

הועדה הממונה לתכנון
10/9/95
נתקבל בתאריך

הועדה הממונה לתכנון
10/9/95
נתקבל בתאריך

הסדר מס' 10/9/95

ע ק ר ו נ ו ת ה ת כ נ ו ן

השטח המתוכנן בגודל של כ-40 דונם נועד להיות את מרכז הישוב. התוכנית המוצעת באה להסדיר את בינוי המרכז. המטרה היא ליצור מתחם הומוגני ולהתוות מרקם אורבני רציף.

התוכנית המוצעת מסדירה את תנועת כלי רכב והולכי רגל תוך כדי הבטחת נגישות למגרשים וזרימה של הולכי רגל לאורך צירי תנועה.

הכיכר המרכזית מעוצבת מחדש ותחום המרכז מתרחב מעבר לכיכר זו, כאשר המתחמים הנפרדים נקשרים למערכת אחת.

כן באה התוכנית להגדיל את נפחי הבניה בתוך המתחם ולהתאים את מצב הסטטוסורי לבעלויות על הקרקע ולמצב שנוצר בשטח. מבלי לפגוע בזכויות בניה קיימות, מתוך כך החניות אינן בתחומי המגרש אלא ציבוריות.

משרד הפנים נחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
4/10/95
אישור תכנית מס' 4/10/95
הועדה הממונה לתכנון ולבניה החליטה
ביום 10/4/95 לאשר את התוכנית.
סמנכ"ל לתכנון
י"ר הועדה הממונה

4/10/95
הודעה על אישור תכנית מס' 4/10/95
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4352
מיום 10/11/95

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י י ר ו ח ם

תוכנית מתאר מס' 47/101/03/26
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 36/101/02/26
ולתוכנית מתאר מס' 107/02/26

מ ר כ ז י ר ו ח ם

- ת ק נ ו ן -

מחוז:	הדרום
נפה:	ירוחם
עיריה:	ירוחם
גוש:	39535 (60, 65-62, 74-67, 79-77, 88, 93, 94) 39356 (149)
שטח התוכנית:	39,852 דונם
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
היזום:	מועצה-מקומית ירוחם
המתכנן:	שרשבסקי - מרש אדריכלים (רם מרש רשיון מס' 39616)
תאריך:	13.06.94
עדכון:	13.10.94
עדכון:	11.05.95

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא ת.מ. 47/101/03/26, מרכז מסחרי ירוחם (להלן התוכנית),

2. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית למרכז ירוחם, ע"י שינויים ביעודי קרקע לקביעת הנחיות בניה.

3. יחס לתוכניות אחרות

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 36/101/03/26.

4. מסמכי התוכנית

התוכנית מורכבת מ-9 דפי הוראות בכתב ותשריט המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בקנ"מ 1:5,000 ו-1:1,000 ונספחים כדלקמן:

1. תוכנית בינוי בקנ"מ 1:500.

2. הסדרי תנועה בקנ"מ 1:500.

5. ציונים בתשריט

בהתאם לסימונים המצוינים והמתוארים במקרא.

6. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים בתוכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

7. נספח בינוי

תוכנית בינוי רעיונית (נספח מס' 1) והפרספקטיבה (נספח מס' 3) הם בבחינת קו מנחה, אינם מחייבים ובאים להסביר את כוונת המתכננים.

8. חניה

8.1. החניה תהיה חניה ציבורית במגרשים שנועדו לכך, לא תדרש חניה בתחומי המגרשים. במגרשי חניה ישולבו עצים ו/או פסי ירק.

8.2. תוכנית הסדרי תנועה וחניה המהווה נספח מנחה לתוכנית (נספח מס' 2).

8.3. החניה תתוכנן לפי תקן חניה ארצי.

9. רשימת תכליות ושימושים

9.1. מגורים ב' / ג' מגורים בלבד.

9.2. איזור מסחרי חנויות, משרדים, תצוגה, אולמנת כינוס כולל קולנוע ותיאטרון, מכוניס רפואיים, מסעדות, בנקים, אולמי שמחות, מועדונים, מוסדות להשכלה, כן יותר פיתוח סביבתי זמני במגרשים שאינם מכוניס לפי שיקול דעתו של מהנדס המועצה.

