

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 10/3/99

דברי הסבר

מס' 202/במ/26

תכנית מס' 202/במ/26 - שכ' מערבית ירוחם

המהווה שינוי לתכניות מס' 1/68/במ/26 ו- 1/47/במ/26

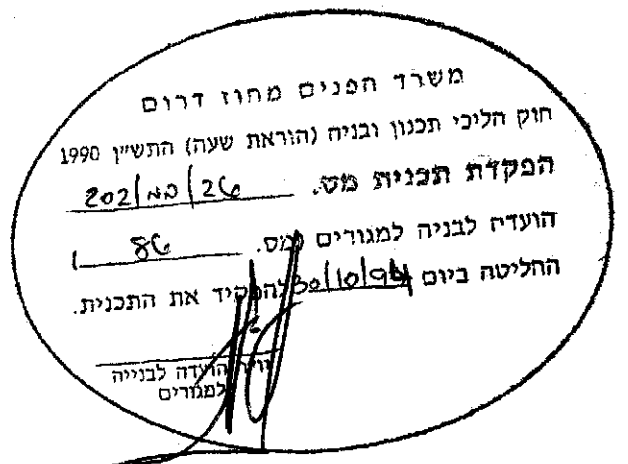
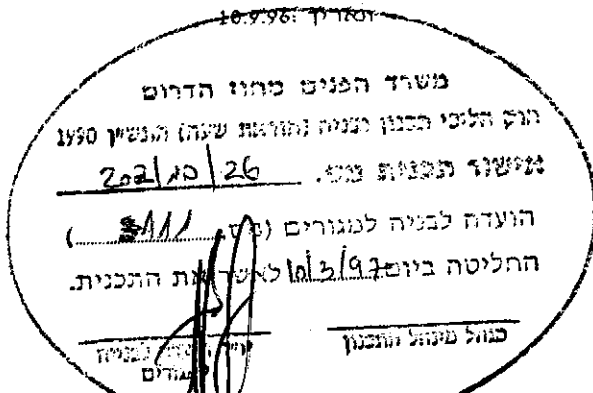
התכנית המוצעת כוללת שינויים בשני חלקים של השכונה ;
בחלק אחד נקבעה חלוקה מחדש של המגרשים ע"מ לאפשר בניית מגורים
בשיטת "בנה ביתך" והקמת "הוסטל" (דיוור מוגן לקשישים).
בתהליך זה היה צורך גם לערוך שינוי יעוד קרקע מסוימים אבל מבלי
לפגוע במבנה הארגוני ותנועתו של השכונה. כמו כן עקב בעיות ביסוס אשר
נתגלו בתהליך עבודות פתוח בשלב הקודם, היה צורך לבטל מגרשים
בודדים של אזור מגורים ב' בשיפועים המערביים של הגבעה שבשכונה.

באזור מגורים א' - בניה מואצת אין שינוי יעוד אלא רק מתן הנחיות לבניית
תוספות ושינויים ע"פ הנסיון אשר נרכש בהקמת מקבץ ראשון של 130 יח.
דיוור ב - 93 - 1992.

עקרונות התכנון נשארו כפי שנקבעו בתכניות הקודמות.

רשם : אדריכל מתי קונס
מתכנן השכונה
4/1996

10.9.96



על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)

תש"ן 1990, וחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - ירוחם

תכנית מס' 202/במ/26

המהווה שינוי לתכנית מס' 1/68/במ/26 ו- 1/47/במ/26 שכונה מערבית, ירוחם

תקנון

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר - שבע
מקום	:	ירוחם
גושים	:	39642, 39643, 39644, 39645, 39646
חלקות	:	ארעיות
שטח התכנית	:	כ - 576 דונם
היוזם	:	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
המתכנן	:	מתי קונס, אדריכל - מתכנן ערים ואזורים
תאריך	:	10/94 - 10/95 - 11/95 - 12/95 - 4/96 - 7/96 8/96 - 9/96 - 10/96

