלית אחרת אלא לזו המפורשת בתקנון, בתשריט ובטבלת התכניות לגבי האזור שבו נמצא המגרש או הבנין.

13. היתרים והגבלות

13.1 שטח לבניני ציבור (מסומן בתשריט בצע חום מותחם בחום כהה) המיועד למוסדות חינוך ודת כגון: ב"ס, גן ילדים, בית כנסת וכו'.

א. קווי בנין כמסומן בתשריט.

ב. אחוזי בניה 30% לקומה - 45% ט"ה.

ג. גובה מירבי לגג שטוח או משופע 8.50 מ', ב-2 קומות.

13.2 שטח ציבורי פתוח (מסומן בתשריט בצבע ירוק) מיועד לשטחי גינון, חודשות, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתית עירונית, מגרשים למשחקים לילדים מתקני ספורט/פעילות גופנית התואמת את עוד בניני הציבור, מקלטים ציבוריים ומעבר לרכב חירום ותחזוקה ציבורי.

13.3 דרך קיימת (מסומנת בתשריט בצבע חום) כמסומן בתשריט.

13.4 דרך מוצעת (מסומן בתשריט בצבע אדום) כמסומן בתשריט.

13.5 חניה ציבורית מוצעת (מסומן בתשריט בצבע אדום עם משבצות בשחור) מיועד לכניסה וחנית כלי רכב ממונעים באופן מסודר לשירות מבני הציבור והמגורים שבסביבה.

13.6 שביל להולכי רגל (מסומן בתשריט בפס ירוק מותחם בשני צדדים בקווים אדומים) מיועד לתנועת הולכי רגל ורוכבי אופניים עם אפשרות לכניסת רכב חירום ותחזוקה. (כפוף באישור מהנדס הישוב).

14. תנאים מיוחדים לעיצוב ארכיטקטוני לבניני הציבור

14.1 שימוש בחומרים

א. מעטפת הבנין חייבת להיות ברמת הבידוד הנדרשת לאזור ג' ע"פ תקן ישראל מס' 1045.

- ב. גמר קירות חיצוניים אבן ניסודה ו/או טיח לבן חלק או מוחלק ו/או פסיפסים קרמיקה.
- ג. גמר קירות פנים בכיתות עד גובה 1.00 לפחות ע"י חומרים הנתונים לרחיצה (כגון קרמיקה, צבע שמן או "טמהגלס").
- 14.2 בגרות משופעים אין להשתמש בכיסוי לוחות אסבסט או מתכת. סגירת "הגמלונים" תבוצע רק על ידי אותו חומר הקירות החיצוניים או ללא "גמלונים" בכלל.
- 14.3 גדרות ושערים
- על מתכנני הבנינים להגיש פרטי גדרות ושערים בק"מ 1:50 יחד עם תכנית ההגשה לקבלת היתר בניה של הבנינים. חומריהם ואופים חייבים להיות תואמים לאופי הבנינים.
- 14.4 כרכובים הנדסיים וארכיטקטוניים
- יש להראותם בתכניות ההגשה בציון חומר הגמר ומידותיהם. בליטות עד 0.90 מפני הקירות החיצוניים לא יחשבו באחוזי בניה בתנאי שעומדים בדרישות חוק התכנון והבניה.
- 14.5 דודי שמש ואנטנות
- התקנת דודי שמש ואנטנות על גגות בנינים תעשה כך שישולבו באופן ארכיטקטוני ואסתטי עם הבנין לשביעות רצונו של אדריכל או מהנדס הישוב - על המתכננים להראות את מיקומם בתכניות ההגשה לקבלת היתר בניה.
15. שרותים הנדסיים
- 15.1 תנאי לקבלת היתר בניה הוא פתרון השירותים ההנדסיים בתוך גבולות המגרש, כולל: ניקוז חצרות רק לשטחים פתוחים או כבישים, הגשת תיק סניטרי לחיבור הבנינים לרשת הביוב העירוני, חיבור למפעל המים העירוני, וחיבור לרשת החשמל והטלפון הארציות.
- 15.2 איסור בניה מתחת קווי חשמל
- לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים משה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ההיטל 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 (KW 150-110) : 9.50 מ'

15.3 סילוק האשפה יעשה על ידי מתקן או מתקנים שהמועצה המקומית תספק ובמקום שיקבע ע"י מהנדס הישוב.

15.4 מתקנים לכבוי אש יותקנו בהתאם להוראות שירותי הכבאות האזוריים.

16. לוח זמנים:
 16.1 ב"ס ובית הכנסת : 1990
 16.2 שאר השינויים : 1992



18. חתמות

בעל הקרקע

יוזם התוכנית

עורך התוכנית

[Handwritten signature]
קונס ארכיטקטים
 באר שבע (04670) בית ליד שט"א 20
 טל 690106 087-7126

מרחב תכנון מקומי - ירוחם
 הוועדה המקומית לתכנון ובניה

בישיבה מס' 29 מתאריך 2.7.89
 מאשרת וממליצה בפני
 הוועדה המחוזית לרישום
 יו"ר מנהרס הרישות

[Faint rectangular stamp, likely a registration or approval stamp]

[Faint rectangular stamp, likely a registration or approval stamp]

[Faint rectangular stamp, likely a registration or approval stamp]

הערות	מספר קומות מירבי	מספר יחידות מירבי	מספר חלקות		שטח בדונם	אחוזי בנייה		צבע בתשריט	מספר החלקה	מספר המבנה	מספר
			במב צדדי	במב צדדי		סתייך	לקומה				
			45%	30%	3.646	חום מוחם	1	אזור	1	בניין ציבורי: 1.1 בית ספר 1.2 בית כנסת	1
		2	"	"	1.463	חום כהה	5		7,4,3,2	ששת ציבורי פתוח:	2
			-	-	3.044	ירוק					
			-	-	2.405	חום	5,4	בניין ציבורי או מאושרת:			
			-	-	323	אדום	4	בניין מאושרת:			
			-	-	297	פס ירוק	1	שביל להוביל רגלי:			
						מוחם בשני הצדדים ובקיים אדומים					
					1.422	אדום עם משצות ובשחור	6	בניין ציבורי מאושרת:			

משרד הפנים מרזו הדרום
 חוק המהות המהוהית—1965

אישור תכנית מס. 18/10/86

המחלקה המהוהית מכה
 מס' 1012

יודע הודעה מהותית

משרד הפנים מרזו הדרום
 חוק המהות המהוהית—1965

הפקדת תכנית מס. 18/10/86

הודעה המהוהית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 11.9.86 לפי תיק 1012 את התכנית.

יודע הודעה המהוהית

חודש 18/10/86

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 376

מיום 29.10.86

חודש 18/10/86

פורסמה על הפקדת תכנית מס. 18/10/86

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 376

מיום 22.10.86