



מרחב תכנון מקומי ירוחם

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית בנין ערים מפורטת מספר 30/101/03/26  
שינוי לתכניות מספר: 21/101/03/26 13/107/02/26 101/03/26

2. מקום: מחוז : הדרום

נפה : באר - שבע

יישוב : ירוחם

גוש : 39535

חלקות :

3. שטח התכנית : 34,103 דונם.

4. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

5. יזום התכנון : מועצה מקומית ירוחם.

6. המתכנן : המחלקה לתכנון - מועצה מקומית ירוחם.

7. חלזת התכנית : התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט המצורף אליה והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

8. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מחליפה את התכניות האחרות שחלות על שטחיה, 101/03/26, 13/107/02/26, 21/101/03/26, מלבד תכנית המתאר 107/02/26 שאותה משלימה ומפרטת בשטחיה. במקרה של יתרה הוראותיה של תכנית זו הן הקובעות.

9. מטרות התכנית : א. לייעד מגרשים לבניני מסחר, מגורים וציבור ע"י חלוקה מחדש של השטח.

ב. לייעד שטח גישה לבניינים ומעברים להולכי רגל מתאימים.

ג. לייעד שטח לחניות ציבוריות וחניות פרטיות, לחלוקה החבשה.

ד. לייעד שטחים ציבוריים פתוחים.

ה. לייעד מגרש לשוק עירוני.

ו. לקבוע את האופי הארכיטקטוני של חזיתות הבניינים קווי בנין אחוזי בנייה + גובה.

10. היתרים להגבלות : א. כללי :

1. תכנית בינוי מנחה :

תכנון המבנים יעשה לפי עקרונות תכנית בינוי מנחה שתוצע לאחר אישור התכנית המפורטת והתקנון ועל פיהם.

2. בינוי בשלבים :

במידה והבניה תבוצע בשלבים, על האדריכל המתכנן להגיש תכנית רעיונית לפדויקט המוצע בשלמותו, התכנית תהייה בהתאם לתקנון זה כאשר :

בשלב א' - תוך שנתיים מאשור תכנית זו יוקם מבנה שק"ם על מגרש מס' 4 כולל הריסה, פיתוח מקומי וביצוע של דרך גישה לצורך זה.

בשלב ב' - תוך 3 שנים מאשור תכנית זו יושלם פיתוח השוק העירוני והחניות הצמודות.

בשלב ג' - המשך בינוי מסחרי ופיתוח ע"פ התפתחות עתידית צרכים מקומיים וע"פ פניות יזמים.

3. הריסה:

בנינים המסומנים בתשריט במסגרת צהובה מיועדים להריסה, כאשר תבוצע התכנית.

4. קו בנין:

קוי בנין יקבעו לפי טבלת אזורים ושימושים ובהתאם לתשריט.

5. מקלטים:

כל בניה בשטח תכנית זו כפופה לתקנות הג"א ולאישור הרשויות המוסמכות בכל מקרה מקלט לא יחשב באחוזי הבניה אם שטחו אינו עולה על הנדרש בתקנות בין אם הוא עילי או תת קרקעי.

6. שירותים הנדסיים:

א. תנאי לקבלת היתר בניה הוא פתרון לשביעות רצון הוועדה המקומית ובהתאם לדרישות מהנדס המועצה, של השירותים הנדסיים בתוך גבולות המגרש כולל גבהים, ניקוז והתחברות לרחוב, וכן פתרון משביע רצון של תכנית הבינוי והפיתוח שלא תפריע לשירותים הנדסיים עירוניים הן בתוך גבולות המגרש והן מחוץ לגבולות המגרש. הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישת משרד הבריאות, ובתאום עם המועצה המקומית. אספקת המים תהייה ע"י מפעל המים של המועצה המקומית. לא תינתן תעודת גמר לבנין כל עוד לא יתאם גובה הקרקע לכבישים הסמוכים וייעשו הסידורים המתאימים למניעת שטפונות בהתאם לדרישות מהנדס המועצה.

ב. שטח מסחרי (מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם באפור כהה)

(מגרשים מספר 9 - 1)

מיועד לחנויות, משרדים, מסעדות, בתי קפה, קיוסקים, שק"ם, אולם שמחות, מרכזי בידור, קולנוע ושוק עירוני, הכל עפ"י הטבלה המצורפת לאזורים ושימושים.

במגרש מספר 4

מיועד לשק"ם כאשר החנייה הפרטית ושטח הפריקה והטעינה יתוכננו בתחום המגרש ע"פ תכנית בינוי שתאשר הוועדה המקומית לתכנון ובניה, והנחיות משרד התחבורה.

