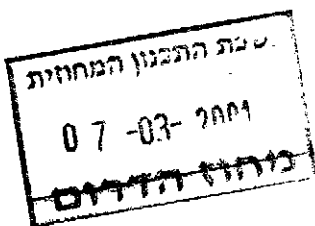


מבוא לתכנית מתאר מס' 121/02/26

באזור הנקרא "כפר ירוחם" המהווה את הגרעין הראשוני של הישוב תקפה תכנית לרישום שיכונים ציבוריים שאינה מאפשרת לבעלי הזכויות במגרשים להרחיב את המבנים שבבעלותם. שטח התכנית תוחם כ- 392 יח"ד

ב- 2 מתחמי תכנון לפי החלוקה הבאה : מתחם A - 344 יח"ד.
מתחם B - 48 יח"ד

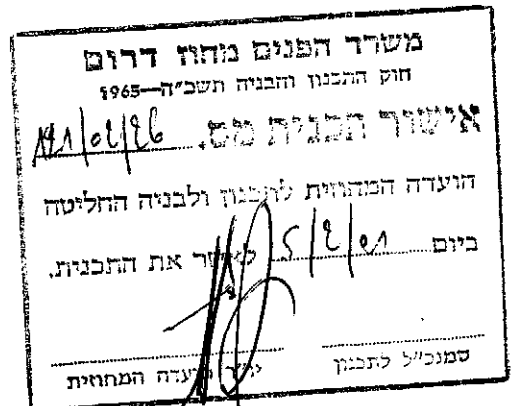
תכנית זאת באה לאפשר לבעלי הזכויות באזור מגורים אי תוספות בנייה ע"י קביעת זכויות ומגבלות בנייה.



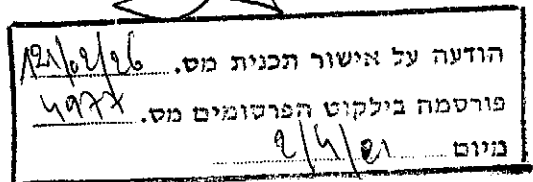
בברכה,

טובה ויינברגר
אדריכלות ובניין ערים
הכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 2806405028058

אדרי טובה ויינברגר

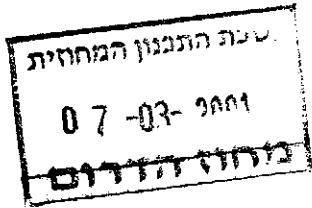


קובץ עבודה: 1016-26-CAYERUHAM



מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מתאר מס' 121/02/26



תקנון

מחוז : הדרום.

נפה : באר שבע.

מקום : ירוחם (כפר ירוחם).

תאריך : פברואר 2001 .

פרק א' - התכנית

1. המקום : ירוחם (כפר ירוחם).

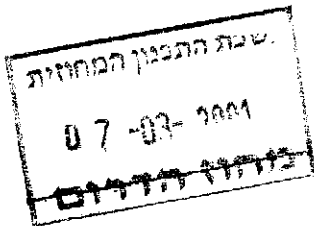
2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 121/02/26.

3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 (להלן "תשריט").

4. שטח התכנית : כ- 152 דונם.

5. גושים וחלקות :

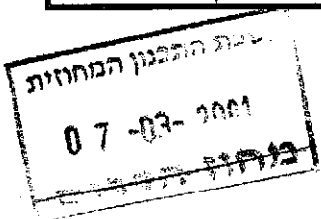
גוש 39536 מתחם A							
מגרשים לפי תרשיץ מס' 4/101/03/26	חלקות לפי גוש	מגרשים לפי תרשיץ מס' 101/03/26	חלקות לפי גוש	מגרשים לפי תרשיץ מס' 101/03/26	חלקות לפי גוש	מגרשים לפי תרשיץ מס' 101/03/26	חלקות לפי גוש
	106	278	81	238	39	305	1
	105	257	82	239	40	304	2
		256	83	240	41	303	3
		255	84	241	43	302	4
		288	85	242	44	301	5
		281	86	243	45	315	6
מגרשים לפי תרשיץ מס' 54/101/03/26	חלקות לפי גוש	282	87	244	46	215	7
		283	88	245	47	216	8
		254	90	246	48	217	9
114	109	253	91	247	49	218	10
	110	252	92	284	51	219	11
		251	93	285	52	220	12
		250	94	286	53	221	13
		249	95	287	54	222	14
		248	96	288	55	223	15
		לא ברור	147,97	289	56	224	16
		186	98	269	57	225	17
		187	99	268	58	226	18
		188	100	267	59	227	19
		189	101	266	60	228	20
		190	102	265	61	229	21
		106	104	264	62	230	22
		107	105	263	63	231	23
		117	106	262	64	232	24
		116	107	261	65	293	25
		115	108	272	66	294	26
		113	110	271	67	295	27
			111				
			112				
		112	113	270	68	296	28
		109	114	275	69	297	29
		110	115	274	70	298	30
		111	116	273	71	300	31
		183	117	260	72	299	32
		185	118	259	73	233	34
		184	119	258	74	234	35
		102	123	277	75	235	36
		67	124	276	76	236	37
				279	80	237	38