1. שם התכנית : תוכנית זו תיקרא תכנית מס' 26/במ/202, שינוי לתוכנית 26/במ/1/68 ו- 26/במ/1/47 שכונה מערבית, ירוחם. להלן התכנית.
2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
 - א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ערוך בק.מ 1250 : 1 (להלן התשריט)
3. ציונים בתכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
4. גבולות התכנית: כמסומן בתשריט בקו כחול רצוף.
5. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכניות מס' 26/במ/1/68 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו ומבטלת את התכנית מס' 26/במ/1/47 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
6. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
7. תנאים למתן היתרי בניה:
 - 7.1 היתרי בניה ינתנו על-ידי הוועדה המקומית על-פי תכנית זו ועל פי בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופתוח.
 - 7.2 העמדת הבניינים ועיצוב ארכיטקטוני בהתאם להנחיות שבסעיף 11 להלן.
 - 7.3 היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה; התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
 - 7.4 במגרשים בהם קיימים מבנים להריסה כמסומן בתשריט, ינתנו היתרי בניה רק לאחר הריסתם.
8. תכליות ושימושים
 - 8.1 אזור מגורים א' לבניה מואצת - סה"כ 468 יח' דיור.
 - 8.1.1 באזור זה תותר הקמת יחידת דיור אחת בכל חלקת המגרש (1,2); בניינים עם קיר משותף בני קומה אחת או שתיים - "קוטג'".
 - 8.1.2 כל השטחים המקורים נכללים בשטחי הבניה (מחסנים, קומות עמודים וכו') .
 - 8.1.3 מותר יהיה לבנות מבני העזר כגון חניה ומחסן בגבול החלקה האחורי או הקדמי בקו בנין 0.00 ובשטח שלא יעלה על 25 מ"ר וברוחב מירבי 3.0 מ' מגבול מגרש צדני.
 - 8.1.4 גובה הבנין עם גג שטוח יהיה לא יותר מ- 7.0 מ' עם גג משופע לא יותר מ- 8.5 מ' מגובה פני הקרקע הסופיים באמצע החלקה.
 - 8.1.5 גגות תוספות הבניה בקומת הקרקע ובקומה א' יהיו שטוחים. ו/או משופעים בשפוע התואם את שיפוע הגג הקיים.

8.2 אזור מגורים א' - מגרשים לבניה עצמית חד - משפחתיים ;
כמו בסעיף 8.1 תותר בנוסף בנית מרתף למטרות שירות בלבד בגבולות קוי בנין - גובה פנימי מירבי 2.20 מ'. רום תקרת מרתף לא יבלוט יותר מ - 80 ס"מ מעל פני הקרקע הסופיים לפחות בשלושה צדי הבנין.

8.3 אזור מגורים א' מגרשים לבניה עצמית - חד - משפחתיים עם קיר משותף

כמו ב - סעיף 8.2 וכמפורט בטבלה (סעיף 9.2)

8.4 אזור מגורים ב' :

8.4.1 באזור זה תותר הקמת בתים למגורים בני 3 קומות, כמפורט להלן :
א. מגרש מסי 2 : מקבץ של סה"כ 40 יח' דיור.
ב. מגרשים בודדים : (2) יח. דיור, אחת קומת קרקע חד קומתית ומעליה יח. דיור דו-קומתית.

8.4.2 אחוזי בניה : ע"פ הטבלה (סעיף 9.2).

8.4.3 קוי הבנין ומבני עזר :
למבני עזר כגון מדרגות עליה לקומה עליונה, מחסן וחניה מקורה מותרים קווי בנין 0.0.

8.4.4 בקומת קרקע תותר הצמדת החצרות לדירות הקרקע עם מעבר גישה מוסדר לכניסה לבעלי הקומה העליונה ; תותר הצמדת גג קומת הקרקע של הבנין לבעל הדירה העליונה עם אפשרות להרחבה עליו בעתיד ; כל התוספות תתוכננה מראש ע"י החברה המשכנת, תאושרנה בוועדה המקומית ותחייבנה את בעלי הדירות. שטח התוספת כולל במניין השטחים העיקריים.

8.5 אזור מגורים מיוחד (מגרש מסי 459) :

מיועד לבנית דיור מוגן בגובה עד (2) קומות ללא שירותים סיעודיים ;
מספר יח' דיור מירבי :
תותר בנית עד 100 יח. ד. הבניה תהיה בהתאם לתנאים לעיצוב ארכיטקטוני בסעיף מסי 11 להלן.

8.6 שטח לבנייני ציבור :

8.6.1 שימושים מותרים : גן ילדים, מעון יום, בית כנסת, מועדונים, בתי ספר או כל מבנה לתועלת הציבור שהוועדה המקומית תחליט על כך.

8.6.2 אחוזי בניה : כמפורט בטבלה.

8.6.3 גובה מירבי 2 קומות 12.0 מ' לאולם ספורט ובית כנסת ו - 9 מ' למבנים אחרים מרום פינת המגרש ההכי גבוהה שבחזית ודרך הגישה העיקרית (כביש או דרך משולבת).

8.7 אזור מסחר :

8.7.1 תכליות ושימושים : יותרו חנויות ומשרדים, קיוסקים, מרפאה וכל שימוש מסחרי אחר שהוועדה המקומית תאשר.

