

הועדה המהותית לתכנון
נתקבל בתאריך 5.6.91

א5/107/02/26	תכנית מפורטת מס'
5/107/02/26	שינוי לתכנית מפורטת מס'
הדרום	מחוז
באר-שבע	נפה
ירוחם	מרחב תכנון מקומי
39539	גוש
17.447 ד'	שטח התכנית
1:1250	קנה מידה
מינהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע
משרד הבינוי והשיכון מחוז הנגב	היוזם
אבינעם לוין, אדריכל ובונה ערים	המתכנן
ינואר 1991	תאריך

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא - תכנית מפורטת מס' 5/107/02/26 להלן "התכנית". שינוי לתכנית מפורטת מס' 5/107/02/26
2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת 3 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ותכנית בינוי מנחה, המראה תכנון פנימי של בתי המגורים.
3. יחס לתכניות אחרות
על תכנית זו יחולו הוראות תכנית המתאר ותכנית מפורטת מאושרת מס' 5/107/02/26 למעט השינויים החלים בתכנית זו.
4. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים למבנים דו-קומתיים טוריים, ע"י שינויים ביעודי קרקע מתאימים וקביעת הוראות בניה.
5. ציונים בתשריט
בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.
6. תכליות ושימוש
לא ינתן היתר לבניה או לשימוש בקרקע אלא לתכליות המפורטות להלן:
- 6.1 שטח למגורים (מגורים ב') (צבוע תכלת בתשריט) - ישמש לבנית בנייני מגורים טוריים בני שתי קומות.
- 6.2 שטח לדרך משולבת (צבוע אדום עם פסים ירוקים אלכסוניים בתשריט) - ישמש למעבר הולכי רגל ומערכות תשתית כגון תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, גז, מתקני אשפה וכדומה, וכן ישמש גישה מקומית וחניה לכלי רכב, נסיעות ותעלות ניקוז.
- 6.3 שביל להולכי רגל (צבוע ירוק מותחם אדום) - ישמש למעבר הולכי רגל ומערכות תשתית.
- 6.4 שטח ציבורי פתוח (צבוע ירוק בתשריט) - ישמש לשטחי גינון, שבילים להולכי רגל, מעבר למערכות תשתית ומקלטים משותפים.
- 6.5 שטח לדרכים וחניות (צבוע חום או אדום בתשריט) - ישמש לכבישים ולחניה, מדרכות, נסיעות, תעלות ניקוז ומעבר קוי תשתית.
- 6.6 שטח לתכנון בעתיד (צבוע לבן עם פסים צבורים אלכסוניים בתשריט) - ישמש כעתודת שטחים לתכנון.
7. חלוקה ורישום
- 7.1 חלוקת השטחים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך שיסמן את פינות המגרשים בשטח אחרי הכנת תכנית מדידה. תותר הגדלה או הקטנה או הזזת מגרש מהרשום בתשריט ובלבד שתשמר תכליתו ושימושו כמפורט לעיל.
8. הפקעה לצרכי ציבור
- 8.1 הדרכים והשטחים הציבוריים יופקעו ע"י הועדה המקומית לפי חוק התכנון תשכ"ה 1965 סעיף 188ב', וירשמו על שם הרשות המקומית על פי ס' 26 לחוק זה.

9. חישוב שטחי הבניה

9.1 בחישוב שטח הבניה יכללו כל השטחים המבוונים בכל המפלסים, כולל כל השטחים המקורים לרבות קומת עמודים, מרפסות מקורות ומבני עזר.

9.2 בשטח הבניה לא יכללו:

א. מרפסות גג שאינן מקורות בכל גובה שהוא ובתנאי שגובה המעקה לא יעלה על 1.10 מ' מפני הריצוף במרפסת.

ב. השטחים מתחת לכרכובים ארכיטקטוניים ואלמנטי הצללה עד לבליטה מירבית של 0.80 מ' מחזית הבנין.

10. עיצוב ארכיטקטוני

10.1 מערכות סולריות - יש להסתיר את המערכת הסולרית או לשלבה בעיצוב הבנין.

