

הועדה הממונה לתכנון
נתקבל בתאריך 23/6/95

עקרונות התכנון

היוזם, משרד הבינוי והשיכון מעוניין לשמור על האופי המיוחד של המבנים גם במסגרת ההרחבות.

ועדה לבנייה
מגורים

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) התש"ן 1990
וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי ירוחם

שכונת נווה העמק = ירוחם

ת ק נ ו ן

תכנית מס' 3/32/במ/26
המהווה שינוי לתכנית מס' 1/32/במ/26

מחוז הדרום גפת באר שבע

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

היוזם: משרד הבינוי והשיכון

המתכנן: אדריכל דניאל שן

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מס' 3/32/במ/26 שכונת נווה העמק ירוחם, המהווה שינוי לתכנית מס' 1/32/במ/26.

2. גבולות התכנית - כמוחתם בתשריט בקו כחול.

3. שטח התכנית

70.00 דונם.

4. גושים

39535

5. מסמכי התכנית - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

- א. התוכנית כוללת 6 דפי הוראות לתכנית (להלן: הוראות לתכנית).
- ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- ג. 3 נספחי בינוי ערוכים בקנ"מ 1:100 ו 2 דפי הנחיות לעיצוב מנחה הכלולות בהוראות התכנית.

6. יחס לתוכניות אחרות

התכנית כפופה לתכנית 32/במ/26 למעט השינויים המתוכננים בתכנית זו.

7. מטרות התכנית

שינוי בהנחיות בניה באזור מגורים א' במגרשים: 182 - 1.

8. תכליות ושימושים

- א. באיזור מגורים א' תותר הקמת מבנה מגורים חד משפחתיים בני שתי קומות עם קיר משותף לפי המסומן בתשריט מגורים.
- ב. מחסן בגודל 6 מ"ר מיקומו בשטח המגרש בהתאם להנחיות מהנדס המועצה. קוי בנין אחורי 0.00
- ג. סככה לרכב בגודל 15 מ"ר הסככה תהא מקורה עם קירות הקפים עד לגובה של 1,20 מקסימום. קוי בנין לחניה יהיו 0.00 קדמי וצידי.
- ד. מבואת כניסה בגודל של 9.0 מ"ר.

9. טבלת אזורים והנחיות בניה

מצב קיים לפי תכנית 26/במ/1/32

הערות	קווי בנין במ'			מספר קומות	לחלק שרות	למטרה עיקרית		מגרש מספר	מספר יחידות דיור	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי			בכל הקומות	בקומה			
(1) (2)	4.0	1.7 או 0	3	2	21	120 מ"ר	60 מ"ר	182-1	182	מגורים

- (1) קו בנין צדדי - 1.7 מ' או 0, בתנאי של קיר משותף.
 (2) במגרשים שצידם באורך פונה לכביש - קו בנין צדדי שיאפשר בניית בית ברוחב 7.30 מ'. קו בנין מזערי - 1.7 מ'.

מצב מוצע

טבלת איזורים שימושים ומגבלות בניה

קווי בניין			מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבי	הקפי בניה מירביים (% או מ"ר) במגרש				מס' יח"ד למגרש	מגרש מס'	איזור	
					סה"כ (עקרי שרות)	מטרות שירות		מטרות עקריות				
						מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				מתחת לקרקע
א	צ	ק										
4.0	1.7 או 000	3.0	2	30 מ"ר לשטחי שרות 74 מ"ר שטחים עקריים	165	15 מ"ר חניה מקורה 6 מ"ר מחסן 9 מ"ר מבואה 30 מ"ר סה"כ		74 מ"ר ק.ק. 61 מ"ר ק.א.		1	1-182	מגורים א

(א) המגרשים שצידם הארוך פונה לכביש (מגרשים פינתיים) קו בניה צדדי יהיה 1.70 מ' לפחות.

(ב) הבניה ותוספות הבניה יהיו בהתאם לנספחי הבינוי.

* מחסן בגודל של 6 מ"ר לכל יחידה, לשתי יחידות שאוחדו ליחידת דיור אחת תותר הקמת מחסן משותף בגודל של 12 מ"ר בקו בנין אחורי 0.00 והמיקום בתאום עם מהנדס המועצה.
מבואת הכניסה נכללת בשטחי השרות על פי הקבוע בתקנות חישוב שטחים פברואר 92.

10. תוקף התכנית: בכפוף לתכנית המאושרת מס' 32/כמ/26.