גוש 39535 מתחם A								
מגרשים לפי תרש"צ מס' 4/101/03/26	חלקות לפי גוש	מגרשים לפי תרש"צ מס' 101/03/26	חלקות לפי גוש	מגרשים לפי תרש"צ מס' 101/03/26	חלקות לפי גוש	מגרשים לפי תרש"צ מס' 101/03/26	חלקות לפי גוש	
	313	18	156	46	143	31	137	13
			157	47	144	32	136	14
			158	49	145	33	135	15
			164	50	146	34	134	17
			163	52	147	35	132	19
			162	53	148	36	131	20
			161	55	149	37	130	21
			אין	82 (חלק)	151	40	150	[13], [21]
					152	41	138	24
					165	42	139	26
					153	43	140	27 (חלק)
					154	44	141	28
					155	45	142	30

גוש 39538 מתחם A								
מגרשים לפי תרש"צ מס' 4/101/03/26	חלקות לפי גוש	מגרשים לפי תרש"צ מס' 101/03/26	חלקות לפי גוש	מגרשים לפי תרש"צ מס' 101/03/26	חלקות לפי גוש	מגרשים לפי תרש"צ מס' 101/03/26	חלקות לפי גוש	
	256	58	122	55 (חלק)	203	48 (חלק)	אין	36
	125	59	123	56 (חלק)	לא ברור	49	אין	71
			124	57	191	50	194	43, 67 (חלק)
			100	60	118	51 (חלק)	202	44 (חלק)
			101	61	119	52 (חלק)	אין	45 (חלק)
			102	62	120	53 (חלק)	193	46
			103	63	121	54 (חלק)	192	47
			104	64				

גוש 39538 מתחם B							
				מגרשים לפי תרש"צ מס' 4/101/03/26	חלקות לפי גוש	מגרשים לפי תרש"צ מס' 4/101/03/26	חלקות לפי גוש
				249	20	250	14
				248	21	251	15
				247	22	252	16
				246	23	253	17
				245	24	254	18
				244	25	255	19



6. מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובנייה ירוחם.
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכת התכנית : אדר' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14, באר שבע.
9. יחס לתכניות אחרות : א. הוראות תכנית מתאר מס' 107/02/26 ותכניות מס' 4/101/03/26 (תרש"צ 4/15/4), 101/03/26 (תרש"צ 4/15/1), 54/101/03/26 (תרש"צ 4/15/14) נשארות בתוקף למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
ב. תכנית זו מבטלת את תכנית מפורטת מס' 120/03/26.
10. מטרת התכנית : הגדרת זכויות בנייה ומגבלות בניה לאזור מגורים א'.

פרק ב' - תכליות שימושים מגבלות והנחיות בניה

1. אזור מגורים א' (מתחם A) = 344 יח"ד.
שימושים: מגורים (2 יח"ד לכל מגרש מוגדר לפי תרשי"צ 54/101/03/26, 4/101/03/26, 101/03/26).

2. אזור מגורים א' (מתחם B) = 48 יח"ד.
שימושים: מגורים (4 יח"ד לכל מגרש מוגדר לפי תרשי"צ 4/101/03/26).

3. טבלת אזורים שימושים הנחיות ומגבלות בניה

מצב קיים

במצב קיים אין טבלה ואין זכויות בניה.

מצב מוצע

מס' קומות מירבי ליח"ד	קוי בנין ליח"ד (מ')			תכסית מירבית ליח"ד	היקפי בניה מירביים במ"ר ליח"ד				אזור	
	א	ק	צ		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות		
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע		מתחת לקרקע
2 + מרתף + עליית גג	5.0	3.0 או כמסומן בתשריט	2.5 ר / או 0.0 *הערה 3	153 מ"ר	293 מ"ר	43 מ"ר	50 מ"ר (מרתף)	200 מ"ר	אזור מגורים א' (מתחם A)	
*הערה 6	*הערה 5			*הערה 2		*הערה 1				
1	0.0 מ' לכל צד			109 מ"ר	109 מ"ר	14 מ"ר	-----	95 מ"ר	אזור מגורים א' (מתחם B)	
*הערה 10	*הערה 9					*הערה 8		*הערה 7		

הערות לטבלת מצב מוצע:

*הערה 1: חלוקת מטרות שירות מעל לקרקע תהיה כדלקמן: 20 מ"ר לסככת רכב, 15 מ"ר למחסן, 8 מ"ר למרחב מוגן.

*הערה 2: בחישוב התכסית המירבית יש לכלול 110 מ"ר שטחים עיקריים, 15 מ"ר למחסן, 20 מ"ר לסככת רכב ו- 8 מ"ר למרחב מוגן.

*הערה 3: קו בניין צדדי 0.0 מ' יהיה על קו הציר העובר דרך הקיר המשותף ל- 2 יחידות הדיור שבאותה חלקה. בקירות שיבנו על קו הציר יאסרו פתחים מכל סוג שהוא.
קו בניין צדדי 2.5 מ' יהיה בגבול המגרש הנגדי לקו הציר העובר דרך הקיר המשותף ל- 2 יח"ד שבאותה חלקה.

