

7552009

אתר (תק"מ) ארנון
הועדה המחוזית לתכנון
23-06-1994
נתקבל בתאריך

23-06-1994
נתקבל בתאריך

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה תש"ן - 1990)
וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי ירוחם
תכנית מס' 26 / בח' / 79 / 1

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 107/02/26

משרד הפנים מחוז ירוש
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תשי"ז 1957
הפקדות ולפניות מס' 26 / בח' / 79 / 1
הועדה לבניה למגורים (כ"מ) מס' 36
החליטה ביום 15/7/79 לאשר את התכנית.
קידום על ידי
מנהל

- מחוז : הדרום
- נפה : באר שבע
- ישוב : ירוחם
- גוש : 39073 ; חלקה 2 (חלק)
- 39799 ; חלקי חלקות 4, 6
- 39532 ;
- שטח התכנית : 756 דונם
- היזום : משרד הבינוי והשיכון
- המתכנן : משה ורד אילן פרץ אדריכלים
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- קנה מידה : 1:1250
- תאריך : 15.9.91

משרד הפנים מחוז הירוש
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תשי"ז 1957
הפקדות ולפניות מס' 26 / בח' / 79 / 1
הועדה לבניה למגורים (כ"מ) מס' 36
החליטה ביום 15/7/79 לאשר את התכנית.
קידום על ידי
מנהל

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם
חתימה

1. שם התכנית ותחולתה
 התכנית תיקרא ת.מ.מ. מס' 26/ במ 1/79/ בירוחם, (להלן התכנית), אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
2. מסמכי התכנית
 התכנית כוללת 9 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), וגיליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250, 1:2500, 1:20000 (להלן התשריט המצורף לתכנית), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. וכן תכנית בינוי מנחה בקנ"מ 1:1250
3. מטרת התכנית
 יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י קביעת יעודי קרקע ומגבלות בניה.
4. ציונים בתשריט
 ציונים בתשריט בהתאם לסימונים המצויינים והמתוארים במקרא.
5. יחס לתכניות אחרות
 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 107/02/26.
6. חניה
 6.1. החניה באזור מגורים א תהיה פרטית, בתחומי המגרשים, לפי תקן.
 6.2. באזור מגורים ב-אזור משנה 1- יהיה בתחום המגרש מקום חניה אחד לפחות לכל יח"ד.
 6.3. באזור מגורים ב-אזור משנה 2- תהיה חניה ציבורית לאורך הכבישים, בדרכים משולבות ובהתרחבויות בדרכים משולבות, חניה אחד לכל יח"ד.
7. הפקעות לצרכי ציבור
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

8. היתרים והגבלות

לפי טבלת אזורים מצורפת. השימוש במקרקעין ובמבנים שבתחום התכנית יהיה לפי רשימת האזורים שבטבלה.

9. אזור מגורים א' - 592 יח"ד.

- 9.1 באזור זה תותר הקמת יח"ד דו משפחתית על כל זוג מגרשים צמודים. בשלב א' שטח יח"ד יהיה עד 60 מ"ר, ובשלב ב' תותר הוספת קומה עד לשטח כולל של 120 מ"ר.
- 9.2 מספר המגרשים ברצף יהיה תמיד זוגי. קו הבנין בין כל צמד מגרשים יהיה 0.0 מ': קו בנין קידמי 5.0 מ'.
- קו בנין אחורי 6.0 מ'.
- קו בנין צדדי 2.7 מ'.
- 9.3 החלוקה למגרשים כפי שמופיעה בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע וזכויות הבניה המותרים.
- 9.4 גובה מירבי לגג שטוח יהיה 7.0 מ' כולל מעקה גג, ולגג רעפים 8.5 מ'. הגובה ימדד מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
- 9.5 לא יוקמו מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי, למעט קירוי קל ללא קירות ודלתות, עבור חניית רכב בפנינת המגרש, במידות 5.0*3.0 מ'.
- 9.6 ימצא פתרון נאות להסתרת דודי שמש, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
- 9.7 תותר הקמת מתקנים לצורך אספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.
- 9.8 המקלטים באזור זה יהיו מקלטים ציבוריים והם ימוקמו בהתאם למסומן בתשריט.
- 9.9 גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ושל קירות התמך יהיו לפי תכנית הפיתוח. הגדר הקידמית תהיה בנויה מחומר קשיח אטום בגובה 0.60 מ'. ומעליה סבכת ברזל עד לגובה כולל של 1.20 מ', השערים יהיו עשויים סבכת ברזל מותאמת בגוון וצורה לסבכת הגדר הקידמית.
- גדר צדדית ואחורית תהיה בנויה כנ"ל עד לגובה 0.30 מ' לפחות מעל פני קרקע סופייט, וגדר רשת עד גובה מירבי של 1.80 מ'.