חתימות

24 אפריל 1995
אוריאל זקאל שן
מ.ר. 4601

חתימת בעל הקרקע

חתימת המתכנן

משרד הביטחון והשיכון
מחוז תל אביב
24 אפריל 1995

חתימת היזם

הוראות לתכנית

הנחיות לביצוע הרחבות הבניה - נספח בינוי

כללי

השכונה הבנויה מטיפוס זה חולקה למבנים, כאשר לכל מבנה תכניות הרחבה זהות אך חזיתות שונות, כשהמטרה היא יצירת שילוב בין החזיתות וגגות הרעפים השונים.

לשם כך, נקבעו הנחיות ברורות וחד משמעיות להמשך הבניה לכל בנין.

בניה בקומת הקרקע ובקומה השניה תהיה על פי אחד השלבים המוצגים בתוכנית ורק על פיהם וזאת במסגרת התנאים הבאים:

מדרגות מיקום המדרגות קבוע ולשם כך בוצעה הכנה בגג בצורת קטע יצוק, אשר רק הוא ניתן לפירוק (חיתוך הבטון). אין לבצע פתח בתקרה בכל מקום אחד, מלבד זה המיועד לכך ומסומן בתכנית.

הרחבה בקומת הקרקע ההרחבה בקומת הקרקע ניתנת לביצוע בכל עת. הגג יהיה משופע, מרעפי חרס אדומים בגון טרה קוטה.

גג רעפים לקומה א' תותר הקמת גג רעפים לקומה א' כדוגמת הגג מעל קומה ב' בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.

תכנית בקומה שניה יש לבצע את הקומה השניה על פי תכנית ההרחבה בשלביה השונים בלבד. קיימים שלושה מצבי הרחבה מוגדרים בלבד. ניתן להמשיך ולרחיב ממצב מוקטן למצב מוגדל. לא יותר תכנון של מצב הרחבה אחר. ניתן לבצע שינויים במחיצות פנימיות בלבד.

חזיתות יותרו שינויים בחזיתות המבנים - מיקום פתחים וגודלם באישור מהנדס המועצה.

אלמנטים בחזית יבוצעו בהתאם לחזיתות בתכניות בצבע זהה וצבוע בקומת קרקע.

טיח חיצוני גמר החזיתות יהיה בטיח כדוגמת הטיח הקיים בקומת הקרקע, באותו צבע בלבד. או שפריץ מותז דק, כאשר ההתזה כוללת את המבנה הקיים.

<u>רעפים</u>	סיכוך הגג יהיה ברעפי חרס אדומים בגוון טרה קרטה.
<u>ארגז רוח</u>	ארגז הרוח יהיה מעץ צבוע כהה גוון טיבעי.
<u>ניקוזים</u>	גגות ומרפסות ינוקזו בתחום המגרש. מרזבים יהיו חיצוניים עשויים צינור פח מגולבן צבוע לבן.
<u>דוד שמש</u>	בגגות הקולט יונח לכוון במתאים במישור הגג והדוד יהיה בתוך חלל הגג.
<u>חיבורי חשמל טלפון ו-T.V.</u>	כדופן מעקה גג קיימת קופסאות סיום לצינורות מתעלים עבור חיבורים לרשת הנ"ל.
<u>חיבורי מים</u>	בהמשך לצינור העולה מהמרכזיה במישור יציקת התקרה, קיים פקק הכנה לחיבור מים.
<u>חיבורי ביוב</u>	בהמשך לצינור 4" קיים מעבר T 2"-4" לחיבור שופכין. לפני כניסת השופכין יש לבצע קופסאות בקורת סיפונית.
<u>שלד המבנה</u>	העמודים יהיו המשכיים לקומה התחתונה על הכנות קיימות (קבורות מתחת לבידוד).
<u>הכנה למדרגות</u>	בבתים שנבנו בבלוק איטונג קיימת פלטת מתכת פודסט המדרגות לצורך עיגון ברזל המדרגות. בבתים אחרים הפתרון ינתן ע"י המהנדס המתכנן.
<u>הרחבה ליחידה בודדת</u>	כל משתכן רשאי להרחיב את יחידת מגוריו ללא קשר עם בית הצמוד. הקיר שיבנה ע"י המשתכן הראשון יהיה ברוחב 20 ס"מ ויהיה מונח על חצי מהקיר המפריד בין הדירות בגג (אזי המידות בתכנית יהיו קטנות ב- 10 ס"מ). החזית לעבר השכן תטופל כבשאר חזיתות הבנין. המשתכן שיבנה מאוחר יותר, יאטום את התפר בין הקירות הצמודים.
<u>הרחבה לשתי יחידות צמודות</u>	שני המשתכנים בדירות צמודות רשאים להרחיב ביחד פתרון רצוי יותר מבחינה טכנית, אזי הקיר המשותף יבנה על קיר המפריד הקיים בגג. הקיר יהיה אחד ובעובי 20 ס"מ כמפורט בתכנית.