10.2 גדרות - על מתכנן הבנין לצרף לבקשתו תכניות פיתוח עם פרוט חומר, גובה ועיצוב הגדרות הפונות לרשות הציבור כולל מיקום שערים, פחי אשפה, שילוט, תאורה וכו', הכל לשביעות רצונו של מהנדס הרשות המקומית.

10.3 תליית כביסה - מתקן לתליית כביסה ימוקם במגרש או במרפסת שרות מאחורי מסתור ובלבד שכביסה לא תראה מהדרכים.

10.4 מיכלי גז ודלק - מיכלי גז ודלק ביתיים ישולבו בעיצוב הבית והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מהדרכים.

10.5 מתקני אשפה - לפי הנחית הרשות המקומית ישולבו בגדר המבנה לפי פרט מאושר ע"י מהנדס הרשות המקומית או ימוקמו במכולות משותפות לאיסוף אשפה.

11. תשתיות

11.1 מים - ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות, בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית.

11.2 ביוב - כל בית יהיה מחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

11.3 ניקוז - תכניות ניקוז יתואמו ויאושרו על ידי מהנדס הרשות המקומית ויתחברו לרשת העירונית הקיימת או למערכת הניקוז הטבעית. היתר בניה מותנה בפתרון נאות של ניקוז המגרש. ניקוז המגרשים והבנינים יהיה בכוון הדרכים הציבוריות פרט לחצרות אחוריות במגרשים פנימיים בהם יותר לנקז מחצר לחצר.

11.4 חשמל - תכניות החשמל יתואמו ויאושרו על ידי חברת החשמל ומהנדס הרשות המקומית. אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.

איסור בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל

א. לא ינתן היתר בניה לבנין או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

ברשת מתח נמוך	2.00 מטרים
בקו מתחת גבוה	5.00 מטרים
בקו מתח עליון 110-115 ק"ו	9.50 מטרים

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל או בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

החבורים לבתים יהיו עיליים.

11.5 תקשורת - מערכת תקשורת, טלפון, טלויזיה וטלויזיה בכבלים, תתואם ותאושר ע"י משרד התקשורת, חב' בזק ומהנדס הרשות המקומית.

11.6 חניה - חניה למגורים לפי התקן תהיה ברחוב המשולב. במגרשים 466-476 הגובלים ברחוב ההיקפי מס' 6, החניה תהיה בתחום המגרש לפי תכנית העמדה בנספח.

12. מקלטים

יתוכננו בהתאם להנחיות הג"א.

13. תנאים למתן היתר בניה

13.1 היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר בוועדה המקומית לפני הוצאת ההיתרים.

13.2 תכנית פיתוח תוגש כנספח לתכנית הבינוי. התכנית תכלול סימון חיבורים למערכות תשתית.

14. תאריכים ושלבי ביצוע

לוח זמנים לביצוע הפרוייקט - 5 שנים.

טבלת מגבלות בניה

יעוד האזור	מס' מגרשים	שטח היעוד בדונם	שטח מגרש מינ' במ"ר	מס' יח' דיור	מס' קומות	אחוז בניה		קוי בנין		
						לקו'	סה"כ	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ב'	466-492	8.963	308	2	2	50%	100%	3 או 5 כמסומן בתשריט	0	5

הערות: (1) תותר בנית מדרגות מהדרך לחזית הקדמית של קומה א' של המבנה בתוך תחום קו הבנין.
 (2) קוי בנין צדדיים למגרשים פינתיים 0 או 3 כמסומן בתשריט.

חתימות

משרד הביטחון והשכלה
29 מאי 1991
פאנו הנוב

יוזם התכנית

בעל הקרקע

מבנים סוין - אדריכל
164 באר שבע
BA101

המתכנן

מילוי הטופס בקופי - קודם
הועדה המקומית לתכנון ובנייה

4/3/91

בשיחה מס' _____
האגף המסלולי מס' _____
הועדה המקומית לתכנון ובנייה

הועדה המקומית

הועדה המחוזית

65/הכ"א/04/26
 18/11/91
 סמנכ"ל לתכנון
 הועדה המנהלית

65/הכ"א/04/26
 18/11/91

65/הכ"א/04/26
 3998
 30/4/92

הודעה על הפקדת תכנית מס.
 65/הכ"א/04/26
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 3921
 12/9/91
 מיום