

הועתק משרדי

מחוז הדרום

שכת התכנון המחוזית

06-03-2000

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מפורטת מס' 120/03/26

שינוי לתכנית מפורטת מס' 101/03/26 (תרש"צ 4/15/1) ומס' 32/101/03/26

המחוז: דרום

הנפה: באר שבע

המקום: ירוחם

גושים: 39535, 39536, 39537, 39538

חלקות:

שטח התכנית: 30.668 דונם

יוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית ירוחם

בעל חקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית: משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים

תאריך:

1998	דצמבר
1999	ינואר
1999	יוני
1999	יולי
1999	ספטמבר
1999	אוקטובר

מועצה מקומית ירוחם
הועדה המקומית לתכנון ומבנה—1965

120/03/26

14/2/00

סגן ראש המועצה

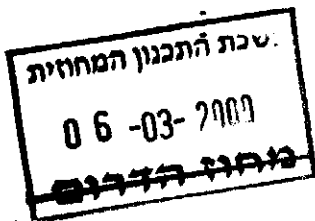
הועדה המקומית לתכנון ומבנה

120/03/26

30/3/00

העתק משרדי

ירוחם -



תכנית מפורטת מס' 120/03/26 שינוי לתכנית 101/03/26

(תרש"צ מס' 4/15/1) ומס' 32/101/03/26.

מבוא:

התכנית מיצגת 28 מגרשים בודדים מיעוד מגורים א' צמודי קרקע, בשכונה הותיקה של הישוב.
 שכונה זו כפופה לתכנית שיכונים ציבוריים - תרש"צ 4/15/1 משנת 1965.
 מהות התכנית הנ"ל אינה מאפשרת לבעלי הזכויות במגרשים ובנכסים שעליהם לממש זכויות בניה מעבר
 למסגרת שנקבעה במועד הוצאתה, קרי שנת 1965.
 התכנית המפורטת המוצעת תאפשר בניה של הרחבות ושינויים במבנים הקיימים במסגרת זכויות
 ומגבלות בניה עפ"י נתוני המגרשים השונים.

העתק משרדי

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 120/03/26, שינוי לתכנית 101/03/26 (תרש"צ 4/15/1) ומס' 32/101/03/26.

2. גבול התכנית:

כמסומן בתשריט בקו כחול.

3. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד בתכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בקני"מ 1:1250 (להלן התשריט).
ג. כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. ציונים בתכנית:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 107/02/26 ומשנה את תכנית מס' 101/03/26 (תרש"צ 4/15/1) ומס' 32/101/03/26 בתחום גבולות תכנית זו.

6. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית למגרשים מיועדים לאזור מגורים א' ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת זכויות ומגבלות בניה.

תכליות ושימושים:

7. אזור מגורים א':

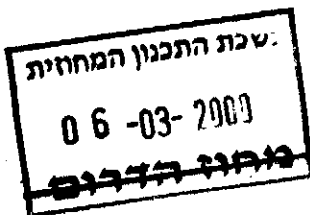
- שימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה:
באזור זה תותר בניה למגורים בלבד.
יחידות דיור צמודות קרקע בבתיים עם קיר משותף אחד - (דו משפחתי) מפריד בין 2 יחידות הדיור בגובה עד 2 קומות.
בכל המגרשים יותר לבנות שתי יחיד צמודות למעט במגרש 16/8 שיותר בה יחידת מגורים אחת בלבד.
זכויות הבניה וקווי בנין על פי טבלת זכויות בניה שלהלן.

7.1 בנייני עזר:

בכל מגרש יותר הקמת בנין עזר בשטח של 10 מ"ר לכל יחיד ויהיה כלול בשטחי השרות.
גובהו החיצוני לא יעלה על 2.50 מ' מפני מפלס הקרקע הסופי הצמוד למבנה.

7.2 חניה:

חניה לרכב תהיה בתחום המגרשים, עפ"י תקן חניה ארצי שטח החניה עם קרוי על כלול בשטחי שרות.
סה"כ שטח חניה $5 \times 3 = 15$ מ"ר.
החניה המקורה תבנה על קו בנין קדמי וצדדי 0.



