

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
29-01-2002
מחוז הדרום

שכונת הגבעה - ירוחם

ד ר ה ס ב ר

התכנית הקיימת מכללה מגרשים לבנה ביתך על גבי טופוגרפיה בעייתית עם הפרשי גובה המצריכים הוצאות פיתוח לא סבירות.

התכנית המוצעת מגדילה את הצפיפות ע"י שינוי מבניה צמודת קרקע לבניה רוויה סה"כ 347 יח"ד על מנת לנצל את רזרבות הקרקע באופן יעיל יותר תוך כדי חלוקת מגרשים המאפשרת פתרונות פיתוח בעלויות סבירות. זאת מבלי לפגוע באופציה לאפשר בנית בנה ביתך על קו הרכס במקום היוקרתי ביותר. מגרשים אלו הוקטנו כדי לאפשר יותר מגרשים על תואי שטח בעל ערך זה אשר גודלם מותאם לצרכי השוק.

למגרשים המיועדים למגורים ג' נוספו חניות לפי הצורך.

בשינוי לתכנית הקיימת המכילה 203 יח"ד מציעה התכנית	22 יח"ד למגורים א'
	218 יח"ד למגורים ב'
	144 יח"ד למגורים ג'
סה"כ לאחר התוספת	384 יח"ד

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 18/03/06
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 26/11/2001 לאשר את התכנית.
יו"ר הועדה המחוזית
כמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 18/03/06
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5002
מיום 7/3/2002

לשכת התכנון המחוזית
29-01-2002
מחוז הדרום

העתק משרדי

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י י ר ו ח ם

תוכנית מפורטת מס' 118/03/26

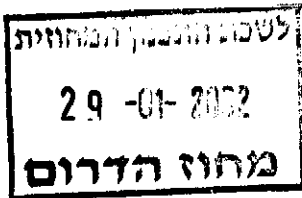
שינוי לתכנית מס' 32/במ/26
ולתכנית מס' 135/במ/26
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

שכונת הגבעה ירוחם

- ת ק נ ו ן -

מחוז: הדרום
נפה: באר-שבע
מקום: ירוחם
גוש: 39547 (בהסדר), 39548 (בהסדר), 39535 - 95 (חלק),
88 (חלק), 87, 85, 82 (חלק), 9-1, 39549 - 163 (חלק),
151 (חלק), 119 (חלק), 1-6 .
שטח התוכנית: 155.282 דונם
היוזם: משרד הבינוי והשיכון - מחוז הדרום
המתכנן: שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (אלה שרשבסקי מס' רשוי 4823)
בעל הקרקע: מדינת ישראל ופרטילים

- תאריך: 23.03.97
- עדכון: 03.08.97
- עדכון: 24.08.97
- עדכון: 14.09.97
- עדכון: 28.10.97
- עדכון: 02.12.97
- עדכון: 07.04.98
- עדכון: 05.08.98
- עדכון: 03.03.99
- עדכון: 07.06.99
- עדכון: 18.07.99
- עדכון: 02.09.99
- עדכון: 19.06.00
- עדכון: 10.01.01
- עדכון: 22.04.01
- עדכון: 20.06.01



העתק משרדי

- 3 -

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 118/03/26, שינוי לתוכנית מס' 32/במ/26 ולתוכנית מס' 135/במ/26, שכונת הגבעה ירוחם (להלן התכנית).

2. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית לשכונת מגורים ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 9 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500 (להלן נספח א').
ד. נספח תנועה מנחה (להלן נספח ב').

4. נחס לתוכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 32/במ/26 ולתכנית מס' 135/במ/26, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

5. הפקעות לצרכי ציבור

"מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, הרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם".

6. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

7. ציננים בתשריט - בהתאם למסומן ומתואר במקרא התשריט.

8. תכליות ושימושים

8.1. אזור מגורים א'

- א. איזור זה נועד ל"בנה ביתך" ותותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע.
- ב. להלן הנחיות לעיצוב ותכנון מגורים א'
 - (1) הגג יהיה גג רעפים עם שיפוע מינימלי של 40% - גובה הגג המצוייך בטבלה (ראה סעיף 9 ב'), ממפלס המדרכה המתוכננת הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
 - (2) הבתים יחופו בגוון בהיר, יותר שילוב של גוונים אחרים בשטח מקסימלי של 10% משטח החזית באישור מהנדס הועדה.
 - (3) גדר החזית, פח האשפה, השתלבות מונה המים, חשמל ותקשורת יהיו על פי תכנית פיתוח שתוגש לוועדה המקומית.
 - (4) לא יותר חלק מבנה נפרד מהמבנה העיקרי למעט חניה מקורה.
 - (5) קולטי השמש יונחו על גבי הרעפים, דוד השמש יוסתר בחלל הגג.
 - (6) בכל יח"ד תבנה חצר שרות ששטחה המירבי 8 מ"ר.
(א). חצר השרות לא תבלוט מקו הבניין הקדמי של המבנה העיקרי.
(ב). חצר השרות תמוקם בקו הבניין המזעריים של המבנה העיקרי או על קו בנין צדדי 0 ובתנאי שהיא תהיה חלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