8.7.2 קוי בנין מיוחדים : במגרש מסי 922 (מסחר), קוי בנין בפינת הרחובות 0.00 מ'.

8.7.3 גובה מירבי 2 קומות - 8.50 מ' מרום הקרקע המפותחת במרכז הבנין המתוכנן.

8.8 שטח ציבורי פתוח :

מיועד להקמת ופתוח מגרשי משחקים ונוי, שבילים, העברת קוי תשתית מקלטים דו תכליתיים לשימושים ציבוריים (לפי הנחיות הגי'א), שירותים ציבוריים ומחסני גינון, מתקני משחק וצל (כגון פרגולות וסככות).
שטח כל מבנה בודד לא יעלה על 30 מ"ר (למעט מקלטים) ע"מ לשמור על צביון של שטח פתוח.

8.9 שטח ספורט :

מיועד להקמת מתקנים ומבנים לפעילויות ספורט כגון בריכת שחיה, אולם התעמלות, משחקים וכדומה.

8.9.1 גובה מירבי : 2 קומות עד 12.00 מ' מרום אבסולוטי 490 מ'.

8.10 דרך קיימת : תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

8.11 דרך משולבת :

8.11.1 תכליות מותרות : שילוב וחפיפה של תנועת כלי רכב, הולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה, גינון ופינות משחק לילדים.

8.11.2 תוואי הדרכים ורוחבם כמסומן בתשריט.

8.12 שביל להולכי רגל :

ישמש למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים, רכב חירום, גינון, מעבר קווי תשתית וניקוז. לא תותר כל בניה.

8.13 שטח ליעור עירוני : מגרש מסי 309 מיועד לפעילות נופש וספורט ומעבר תשתית. עבודות הנטיעות תבוצענה תוך התחשבות ושמירה על אתרי עתיקות במידה ויתגלו, תצורות טבעי יחודיות ומערכות תשתית קיימות או מתוכננות לפי תכנית פתוח שתאושר בוועדה המקומית. במסגרת תכנית פתוח תתוכננה דרכי שירות ליער ולמתקנים. ניתן יהיה למקם שירותים מחסנים, ומתקני נופש, וספורט עממיים, ומתקני הנצחה. כמו כן יותר מעבר קווי תשתית ומתקנים הנדסיים (למים, לבליב, לחשמל, לטלפון ולטלוויזיה בכבלים).

9. טבלאות זכויות בניה:
9.1 מצב קיים:

מס' היגרות	מס' קומות	קרי בניין			אחוזי או שטחי בניה מירביים			שטח מגרש מזערי מ"ר	מס' מגרש	יגוד	מס'
		אחורי	צדדי	קדמי	סה"כ לכל הקומות	זכויות בנייה לקומה	מספר יח.ד. למגרש				
(1)	2	4.0 מ"	1.70 או 0.00 או כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	120%	90 מ"ר	1	200 מ"ר	150AB-167AB, 169AB-173AB, 175AB-188AB, 190AB-194AB, 196AB-203AB, 205AB-206AB, 208AB-209AB, 211AB-236AB, 238AB-248AB, 250AB-266AB, 268AB-274AB, 277AB-279AB, 281AB-285AB, 288AB-296AB, 306AB-307AB, 310AB-319AB, 321AB-325AB, 327AB-340AB, 342AB-385AB, 392AB, 395AB-408AB, 410AB-418AB, 420AB-422AB	מגורים אי בנייה מואצת	1.1
(2)	2	4.0	3.0 או כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	50%	40% כולל מבני עזר	1	300 מ"ר	85AB-87B, 89AB-110AB, 124AB-139B, 142AB-143AB, 446AB-447AB	בנייה עצמית עם קיר משותף	1.2
(3)	2	6	3	4	240 מ"ר	120 מ"ר לקומה קרקע		285 מ"ר	105(0) - 137(0), 143(0) - 155(0)	אזור מגורים ב' בודדים	2.1
	3	4.0	3.0 או כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	100%	50% כולל מבני עזר	3	300 מ"ר	76 3AB-16AB, 20AB-23AB, 26AB-36AB, 38AB-50AB, 52AB-61AB, 63AB-74AB, 78AB-80AB, 82AB-84AB, 111AB-118AB, 122AB-123AB, 141AB-140AB, 144AB, 147AB-149AB, 444AB-445AB, 448AB	מקבצים בניה עם קיר משותף	2.2 2.3
	2	5.0	5.0	5.0 או כמסומן בתשריט	40%	30%		400 מ"ר	2, 17, 19, 24, 81, 120, 121, 249	שטח לבניין צבוע	4
	2	5.0	5.0	5.0 או כמסומן בתשריט	40%	40% כולל מבני עזר ויצועים		300 מ"ר	18, 119	אזור מסחר	5
	2	10.0	10.0	10.0	25%	25%		8000 מ"ר	145	שטח ספורט	6
	1	10.0	5.0	0.0 או כמסומן בתשריט					1, 25, 37, 51, 62, 88, 146, 210, 237, 326, 341, 393, 409, 419, 404, 407, 444	שטח צבוע פתוח	7
	1	10.0	10.0	10.0	5%	5%			309	שטח למעור עירוני	8