- 9.3. שמח לבניני ציבור מוזיאונים, ספריות, מועדונים חברתיים, מרפאות, מרכזים קהילתיים.
- 9.4. איזור מסחרי משולב במגורים חנויות בקומת הקרקע, משרדים ומגורים בקומות העליונות.
- 9.5. איזור מסחרי משולב בשמח לבניני ציבור בקומת המסד: חנויות, בנקים, משרדים של הרשות המקומית או של מוסד ממלכתי.
- בקומה העליונה: משרדים של הרשות המקומית או של מוסד ממלכתי.
- 9.6. שצ"פ גנים ציבוריים, מתקני משחק, פרגולות, מעברים מקורים, במות, מזרקות, מעברים להולכי רגל.
- במגרש מספר 507 תותר הקמה ארעית של דוכנים ניידים מתפרקים לפעילות יומית בלבד, כן תותר במגרש זה חניה כמסומן בתשריט.
- 9.7. שביל להולכי רגל ישמש למעבר הולכי רגל ו/או מעבר תשתיות תת-קרקעיות.
- 9.8. דרך משולבת ישמש מעבר הולכי רגל וכלי רכב.
10. שרותים הנדסיים
- 10.1. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס המועצה.
- 10.2. כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו, יחובר לרשת הביוב בהתאם לתנאים שיקבעו ע"י מהנדס המועצה.
- 10.3. אספקת המים תהיה מהרשת המקומית בהתאם לתנאים של מהנדס המועצה.
- 10.4. רשת הכבלים עבור חשמל, תאורת רחובות, טלפון, ושרותי תקשורת אחרים תהיה תת-קרקעית.
11. הנחיות לעיצוב ושמירה על המראה החיצוני של המבנים
- 11.1. חזיתות המבנים החדשים יצופו באבן נסורה או בקרמיקה או בפסיפס קרמי בגוונים שיאושרו ע"י מהנדס המועצה.
- 11.2. במבנים שישופצו יותר בנוסף לחומרים שבסעיף 13.1. גם ציפוי בטיח מסוג שמבורפלגס או אקוטקס או שווה ערך אך לא טיח חלק.
- 11.3. בכל המבנים לא תותר התקנת צנרת, מתקני אינסטלציה ו/או מיזוג אויר על החזיתות, כל המתקנים יקבעו על הגג ויוסתרו ע"י מסתורים או מעקות שיהיו לפחות בגובה המתקנים.
- 11.4. הפיתוח סביב המבנים החדשים ו/או המשופצים, יעשה בהתאמת גבהים וחומרים לפיתוח הקיים בשמח, הכל לשביעות רצון מהנדס המועצה.
- 11.5. תותר הקמת אנטנה מרכזית אחת לכל מבנה.
- 11.6. לא תותר הקמתן של הגדרות בתחומי התוכנית.
- 11.7. התאמת המבנים החדשים והמשופצים למבנים שכנים ולסביבתם הקרובה, תיעשה לשביעות רצון מהנדס המועצה, אשר בסמכותו לדרוש שינויים בתוכנית בכדי להשיג התאמה זו.

12. טבלת אזורים ורשימת מגרשים - מצב קיים

הערות	קווי בנין			אחוז בניה מקסימלי של כל הקומות	מספר מקסימלי של כל הקומות	אחוז בניה מקסימלי לקומה	שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	אזור
	א'	צ'	ק'						
	עפ"י תשריט ותוכנית בינוי בעתיד			50	1	50	400	1	שטח מסחרי
		"		100	2	50	493	2	
		"		100	2	50	202.5	3	
		"		120	2	60	1458	4	
		"		120	2	60	450	5	
		"		100	2	50	1300	6	
	0	3	0	80	1	80	324.5	7	
	-	-	-	-	-	-	2225	8	
	0	3	0	160	2	80	691	9	
	3	3	0	240	3	80	1188	10	שטח למסחר משולב במגורים
	3	3	0	120	3	40	1542	11	
	3	3	0	120	3	40	1686	12	אזור מגורים ב'
	3	3	0	120	3	40	1416	13	
	3	3	0	120	3	40	847	14	
	0	3	5	150	3	50	1540	15	שטח למסחר משולב
	4	3	3	80	2	40	608		שטח למבנה ציבורי
							334 סה"כ השטחים		שביל להולכי רגל
							1218 סה"כ השטחים		זכות מעבר במגרש פרטי
							8748 סה"כ השטחים		דרך וחניה קיימים
							2766 סה"כ השטחים		דרך וחניה מוצעים

הערות	קו' בנין			אחוז בניה מקסימלי של כל הקומות	מספר מקסימלי של כל הקומות	אחוז בניה מקסימלי לקומה	שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	אזור
	א'	צ'	ק'						
נכלל בשטח מגרש מס' 4									חניה פרטית מוצעת
							4666 סה"כ השטחים		שטח ציבורי פתוח

12.א. - טבלת איזורים ורשימת מגרשים - מצב מוצע

הערות	קו' בנין			א ח ו ז י ב נ י ה							שטח המגרש במ"ר	מגרש מס'	אזור
	א'	צ'	ק'	מס' קו'	כיסוי קרקע מירבי	סה"כ עקרי + שרות	שימוש עיקרי		סה"כ לקומה				
							שרות	שטחי		תת קרקעי			
(3)(1)	למב	למב	למב	3	40	145	-	25	120	40	688	1	מגורים ג'
" "	"	"	"	3	40	145	-	25	120	40	1554	2	
" "	"	"	"	3	40	145	-	25	120	40	1686	3	
(9)(2)(3)	"	"	"	3	-	210	-	50	160	53	910	100	אזור מסחרי
(9)(4)(3)	"	"	"	2	-	210	-	50	160	80	442	101	
9)(5)(3)	"	"	"	3	70	230	30	50	150	50	2106	102	
(9)(7)(3)	"	"	"	3	60	230	30	50	150	50	1060	103	
(12)	"	"	"	1	-	-	-	-	-	-	100	104	
(6)	"	"	"	2	-	170	-	50	120	60	1458	105	
(3)(7)	"	"	"	2	50	150	-	50	100	50	1140	106	
	"	"	"	2	-	-	-	10	80	40	608	200	שטח לבנייני ציבור
	"	"	"	2	-	88	-	8	80	<u>מגורים</u> 40	1750	300	איזור מסחרי משולב מגורים
	"	"	"	1	-	57	-	17	40	<u>מסחר</u> 40			
	"	"	"	3	40	145	-	25	120	<u>סה"כ</u> 40			