- (ג) גובה מירבני לקירות המהווים את החצר: 2.00 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים, אורך קיר 4 מ' ו-2 ניצבים של 3 מ' כל אחד (אורכים מקסימליים).
- (ד) גמר קירות החצר יהיה כגמר המבנה העיקרי או אלמנטים בבניה נקיה.
- (ה) החצר תכלול את המכלולים הבאים:
 - הכנה למערכת הספקת גז בישול.
 - מתקן לייבוש כביסה.
 - לא תותר הקמת המתקנים הנ"ל מחוץ לחצר משק.
- (ו) חובה לבנות מחסן בשטח של עד 8 מ"ר כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי עם גישה ישירה מהחצר.

8.2. אזור מגורים ב'

- א. אזור זה נועד לבניה טורית ומדורגת של טיפוסים שונים, בני 1, 2 ו-3 קומות.
- ב. להלן הנחיות לעיצוב ותכנון אזור מגורים ב'
 - (1) הגג יהיה גג רעפים עם שיפוע מינימלי של -40%.
 - (2) חובה לבנות מחסן בשטח של עד 8 מ"ר ליה"ד כחלק בלתי עם גישה ישירה מהחצר.
 - (3) לא תותר הקמת מחסנים באופן נפרד מהמבנה העיקרי.

מסלול התכנון המחוייב
29-01-2002
מחוז הדרום

8.3. אזור מגורים ג'

- א. אזור זה נועד לבנייני מגורים בני 4 קומות + עלית גג.
- ב. להלן הנחיות לעיצוב ותכנון אזור מגורים ג'
 - (1) ימצא פתרון נאות להסתרת דודי שמש לשביעות רצון המהנדס בוועדה המקומית.
 - (2) תותר הרחבת יחידות קיימות ע"י הוספת חדרים, עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית, אחרי אישור תכנית בינוי כוללת כנ"ל, תותר הרחבת הדירות רק במידה ותוגש תכנית לתוספת כנ"ל לכל הדירות בכניסה אחת לפחות. האישור יותנה בביצוע התכנית כולה בעת ובעונה אחת.

8.4. שטח לבנייני ציבור

ישמש למבני ציבור קרי: גני ילדים, מעון יום, מועדון לקשיש, מועדון נוער, טיפת חלב, קופ"ח, בית כנסת ומקווה.

8.5. שטח ציבורי פתוח - ישמש לגינון, נטיעות, צירי הולכי רגל, מעבר תשתיות

תת קרקעי, תאורת חוץ, פרגולות, ריצוף מתקני משחקים פתוחים. כן תותר הקמת מתקנים הנדסיים ודרכי גישה אליהם על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית, במגרשים מס' 501, 507 ו-511 בלבד.

8.6. דרכים-א. ישמש לכבישים, מדרכות, גינון, נטיעות וכו', קוד תשתית על קרקעיים

ותת-קרקעיים, באישור מהנדס הוועדה עפ"י נספחים שיועברו לפני ביצוע לוועדה המקומית.
ב. צומת הרחובות 5 ו-7 יוסדר כמעגל תנועה.

8.7. שביל להולכי רגל: ישמש למעבר הולכי רגל, ריצוף, מעבר תשתיות תת-קרקעי, גינון ונטיעות.

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית

29-01-2022

מחוז הדרום

9.א. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מצב קיים

הערות	קרי בנין במ'			% בניה בכל הקומות	מס' קומות	בניה בקומת קרקע	שטח מגרש מזערי במ"ר	מגרש מס'	ציון בתשריט	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי							
1 2	5	3	5	70%	2	35%	1250	205	כתום	מגורים א'
	5	3	5	50%	2	35%	600	398-300		
	5	3	5	120%	4	30%	3500	401-400	צהוב	מגורים ג'
	5	5	5	60%	2	30%	450	502-500	חום מותחם חום	שטח למבני ציבור
3	3	3	3				510	709-704	ירוק	ש.צ.פ.

הערות לטבלת אזורים ושימוש - מצב קיים

1. מגרשים מיועדים לקוטג'ים טוריים.
2. מגרשים מיועדים ל"בנה ביתך".
3. תותר הקמת מקלטים.