10. אזור מגורים ב

- אזור משנה-1 228 יח"ד
- 10.1 באזור זה תותר הקמת יח"ד בבתיים תלת קומתיים.
- 10.2 במגרשים 659; 650-657 תותר הקמת 24 יח"ד בכל מגרש בארבעה מבנים נפרדים בני 6 יח"ד כל אחד.
- 10.3 החלוקה למגרשים, כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע וזכויות הבניה המותרים.
- 10.4 השטח המירבי המותר לכל יח"ד יהיה 110.0 מ"ר.
- 10.5 החניה תהיה בתחום המגרש כמסומן בתשריט, לפחות מקום חניה אחד לכל יח"ד.
- 10.6 במגרש 658 תותר הקמת מבנים כנ"ל, מס' יח"ד המותר לבניה במגרש זה יהיה 12 יח"ד. החניה במגרש זה תהיה בדרך מורחבת שצמודה למגרש (דרך מס' 13 בתשריט).
- 10.7 קוי הבנין באזור זה יהיו: קו בנין קידמי 5.0 מ'.
- קו בנין אחורי 4.0 מ'.
- קו בנין צדדי 4.0 מ'.
- במגרשים בהם החניה פרטית ימדד קו הבנין האחורי מקו גבול השטח המסומן כחניה פרטית.
- במגרשים 659, 658 קוי הבנין יהיו כמצויין בתשריט.
- 10.8 לא יוקמו מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי.
- 10.9 גובה מירבי לשלוש קומות לגג שטוח יהיה 10.0 מ'. הגובה ימדד מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
- 10.10 ימצא פתרון נאות להסתרת דודי שמש, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- 10.11 גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ושל קירות התמך יהיו לפי תכנית הפיתוח. הגדר הקידמית תהיה בנויה מחומר קשיח אטום בגובה 0.60 מ'.
- 10.12 תותר הקמת מתקנים לצורך אספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.
- 10.13 המקלטים יהיו בתחום המגרשים לפי תקן הג"א.

11. אזור מגורים ב

אזור משנה-2 264 יח"ד

- 11.1 באזור זה תותר הקמת יח"ד בבתיים תלת קומתיים.
- 11.2 החלוקה למגרשים, כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע וזכויות הבניה המותרים.
- 11.3 בכל מגרש (למעט 678, 672, 666, 660) יוקמו שני מבנים בני שלוש קומות המכילים 6 יח"ד כל אחד. ובסה"כ 12 יח"ד למגרש.
- 11.4 במגרשים 678, 672, 666, 660 תותר הקמת מבנה אחד לכל מגרש ובו 6 יח"ד כנ"ל. סה"כ 6 יח"ד למגרש.
- 11.5 השטח המירבי המותר לכל יח"ד יהיה 110.0 מ"ר.
- 11.6 לכל שני מבנים יבנה מקלט משותף על קרקעי והוא ימוקם בין כל שני מבנים.
- 11.7 החניה ליח"ד אלו תהיה בשטחים ציבוריים שייועדו לצורך זה. מקום חניה אחד לפחות לכל יח"ד.
- 11.8 קני הבנין באזור זה יהיו כמצויין בתשריט.
- 11.9 לא יוקמו מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי.
- 11.10 גובה מירבי לגג שטוח יהיה 10.0 מ'. הגובה יחדד מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
- 11.11 ימצא פתרון נאות להסתרת דוודי שמש, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית.
- 11.12 גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ושל קירות התמך יהיו לפי תכנית הפיתוח. הגדר הקידמית תהיה בנויה מחומר קשיח אטום בגובה 0.60 מ'.
- 11.13 תותר הקמת מתקנים לצורך אספקת ו/או מדידת שרותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם רחוב או מעבר ציבורי.