במגרש מספר 8

שוק עירוני - לא תותר הקמת כל מבנה לרבות מבנה קל, דוכן, סככה. תותר הצבת דוכני מכירה הצבת דוכני מכירה נילדים ביום המסחר בלבד עפ"י קביעת המועצה המקומית. כל המבנים והדוכנים הניידים יפורקו בסיום יום המסחר. כמו כן תותר הקמת מבנה שרותים בגבולות השוק, ותעשה חלוקה וסימון של מקומות לדוכנים, הכל עפ"י תכנית פיתוח שתאשר הוועדה המקומית לתכנון ובניה.

גמר: עיצוב המבנים, עיצוב החזיתות וחומרי גמר יהיה בתאום מלא עם אדריכל הישוב, ולא ינתן היתר בניה ללא תכנית פיתוח שתוגש עם תכניות ההגשה.

ג. שטח מסחר משולב במגורים

(מסומן בתשריט בקוי צבע אלכסונים אפור/תכלת)

(מגרשים מספר 11 - 10)

מיועד למגורים, משרדים וחנויות, מסעדות ובתי קפה.

כאשר: בקומת קרקע: חנויות, בתי - קפה, ומסעדות בלבד.

קומה א': משרדים + מגורים בלבד.

קומה ב': מגורים בלבד.

במגרש מספר 11

הצוקים

לא יותרו עסקים לשטח פריקה ושעינה צמוד, תותר הצבת חזית אחידה על קו אחד שיקבע בתאום עם הוועדה לתכנון ולבניה ועפ"י הנחיות אדריכל היישוב, עפ"י תכנית כוללת ובתנאי שתצא לפועל בו זמנית ע"י כל החנויות.

במגרש מספר 10

יותר עסקים כמו חנויות, מסעדות ובתי קפה, תוספת לחנויות בחזית תותר רק אם תהייה תכנית כוללת לכל החנויות והיא תצא לפועל בו זמנית ע"י כל החנויות ועפ"י הנחיות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ד. איזור מגורים ב' (מסומן בתשריט בצבע תכלת)

(מגרשים מספר 14 - 12)

מיועד למגורים בצפיפות בינונית (3.5-5 יחידות דיור לדונם ברוטו). לא יותרו שילוב של משרדים וחנויות.

במגרשים מספר 13 - 12

תותר הרחבת יחידות הדיור עד לקו בנין ובמגבלות אחוזי הבנייה. תכנית ההרחבה תאושר ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה ועפ"י הנחיות אדריכל היישוב, בכל מקרה ההרחבה תבוצע בו זמנית ועפ"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ה. שטח למסחר משולב במבני ציבור

(מסומן בתשריט בקו צבע אלכסונים חום/אפור).

מגרש מספר 15

מיועד לבנק, סופרמרקט, משרדי המועצה המקומית.

כאשר: מסחר יותר אך ורק בקומת קרקע במפלס הכיכר. תותר קומה נוספת לצרכי המועצה המקומית מעל לקומה הקיימת ולפ"י הנחיות הוועדה המקומית לתכנון ולבניה.

ו. שכיל להולכי רגל

(מסומן בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו אדום)

מיועד למעבר להולכי רגל בלבד. (מלבד כניסה מבוקרת של רכב חרום ואחזקה של המועצה) למהלכי מדרגות יש לתכנן מעבר משופע לנכים. לא יותקנו שעוני מים ובלוני גז לאורך מעברים אלו. קביעת מקום לעגלות אשפה תעשה בתאום עם המועצה המקומית.

ז. איזור זכות מעבר להולכי רגל במגוון פרטי

(מסומן בתשריט בצבע המגרש ירוקים באלכסון)

מיועד למעבר להולכי רגל בלבד. תכנון וחומרי הגימור של המעברים יהיו בתאום עם המועצה המקומית. למהלכי המדרגות יש לתכנן מעבר משופע לנכים. לא יותקנו שעוני מים ובלוני גז לאורך מעברים אלו, קביעת מקום לעגלות אשפה תעשה בתאום עם המועצה המקומית. תכנון הארקה בחזית המבנים או כל קירווי אחר של המעברים ייעשה בהתאם להנחיות המועצה המקומית.

ח. איזור לחנויות ציבוריות ודרכים

(מסומן בתשריט בצבע חום/אדום)

תכנון מגרשי החנייה והדרכים יהייה בהתאם לתקני משרד הבינוי והשיכון ומשרד התחבורה.