העתק משרדי

7.3 גגות ועליות גג:

- א. במקרה של גג שטוח הוא יהיה מרוצף או מכוסה חצץ לבן או כל פתרון אחר מאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- גגות משופעים יהיו בשיפוע של עד 40% עם כיסוי רעפי "טרקוטטה" חרס - שרוף.
- לא יותר שיפוע גג לכיוון בית של קו בנין 0.00 מ'.
- ב. עלית גג יחשב חלל מתחת לגג + משופע עם אפשרות תנועת אדם עלי"ג רצפתו. באם קשטח הכלול בין רצפתו לבין התקרה שמעל יעלה על 1.80 מ', יכלל השטח כשטח שרות.
- במקרה וגובהו יעלה על 2.20 מ', יחשב כשטח למטרה עיקרית.

7.4 מצללות:

- א. תותר הקמת מצללות במשטחים סביב לבית בשטח עד 30.0 מ"ר בנוי מחומרים קלים ללא קרוי מלא.
- צורת הקרוי יכול להיות שטוח, משופע או מקומר - הכל מותאם לעיצוב בית המגורים. הכיסוי יהיה מלוחות במרווחים לא פחות מ- 10 סמ' כששטח המוצל לא יעלה על 50% משטח הפרגולה.

7.5 גימור בניינים למגורים:

- א. גימור המבנים יהיה טיח צבוע בצבע עמיד, בהיר או התזה בצבע עמיד - בהיר, או אבן מלבנית בהירה מסותתת או חלקה.
- כל חזיתות הבתים יהיו בהירות, לפי רשימת גוונים מאושרת שתקבע ע"י הועדה המקומית.
- ב. לא תותר בניה מעץ, מתכת, אסבסט או חומרים קלים אחרים במבני מגורים.

7.6 מתקנים:

- א. מתקנים כגון: מערכות חימום, קרור, חימום מים, אספקת גז בישול, מיכלי נפט ומתקנים לייבוש כביסה ימוקמו בצורה שלא יראו מחזית הרחוב ויסומנו בתכניות הבקשה להיתר בניה.
- ב. מתקנים סולריים - דודי המים של המתקן הסולרי ימוקמו מתחת לשיפועי גג רעפים או על גג שטוח במסתור.
- קולטי שמש ימוקמו על השיפוע הדרומי של גג רעפים או על גג שטוח במסגרת מסתור.
- הפתרון האדריכלי יהיה חלק מתכנית ההגשה של המבנה.

7.7 גדרות ותיחום מגרש:

- א. הגדר ותוכנן ותבוצע לפי נספח פיתוח באישור הועדה המקומית.

8. שטח ציבורי מתוח: - שימושים מותרים, הוראות והגבלות בניה.

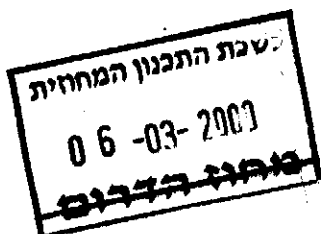
- א. בשטח זה יותרו השימושים והתכליות הבאות:
- הקמת מתקנים לפנאי ומשחקי ילדים.
- שטח נוי וגינון, העברת קווי תשתית והרחבת דרך, רהוט גן ועמודי תאורה.

9. שביל להולכי רגל:

- א. בשבילים להולכי רגל לא תותר כל בניה מעל הקרקע למעט רהוט רחוב, כגון: עמודי תאורה, ספסלי גן, אשפתונים וכדו'.
- יותר הנחת קו תשתית, כגון: צנרת ניקוז, מים וביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.

10. דרכים:

- א. רוחבן והוויאתן של הדרך יהיו כמסומן בתשריט.



העתק משרד

11. טבלת זכויות בניה: (מצב מוצע)

היעוד:	שטח מגרש מזערי במ"ר	יחיד:	זכויות בניה (%)			סה"כ (%)	תכנית מרבית (%)	קווי בנין			מס' ק'	גובה מרבי במ"ר
			מיקום	שטח עיקרי	שטח שרות (ב)			ק	צ	א		
מגורים א'	500	(ו)	מעל	%	%	55	43	כמסומן בתשריט	(ג) (ה) (ו) (ז)	6 (ו) 6 (ג) 6 (ה)	2	8.5 (א) (ד)
			הקרקע	40	15							
			מתחת לקרקע									