12. שטח למבני ציבור

- 12.1 במגרשים אלה תותר הקמת מבני ציבור שונים, היעוד הספציפי לכל מגרש יוחלט בעתיד ע"י הוועדה המקומית.
- 12.2 קני בנין למגרשים אלה יהיו כמצויין בתשריט.
- 12.3 אחוזי בניה מותרים יהיו סה"כ 60% בשתי קומות, 30% לכל קומה.

13. מסחר

- 13.1 במגרש זה תותר הקמת מספר חנויות בשטח כולל של 300 מ"ר.
 13.2 קוי הבנין למגרש זה יהיו כמצויין בתשריט.

14. ש.צ.פ.

- 14.1 מגרשים 721, 726-730, 733-736, 738-740, 743-749, 761 יפותחו כשטח ציבורי פתוח לצרכי השכונה.
 14.2 מגרשים 722-725, 731, 737, 741-742, 751-753, 755-757 759-760 יפותחו כשטח ציבורי פתוח לצרכי השכונה ותותר הקמת מקלטים ציבוריים עיליים בהם.
 14.3 מגרשים 765-785 ישמשו כשבילים להולכי רגל.
 14.4 במגרשים 732, 750 קיימים שרידי עתיקות. תערך בדיקה ראשונית של מהות האתר ולפי תוצאות הבדיקות יוחלט אם אתרים אלו יפותחו כאתרי עתיקות או שיבוצעו בהם חפירות הצלה בלבד. במצב זה אפשר יהיה לפתח את השטח ולשנות את יעודו לצרכי מגורים בעתיד. בכל מקרה יעשה תאום עם רשות העתיקות בכל הנוגע לשרידי העתיקות.
 14.5 מגרשים 762, 754 כוללים את הוואדי מדרום לשכונה בין השכונה הצפונית לבין שכונת הבננות. שטח זה יתוכנן כפארק מרכזי מיוחד לאזור הצפוני של ירוחם. דגש מיוחד יושם על הסדרת הניקוז בוואדי, העמקת ערוץ הניקוז ודיפון דפנות הוואדי, יצירת אפיק ניקוז ברור על מנת לאפשר פיתוח אינטנסיבי של כל השטח הוואדי בצורה שתוכל לשמש כאתר בילוי ונופש לתושבי האזור. עבודות אלו יבוצעו במקביל עם עבודות הפתוח של כל השכונה.
 14.6 מגרש 758 נמצא בין השכונה לבין הכביש הארצי בחלק הצפוני של השכונה. מגרש זה יפותח הן כחיץ אקוסטי וויזואלי והן כשטח למתקני ספורט ובילוי לשכונה.

15. דרך משולבת

- דרך משולבת תשמש לתנועת כלי רכב, לחניה, ולהולכי רגל.

16. הנחיות כלליות לתשתית

16.1 תקבענה הדרכים ויובטחו הסיידורים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

16.2 יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם מתוקן ע"י בעל היתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

16.3 רשת אספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא

ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך על הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מ"י

ברשת מתח גבוה 22 ק"ו 6 מ"י

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ"י

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ"י מכבלים אלה, ואין להפוך מעל ונקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

17. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו, ובתאום עם רשות העתיקות.

18. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר על-ידי הועדה המפורזית.

19. טבלת איזורים ושימוש

אזור	מס' מגרש	שטח במ"ר	סה"כ שטח	סה"כ % שטח בניה סה"כ משטח	סה"כ שטח למגרש	סה"כ שטח למגרש
מגורים	1-486	151750			120 מ"ר	60 מ"ר
א	489-594					
מגורים	אזור 1 650-659	33000			660 מ"ר	220 מ"ר
ב	אזור 2 660-683	25900	210650	27.8	660 מ"ר	220 מ"ר
מבני ציבור	701-706	21948	21948	2.9	60%	30%
ש.צ.פ.	721-731	380938				
	733-762					
שבילים להולכי רגל	765-785	2936	383874	50.8		
דרכים	קייט או 910,911 מאושר	38007				
	מוצע 901-909	65800				
	משולב 801-836	35721	139528	18.5		
סה"כ		756000	756000	100.0		

הערה: באזור מגורים ב שטחים לבניה מתייחסים לבנין אחד בלבד.
סה"כ 1084 יח"ד.

20. תוקף התכנית

סיום עבודות התשתית עבור 50% מיחידות הדיור שבתכנית ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא יוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.

21. תאריכי ושלבי ביצוע

תאריך משוער להתחלת הבניה 1991. הבניה תמשך בהדרגה עד 1997.