*הערה 4: במגרשים פינתיים יהיו קוי בניין קדמיים וצדדיים בלבד.

*הערה 5: למחסן (1 לכל יח"ד) יאושר קו בניין אחורי ו/ או צדדי 0.0 מ'. המחסן יבנה בחזית הצדדית או האחורית של המבנה הקיים במרחק של מינימום 1.0 מ' ממבנה המגורים. תיאטר בניית מחסנים בחזית המגרש. לסככת רכב (1 לכל יח"ד) יאושר קו בניין קדמי וצדדי 0.0 מ'.

*הערה 6: א. גובה מירבי למבנה עם גג שטוח יהיה 8.0 מ' - מדוד ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר בחזית המגרש.
ב. גובה מירבי למבנה עם גג משופע (רעפים) יהיה 9.5 מ' - מדוד ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר בחזית המגרש.

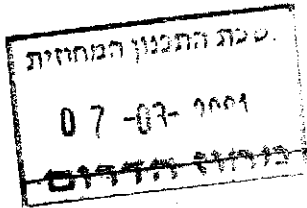
ג. גובה מירבי למרתף יהיה 2.20 מ' מדוד ממפלס רצפתו ועד תחתית תקרתו.
ד. גובה מירבי למחסן יהיה 3.5 מ' לגג רעפים ו- 2.5 מ' לגג שטוח מדוד ממפלס הקרקע המתוכנן במגרש.
ה. גובה מירבי לסככת רכב יהיה 3.0 מ' מדוד ממפלס הקרקע המתוכנן במגרש.

*הערה 7: תאושר תוספת של 30 מ"ר ליח"ד קיימת (13 מ"ר תוספת בחזית קדמית ו- 17 מ"ר תוספת בחזית אחורית).

*הערה 8: חלוקת מטרות שירות מעל לקרקע תהיה כדלקמן: 7 מ"ר - מחסן בחזית אחורית, 7 מ"ר - מרחב מוגן.

*הערה 9: קו בנין 0.0 מ' לכל צד יהיה בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה המקומית. בקירות שיבנו על קו בנין 0.0 מ' יאסרו פתחים מכל סוג שהוא.

*הערה 10: גובה הבניה יותאם לגובה המבנה הקיים.



1. שירותים הנדסיים: א. ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ואישורו ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
 ב. רצפת בית / מבנה המתחבר למערכת הביוב תהיה גבוהה לפחות 20 ס"מ מגובה המכסה של השוחה בחצר הבית אליה מחוברת אותה רצפה.
 ג. גובה מכסה של שוחה כלשהיא במגרש תהיה גבוהה לפחות 20 ס"מ מגובה מכסה של השוחה בכביש אליה מתחבר המגרש.
2. מרחב מוגן: הבניה תהיה בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.

3. חשמל: א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ואז הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	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'

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
 אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

4. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי.

5. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

6. תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זאת ובתנאים כדלקמן:
מתחם A: הבנייה תהיה מעל למבנה הקיים ו / או צמוד אליו בתחום גבולות החלקות שהוגדרו עפ"י התרש"צ והגוש המוסדר - הכל בשטחים שאין בהם סתירה בין השטח המסומן בתרש"צ לבין השטח המסומן בחלקות הגוש ובהתאם לקוי בניין שנקבעו בתכנית זאת.

- מתחם B:** הבניה תהיה בצמוד למבנה הקיים עפ"י תכנית בינוי להרחבות שתאושר ע"י הועדה המקומית.

7. 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.
 ב. השטחים בעליית הגג יחשבו כשטחים עיקריים. הכל בהתאם להוראות ותקנות חוק התכנון והבניה.
 ג. 50% משטח הגג יהיה מכוסה ברעפים בגוון אדום בלבד.
 ד. שיפוע הגג בקו ציר 0.0 המשותף ל-2 יחיד יהיה לכיוון קדמי או אחורי.

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

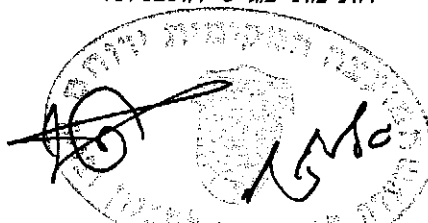
9. מתקנים: א. מתקנים כגון: מערכות חימום מים, אספקת גז בישול, מיכלי נפט ומתקנים לייבוש כביסה ימוקמו בצורה שלא יראו מחזית הרחוב ויסומנו בתכניות הבקשה להיתר בניה.
 ב. מתקנים סולריים - דודי המים של המתקן הסולרי ימוקמו מתחת לשיפועי גג הרעפים או על גג שטוח במסתור. קולטי שמש ימוקמו על השיפוע הדרומי של גג רעפים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

10. גדרות: גדרות וקירות מחזית הבתים בקו בניין 0.0 מ' ישמרו על האופי הקיים ברחוב.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש התכנית:

חתימת עורכת התכנית:



סובה ויינוברנד
 אדריכלות ובניין ערים
 חנותל המערב 14 ב"ש
 רש"י 2805905-2805905