ט. איזור לשטח ציבורי פתוח  
(מסומן בתשריט בצבע ירוק)

מיועד להולכי רגל בלבד, עפ"י תכנית פיתוח שתאשר המועצה המקומית.  
לא תותר הקמת כל מבנה מלבד אלמנטים שהם חלק מתכנית הפיתוח :  
פרגולות, פסלים, מזרקות וכו'.

לאיזור זה תותר כניסת רכב המועצה המקומית לעבודות אחזקה ורכב  
חירום בלבד.

11. טבלת איזורים ושימושים: השימוש במגרשים וגבולות הבניה עליהם יהיו לפי טבלת איזורים  
ושימושים המצורפת.

הועדה המקומית לתיכנון ובניה ירוחם  
התוכנית נדונה בישיבה מס' 15  
תאריך: 11/5/86. הוחלט להמליץ בפני  
הוועדה המחוזית לאשר את התוכנית  
מוגדס/יריך הועדה

תאריך: 12/8/86

חתימת בעל הקרקע



חתימת הוועדה



חתימת היזם

תעודת	תכליתות מותרות	קו בניין	אחוז בנייה מקסימלי של כל הקומות	מס' מקסימלי אחוז בנייה מקסימלי של כל הקומות	אחוז בנייה מקסימלי לקיפול של כל הקומות	שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	ציון בתשריט	יעוד
	תנויות קניוס	עפ"י תשריט ותכנית בנייה וביטול	50%	1	50%	400	1	1)	שטח מסחרי
	בניית תנויות	"	100%	2	50%	493	2	אפור מותמם באפור כהה	
	מסחר	"	100%	2	50%	202.5	3	"	
	שקלים	"	120%	2	60%	1458	4	"	
	תנויות משרדים	"	120%	2	60%	450	5	"	
	בנין תנויות	"	100%	2	50%	1300	6	"	
	תנויות מסעדות	קדמי - 6 מ"ר אחורי - 6 מ"ר צדדי - 6 מ"ר	80%	1	80%	324.5	7	"	
	שוק עירוני לא מבונה	—	—	—	—	2225	8	"	
	בית קולנוע אולם שמחות	0- קדמי, אחורי, צדדי - 3	160%	2	80%	691	9	"	
	תנויות משרדים מגורים	0 - קדמי 3 - אחורי	240%	3	80%	1188	10	אפור תכלה לסלוגים	שטח למסחר משולב במגורים
	"	3 - צדדי	120%	3	40%	1542	11	"	
	מגורים	0 - קדמי 3 - אחורי, צדדי	120%	3	40%	1686	12	תכלה	
	"	"	120%	3	40%	1416	13	"	
	"	קדמי 7- מ"ר אחורי 3- צדדי 3- צדדי 3- צדדי	120%	3	40%	847	14	"	
	בנין שירותים	קדמי 5- מ"ר אחורי 0- מ"ר צדדי 3- מ"ר	150%	3	50%	1540	15	"	שטח למסחר משולב במגורים צדדי
	משרדים, מועדון	קדמי 3- מ"ר אחורי 4- מ"ר צדדי 3- מ"ר צדדי 3- מ"ר צדדי	80%	2	40%	608		חום מותמם בתום כהה	שטח למתנה צדדי

טבלת איזורים ומחוזות - מדני מסודי יריחו  
 תכנית מתורת מספר 26/2006

הפרות	תכליות מותרות	קו בניין	אחוז בנייה מקסימלי של כל הקומות	מספר מקסימלי של כל הקומות	אחוז בנייה מקסימלי לקומה	שטח מגוש	מס' מגוש	ציון בתשריט	יעוד
	הולכי רגל בלבד					354 סה"כ שטחים		ירוק עם גבול אדום	שכיל להולכי רגל
	מעבר הולכי רגל בלבד לפני תכנית פיתוח					1218 סה"כ שטחים		קווים ירוקים באלכסון	זכות מעבר במגוש פרטי
	מקומות תנויה ופריקה ציבוריים לפני תכנית פיתוח					8748 סה"כ שטחים		חום	דרך ותנויה מוצעים
	מקומות לתנויה ולפריקה לפני תכנית פיתוח					2766 סה"כ שטחים		אדום	תנויה פרטית מוצעת
	עפ"י תכנית פיתוח					4666 סה"כ שטחים		ירוק	שטח ציבורי פתוח
	נכלל בשטח מגרש מס' 4							קו סגול	חז"ת מסתרת

