

610-117/03/26 (114)

6-2797

מס' 2

מס' 1

שכת התכנון המחוזית
04-06-1997
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי ירוחם

ירוחם

שכונת נאות הדר

תוכנית מפורטת מס' 117/03/26

שינוי לתוכניות מס' 135/במ/26 ו- 1/135/במ/26

מבוא

התכנית מהווה שינוי בגודל ובזכויות הבניה למספר מגרשים לא בנויים
(32 מגרשים מתוך 376 מגרשים) בשכונה שנבנתה במתכונת אתר חרום,
עם בתי צמודי קרקע, חד משפחתיים עם קיר משותף.
השינוי מציע 19 מגרשי בנה-ביתך חד משפחתיים וחד משפחתיים עם קיר
משותף.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 117/03/26
הוועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19/5/97 אשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון ירון הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 117/03/26
פנייה מילוקים זו ורישומים מס' _____
מיום _____

שכונת התכנון המנהלית
04-06-1997
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מפורטת מס' 117/03/26

שינוי לתוכנית מס' 135/במ/26 ו- 1/135/במ/26

ש כ ו נ ת נ א ו ת ה ד ר

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר - שבע
מקום	:	ירוחם
גוש	:	39532 (לא מוסדר)
יזום התכנית	:	משרד הבינוי והשיכון
מתכנן	:	אירנה ניידמן - אדריכלית
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
שטח	:	11,173 ד'
חאריך	:	22.10.96

ש.כ.ת. התכנון המרחבית
 U 4 -06- 1997
 בחוז הדרום

1. שם התכנית

תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 117/03/26, שינוי לתוכניות מס' 135/במ/26 ו-1/135/במ/26 בירוחם, שכונת נאות הדר.

2. מסמכי התכנית

התוכנית כוללת 6 דפים הוראות בכתב (להלן התקנון) ותשריט בק"מ 1:1250 (להלן התשריט). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

3. יחס לתוכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתוכניות מס' 135/במ/26 ו-1/135/במ/26 בתחום גבולות תוכנית זו.

4. ציונים בתשריט

כפי שמזומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. מטרת התוכנית

הגדרת מגרשים לבניה עצמית (בנה-ביתך) ע"י איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת זכויות ומגבלות בניה.

6. יעודי קרקע

6.1 אזור מגורים א'

אזור מיועד לבניה צמודת קרקע, בגובה עד 2 קומות, בתים חד משפחתיים ובתים חד משפחתיים עם קיר משותף.

6.1.1 השטח למטרות עיקריות כולל אפשרות לעליית גג עד 30 מ"ר למגרש.

6.1.2 שטח למטרות שרות כולל:

- מחסן ששטחו עד 8 מ"ר ובנוי כחלק בלתי נפרד מהבית למגרש.

- 2 מקומות חניה מקורה בשטח (3.00 מ' X 5.00 מ') = 30.00 מ"ר ומיקומה בחלק הקידמי של המגרש בקו בנין קידמי וצדד 0.00 מ'. הקירווי מחומרים קלים.

6.1.3 גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות, קירות התומכים יהיו לפי תוכנית הפיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

6.1.4 עיצוב אדריכלי:

- הטיח החיצוני יהיה בגוון לבן שלג עם אפשרות לשלב ציפוי קשיח.
- הגג יהיה גג רעפים בגוון טרה-קוטה ובשיפוע לפחות 30 מעלות.

6.2 דרך משולבת

תוואי דרך ורוחב הדרך כמסומן בתשריט. הדרך משלבת קטעי גינון עצים, ריהוט רחוב מותרת העברת תשתיות, אסורה כל בניה.

6.3 דרכים

תוואי הדרך ורוחב הדרך כמסומן בתשריט.

6.4 טבלת זכויות בניה

6.4.1 מצב קיים

קווי בנין			מס' קומות מירבי	תכנית שטה מירבי	היקפי בניה מירביים במגרש (%/מ"ר)				מס' יח"ד במגרש	שטח מגרש מזערי (דונם)	מגרש מס'	אזור
					סה"כ (עיקרי + שרות)	מטרות שרות		מטרות עקריות				
ק	צ	א		מ"ר 75 עיקרי		מ"ר 6 מחסן	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מ"ר 75 ק.ק.	מ"ר 50 ק.א.		
5	1.7 000*	3	2	75 מ"ר עיקרי 29 מ"ר שרות	6 מ"ר מחסן	-	מ"ר 15 חניה 8 מ"ר מבואה	מ"ר 75 ק.ק.	מ"ר 50 ק.א.	1	230	מגורים 'א' -194A 195B 94B, 94A ----- - 199A 204B ----- - 211A 213B ----- - 320A 323B
					29 מ"ר 154 מ"ר			125 מ"		32		סה"כ:

* קו בנין צדדי בין מגרשים חד-משפחתיים עם קיר משותף.

הערות:

- קו הבנין צדדי למגרשים שצידם לדרך יהיה 1.7 מ'.
- למחסן, קו בנין צדדי ואחורי 0.00 בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.
- לחניה קו בנין צדדי וקידמי 0.00.
- המבואה תבוא במינון השטחים בהתאם לתקנות תכנון והבניה (חישוב שטחים) התשנ"ב 1992.

שכת התכנון המחזית
04-06-1987
מחוז הדרום

6.4. מצב מוצע

קוי בנין	מס' קומות מירבי (%)	תכסית שטח מירבי (%)	היקפי בניה מירביים במגרש (מ"ר/%)				מס' יח"ד למגרש	שטח מגרש מזערי (דונם)	מגרש מס'	אזור			
			סה"כ (עיקרי + שרות)	מטרות שרות		מטרות עקריות							
				מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע					מתחת לקרקע		
א	צ	ק											
כמסומן בתשריט			2	43%	53%	13%	-	40%	-	1	0.452	211-213 410 415-421	מגורים א' חד-משפחתי
כמסומן בתשריט			2	45%	57%	15%	-	42%	-	1	0.384	411-414 422-425	מגורים א' חד משפחתי עם קיר משותף
							19	סה"כ					

7. החזניה תהיה בתחום המגרש לפי התקן החזניה הארצי.

8. חלוקה ורישום

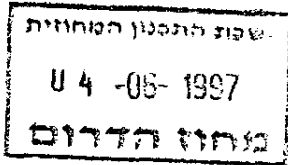
חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965.

9. תנאים למתן היתר בניה

היתר בניה ינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח.

10. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים מיועדים בתוכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א'-ב'.



11. תשתיות

11.1 מים, ביוב, גז, בזק, טלביזיה, כבלים

מערכות התשתית הנ"ל יתחברו למערכות העירוניות הקיימות כתיאום עם הרשויות המוסמכות.

11.2 חשמל

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הכולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. ברשת מתח נמוך - 2 מ'. בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'. בקו מתח עליון 100-161 ק"ו - 20 מ'.
- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלה רק לאחר קבלת אישור חברת חשמל.

12. שלבי ביצוע

תוך 10 שנים מיום אישורה של התוכנית.

איגוד בנייה ושיכון
אדריכלות
רשיון מס' 7718

המתכנן

13. אישורים
מסדן הבינה והשיכון
מחוז הדדום

יוזם התוכנית

700-771
אנ/דפ