הערות: * מספר יח. ד. אפשרי ע"פ אחוזי הבניה וגודל היגרות שיבחר.
** כל השטחים נכללים באחוזי / שטחי בניה למעט מנומדי 5 מ"ר וחניה נקורה בתחום המגרש בשטח 15 מ"ר.

- (1) בקרי בנין קובע מה שמופג בתשריט
(2) למעט מגרשים מס' 125 A/B שבהם גודל מזערי 285 מ"ר.
(3) למעט מגרשים מס' 3A, 22A, 50B, 60A, 61 B/A, 71B, 118A, 123B, 122B, 140A, 141B, 271A, 443B שבהם גודל מזערי 285 מ"ר

10. הנחיות כלליות לתשתיות:

10.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, לא יינתן היתר בניה אלא במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משיך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	- 2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	- 5 מ'
בקו מתח עליון 100-161	- 20 מ'

10.2 אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

10.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קווי בנין 0.00 מ') והרשות לטפל בנייל בכל עת לפי הצורך.

10.4 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה, המתקנים ההנדסיים, ופיתוח המגרשים - הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

10.5 יותר מעבר כבלים או צנרת והקמת מתקנים לצורך אספקה ו/או מדידות ושירותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם הרחוב או מעבר ציבורי או שציפ.

10.6 יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

11. הנחיות לעיצוב ארכיטקטוני:

על השכונה יחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני באמצעות מגבלות בניה, שימוש בחומרים וצורת בניה ובנוסף לכך, ע"פי הנחיות להלן, כפוף לאישור הוועדה המקומית, בתכנית ההגשה יש לציין במדויק את חומרי הגמר של הקירות החיצוניים, הגג, הגדרות, המעקות וכו'. לא יוצא היתר בניה אם העיצוב הארכיטקטוני של כל מבנה אינו משתלב או לא עולה בקנה אחד עם עקרונות העיצוב הנדרשים לאזור זה כדלקמן.

11.1 בנית גגות שטוחים או משופעים משולבים עם גגות שטוחים (בשיפוע 50% - 40)

11.2 לא תותר התקנת דודי שמש ומצננים ו/או מזגני אוויר אלא אם כן ישולבו במיוחד או יוסתרו, כך שבכל מקרה הפתרון הארכיטקטוני והשימוש בחומרים יהיה תואם לתנאי העיצוב שבסעיף זה. יש לחזאות מיקומם המדויק בתכנית ההגשה.

11.3 החומרים המותרים לשימוש בכל האמור למראה החיצוני של הבניה יהיו: אבן מלבנית גלויה, עם משקים אנכיים ואופקיים לבד או בשילוב טיח חלק, טיח חלק או מוחלק לבן וחומרי בניה יציבים אחרים (כגון לבני סיליקט או חימר גלויים); בכל מקרה לא תותר טיח השלכה ("שפרץ"). יותר שימוש בגוונים אחרים של צבעי היסוד (אדום, ירוק, כחול וצהוב "אוקרה") אבל לא ביותר מ- 50% משטח החזיתות. צבע הרעפים בגגות המשופעים יהיה אדום (בכל גוון) או לבן וללא ערבוב צבעים. גמר הגגות השטוחים יהיה ע"י צבע לבן (לא סיד) או "שומשום" אפור או חצץ דק (לא זפת).

11.4 יש לתכנן ולבצע חצר משק לא מקורה לבית. המיועדת לתלית כביסה ושימושים אחרים במקום מוסדר, גם מעבר לקו הבנין, ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. מסתור כביסה בנוי לא יעלה על 2.10 מ' מעל פני הקרקע הסופיים, הסמוכים לחצר המשק בתחום המגרש; במקרה שקיים הפרש גובה בין השכנים של יותר מ- 1.50, המסתור בחצר הגבוהה לא יעלה על 1.20 מ' כאשר להסתרת הכביסה מעבר לגובה זה יש להשתמש בחומר קל בלבד (כגון סבך סרגלי עץ או "ברזנט").