טבת התכנון המחוזית

06-03-2007

מחוז הדרום

תערות:

- (ז) שטח מירבי ליחיד בבית צמוד קרקע לא יעלה על סה"כ 200 מ"ר.
- (א) הגובה המירבי מדוד מגובה שפה מהפינה הגבוהה של המגרש הגובל במדרכת. (או שביל ציבורי)
- (ב) בשטח למטרות שרות יכללו: מבנה עזר, חניה מקורה, מרחב מוגן, קומת עמודים עד גובה 2.20 וכנוזכר בחוק התכנון והבניה.
- (ג) הבניה בקו בני צידי 0.00 מ' היא ללא פתחים על קיר משותף. תותר בניה בקו בנין אחורי וצידי 0.00 להקמת מבנה עזר כמצויין לעיל.
- (ד) גובה כולל מירבי לבנין יהיה עד 2 קומות.
- (ה) למגרשים פינתיים אין קו בנין אחורי, אלא קדמי וצדדי בלבד.
- (ו) בכל המגרשים יש 2 יחיד למעט מגרש 16/8 עם יחיד אחת.

12. תנאים להוצאת חיתר בניה:

- 12.1 חיתרי בניה ינתנו ע"פי תוכנית זו, ולפי תכניות פיתוח של המגרשים באישור הועדה המקומית.
- 12.2 תכנית הפתוח שתוגש עם הבקשה להיתר בניה תתייחס לתכנית פתוח ונתונים של מגרשים שכנים.

העתק משרדי

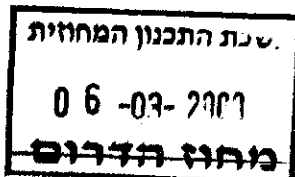
13. מערכת תשתית:

13.1 דרכים, ניקוז קווי מים וביוב, קווי חשמל ותקשורת יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית, חברת החשמל, חברת הגז ומשרד הבריאות.

13.2 מערכות התשתית כגון: תקשורת, ט.ל.כ, מים וביוב יהיו תת-קרקעיות.

13.3 פינוי אשפה על פי הנחיות מהנדס המועצה.

13.4 כל מערכות התשתית יינחו באישור הרשויות המוסמכות.



14. חשמל:

14.1 רשת אספקת החשמל תהיה על קרקעית, החיבורים לבתים יהיו על קרקעיים.

14.2 לא ינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

14.3 בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל:	מרחק מתיל קיצוני:	מרחק מציר הקו:
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

14.4 אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2.0 מ' מהכבלים, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

15. ביוב:

15.1 מערכת איסוף שפכים תבוצע לפי תכנית שתובא לאישור משרד הבריאות.

15.2 רצפת בית/מבנה המתחבר למערכת הביוב תהיה גבוהה לפחות 20 ס"מ מגובה המכסה של השוחה בחצר הבית אליה מחוברת אותה רצפת.

15.3 גובה מכסה של שוחה כלשהיא במגרש תהיה גבוה בלפחות 20 ס"מ מגובה מכסה של השוחה בכביש אליה מתחבר המגרש.

16. כללי:

16.1 חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

16.2 המקעה לצורכי ציבור:

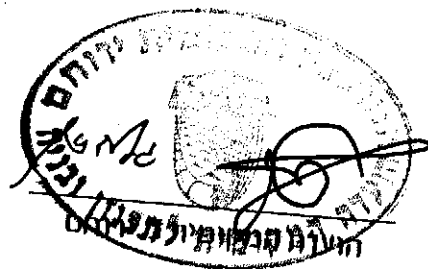
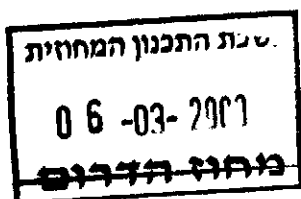
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית על פי חוק תכנון ובניה התשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

17. שלבי ביצוע:

ביצוע התכנית יתחיל עם אישורה ויושלם תוך 5 שנים.

העתק משרדי

חתימות:



חיוס:

בעל חסרסע:

מנחל מקרקעי ישראל

משרד אורון
אשר למתכנן ערים
רסיון מסי 0000

המתכנן:

משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים
בנין רסקו חדר 4 - שדי וגר, באר שבע
טלי/פקס: 07-6234722
07-6230244