למ"ב - לפי מסומן בתשריט

הערות	קווי בניין			א ח ו ז י ב נ י ה							שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	אזור
	א'	צ'	ק'	מס' קומ'	כיסוי קרקע מירבני	סה"כ עיקרי + שרות	שימוש עיקרי		סה"כ לקומה				
							שטח שרות	שטח על קרקעי					
	למב	למב	למב	2	-	97	-	17	80	<u>מגורים</u> 40	1188	301	אזור מסחרי משולב מגורים
	"	"	"	1	-	73	-	33	40	<u>מסחר</u> 40			
	"	"	"	3	70	170	-	50	120	<u>סה"כ</u> 40			
	"	"	"	1	-	45	-	20	25	<u>מסחר</u> 25	1885	400	אזור מסחרי משולב לבנייני ציבור
	"	"	"	2	-	64	4	20	40	<u>ציבור</u> 32			
	"	"	"	2	45	109	4	40	65	<u>סה"כ</u> 57			
											415 4992 70 256 275 185 570 5491	500 501 502 503 504 505 506 507	שצ"פ
											272	700	דרך משולבת
											052 032	600 601	שביל הולכי רגל

למ"ב - לפי מסומן בתשריט.

13. הערות למכלת איזורים - מצב מוצע

- 13.1. אין להוסיף יחידות דיור, ניתן להגדיל את היחידות הקיימות במסגרת אחוזי בניה מותרים, בתנאי של שיפוץ כל חזיתות המבנה וביצוע העבודה עבור כל המבנה בו-זמנית ע"י גורם אחד.
- 13.2. תותר חלוקת החלל בגובה לקומה נוספת, כמו כן תותר הגבהת המבנה, כל הבניה תבוצע בתפרוש קיימת ומותנית בשיפוץ חזיתות המבנה.
- 13.3. זכות מעבר לציבור במקומות המסומנים בתשריט.
- 13.4. תותר בניית קומה נוספת על הקיימת, בתנאי של שיפוץ כל חזיתות המבנה.
- 13.5. קו בניין 0 לבניה של הפרגולה הפונה לשצ"פ.
- 13.6. לא תותר בניה נוספת.
- 13.7. חלק מהמבנים במגרש, כמסומן בתשריט מיועד להריסה וחלקם ישופץ בתנאי לתוספת בניה במגרש וישולב במבנים החדשים.
- 13.8. קו בניין 0 לשצ"פ.
- 13.9. המקומות המסומנים בתשריט יבנו סטו או ארקדה ברוחב מינימלי של 3.00 מ' וגובה מינימלי של 2.75 מ'.
- 13.10. במקומות המסומנים בתשריט תבנה ארקדה ברוחב מינימלי של 2.85 מ' ובגובה מינימלי של 2.40 מ'.
- 13.11. לא תותר בניה נוספת למעט מחסנים בחזית האחורית בקו בניין 0 וארקדה בקו הגגון הקיים כלפי החזית הקדמית.
- 13.12. בנית 40 מ"ר כרוטו בלבד.

14. תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו.
- ב. לשצ"פ עם חניה תוגש תוכנית פיתוח הכוללת הסדרי תנועה ודרכי גישה למגרשים הפונים אליו באישור הועדה המקומית.

15. חלוקה ורישום

החלוקה תעשה ע"י מודד מוסמך בתוכנית לצרכי מדידה שתאושר ע"י הועדה המחוזית.

16. שלבי ביצוע התוכנית מוצע בשני השלבים:

- 16.1. פיתוח סביבתי של המתחם כולו ושיפוץ מבנים בתחומי התוכנית. שלב זה יבוצע במרוכז ע"י הרשות המקומית ויימשך כשנתיים, השלב כולל ביצוע פיתוח זמני במגרשים שאינם מבונים בתחומי התוכנית.
- 16.2. הקמת מבנים חדשים בתחומי התוכנית ע"י יזמים פרטיים ו/או ממלכתיים. שלב זה ימשך כעשר שנים.

17. אישורים

שרשבסקי & מרש אדריכלים
ביאליק 147 באר-שבע מיסוד 84308
טלפון / פאקס 70609 057-72427

..... חתימת המתכנן *(Signature)*

..... חתימת בעל הקרקע

מרחב תכנון מקומי - ירוחם	
רשות הרישוי המקומית לתכנון ובניה	
26/6/94	3/94
מתאריך	מס' בישיבה
מאשרת את הבקשה.	
יו"ר / מהנדס הרשות	

..... חתימת היוזם *(Signature)*