11.5 לא תותר התקנת אנטנה לטלוויזיה ללא סימונה בתכנית ההגשה כולל מידותיה וצורתה העקרונית.

11.6 יש לשלב באופן ארכיטקטוני את מתקן בלוני הגז עם הבית ולסמן אותו בתכנית ההגשה לקבלת היתר.

11.7 גדרות/קירות תומכים מעוצבים כדלקמן:

11.7.1 בחזית הכניסה של המגרש ובחזיתות של המגרש הפונות לדרכי או שטחים ציבוריים תיבנה גדר מטויחת או מבטון גלוי צבוע בלבן או מאבנים משתלבות מלבניות, אחידה, בעובי 30-15 ס"מ בגובה מזערי של 60 ס"מ ומירבי של 2.10 מ' ממפלס המדרכה. תותר דירוגה בהפרשים של 30 ס"מ אולם קווי הרכס יהיו פלס אופקי. באם תיבנה גדר בטיה בגובה נמוך מ- 2.10 מ', תותר הקמת סבכה מעל לקיר הבנוי עד לגובה מקסימלי כולל של 2.10 מ', עשויה מסרגלי עץ או לבני חימר או מוטות ברזל אנכיים דקורטיביים. על המתכנן להגיש פריסת גדר קדמי מהרחוב משטח ציבורי כלשהו ליד תכנית הפיתוח בקיימ 1:100, כולל פרט בקיימ 1:5 (חתך וקטע מחזית הגדר). שְׁעַר הכניסה למגרש ו/או לחניה יהיה בתוך מסגרת בנויה עיפי הכללים הנ"ל. יש לשלב כתובת מוארת של הבית.

11.7.2 על גבולות המגרש, למעט חזיתותיו כניל בסעיף 12.7.1, חובה להקים מסד לבלימת מי נקוץ של חלקות גובלות, בגובה מזערי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע המתוכנן הגבוה ביותר באותה נקודת גבול. בנוסף לגדר רשת מעל מסד הבטון ובאותם תנאים הבאים: תותר בניית קיר-גדר או קיר תומך על גבולות אלה ובאותו סגנון כמו בחזית: גובהה יהיה 2.10 מ' ממפלס הקרקע המתוכנן הנמוך אבל לא פחות מ- 1.20 ממפלס הקרקע המתוכנן הגבוה! מותר לדרג את המסד או את קיר הגדר, אולם קווי הרכס יהיו פלס אופקי ועל מהנדס הבנין להגיש חישוב סטטי על כך.

12. תוקף התכנית:

סיום עבודות התשתית עבור 20% מיחידות הדיור המתוכננות בתכנית, ייחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחלל בביצוע התכנית כאמור לעייל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התכנית כולה או מקצתה, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובנייה (הוראות שעה) התשי"ן 1990.

13. חלוקה ורישום מגרשים:

החלוקה תיעשה כפי שמופיע בתשריט עי"י מודד מוסמך בתכנית המדידה לצרכי רישום שתאושר עי"י יו"ר הוועדה המחוזית;

14. איחוד וחלוקה :

החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט נתנת לשינוי באישור הוועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה ע"פ תכנית זו.

15. הפקעות לצורכי ציבור :

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו על-ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א"ב.

16. מקלטים :

באזור מגורים אי לבניה מואצת יהיו מקלטים ציבוריים במגרשים שנועדו ומסומנים לכך. בכל יעוד אחר, ע"פ הנחיות ובאישור הרשות המסומנת.

17. חניה :

17.1 החניה בשטח התכנית תהיה בתחומי המגרשים ולפחות לפי תקן החניה הארצי בחוק התכנון והבניה.

17.2 במגרשי מגורים אי לבניה מואצת תהיה ביחס של מקום חניה אחד לכל יחידת דיור בתחום המגרש.

17.3 במגרשי מגורים אי לבניה עצמית (חד" משפחתיים עם או בלי קיר משותף) יסופקו שני (2) מקומות חניה בתחום המגרש.

18. שלבי ביצוע התכנית :

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

19. עתיקות : במידה ויתגלו עתיקות בתחום התכנית על היזם להפסיק מייד את עבודתו ולבצע תיאום עם רשות העתיקות בטרם המשך בה.

18. חתימות :

קונס אדריכלים

באר-שבע, החלוץ 25, ע"ז ע"מ
טל. 07-277126 - פקס. 7-27653

עורך התכנית

בעל הקרקע

משרד התינו השיכון
מחוז הדרום

20-1-97

היזום