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
29-01-2002
מחוז הדרום

9.ב. טבלת שטחים ומגבלות בניה - מוצע

הערות	קודי בנין מזעריים			גובה בנין מירבי במ"ר	מס' קומות מירבי	תכ-סית מירבית ב-% או במ"ר	היקפי בניה מירבית במגרש במ"ר או ב-%				מס' יח"ד מרבי למגרש	שטח מגרש מזערי בדונם	מגרש מס' -350 371	איזור
							סה"כ שרות עקרי	שטחי שרות		על קרקעי				
								תת קרקעי	על קרקעי					
2,1,9,10	למ"ב			10.5	+ 2 עלית גג+ מרתף	40%	295 מ"ר	80 מ"ר	65 מ"ר	-	150 מ"ר	1	0.429	מגורים א'
4,3,5	למ"ב			-	2	310 מ"ר	520 מ"ר	-	120 מ"ר	-	400 מ"ר	4	1.405	מגורים ב'
"	למ"ב			-	2	370 מ"ר	550 מ"ר	-	130 מ"ר	-	420 מ"ר	4	1.019	373 389 392 394
"	למ"ב			-	2	410 מ"ר	570 מ"ר	-	120 מ"ר	-	450 מ"ר	4	1.234	395
"	למ"ב			-	3	450 מ"ר	830 מ"ר	-	200 מ"ר	-	630 מ"ר	6	1.309	-374 376
"	למ"ב			-	2	800 מ"ר	990 מ"ר	-	190 מ"ר	-	800 מ"ר	8	2.667	378
"	למ"ב			-	2	620 מ"ר	1000 מ"ר	-	230 מ"ר	-	770 מ"ר	8	2.115	382 384 393
"	למ"ב			-	2	800 מ"ר	1280 מ"ר	-	290 מ"ר	-	990 מ"ר	10	3.051	383
"	למ"ב			-	3	400 מ"ר	1151 מ"ר	-	260 מ"ר	-	890 מ"ר	9	2.013	391
"	למ"ב			-	3	1000 מ"ר	1740 מ"ר	-	400 מ"ר	-	1340 מ"ר	13	3.130	388
"	למ"ב			-	2	1210 מ"ר	1770 מ"ר	-	430 מ"ר	-	1340 מ"ר	14	3.702	379
"	למ"ב			-	2	1140 מ"ר	1800 מ"ר	-	430 מ"ר	-	1370 מ"ר	14	3.041	385 386

לשכת התכנון המחוזית
29-01-2032
מחוז הדרום

העתק משרדי - 7 -

ה-ע-רות	קו"ב בנין מזעריים			גובה בנין מירבי במ"ר	מס' קו-מזות מר-בי	תכ-סית מר-בית במ' או ב-%	היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר או ב-%				מס' יח"ד למג-רש	שטח מגרש מזערי בד' שטח	מגרש מס'	איזור	
							סה"כ שרות + עקרי	שטחי שרות		שימוש עיקרי					
								תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי					על קרקעי
4,3 5	למ"ב			-	3	1320 מ"ר	2140 מ"ר	-	510 מ"ר	-	1630 מ"ר	16	4.276	380	מגורים ב'
"	למ"ב			-	3	1290 מ"ר	2030 מ"ר	-	510 מ"ר	-	1520 מ"ר	16	3.788	381	
"	למ"ב			-	3	1230 מ"ר	2050 מ"ר	-	490 מ"ר	-	1560 מ"ר	16	3.263	387	
"	למ"ב			-	3	1330 מ"ר	2470 מ"ר	-	590 מ"ר	-	1880 מ"ר	18	4.110	377	
6,3 9,7	למ"ב			-	+4 על- יית גג	40%	6120 מ"ר	-	1080 מ"ר	-	5040 מ"ר	72	7.340	400	מגורים ג'
											4.072		401		
-	למ"ב			-	2	30%	55%	-	15%	-	40%	-	0.767	-925 929	שטח לבניני ציבור
-	למ"ב			-	1	60%	160%	-	10%	100%	50%	-	0.204	930	
8	עפ"י תכנית בינוי שתוגש לאישור ועדה מקומית			-	1	60 מ"ר	60 מ"ר	-	-	-	60 מ"ר	-	2.779	501	שצ"פ
												0.895	511		
												0.235	507		

- למ"ב - לפי מסומן בתשריט.
הערות לטבלת אזוריים, שימושים ומגבלות בניה-מוצע.
- שטחי שרות מירביים יכללו:
 - מרחב מוגן לפי תקן הג"א, מחסן בגודל של 8 מ"ר, חניה מקורה בגודל של עד 30 מ"ר וקומת עמודים מפולשת.
 - תותר בנית חניה מקורה בקו בנין 0 לחזית.
 - תותר הקמת עליית גג במסגרת מנין השטחים העיקריים בתוך חלל הגג גודל קומה זה לא יעלה על 25 מ"ר.
 - תותר הקמת מתקנים טכניים בתוך חלל הגג.
 - מס' הקומות נמדד מרצפת הקומה הנמוכה ביותר על פי נספח בינוי ופיתוח שיוגש לאישור הועדה המקומית.
 - במידה ויש בפועל פחות מ- 72 יח"ד במגרש לא תותר תוספת יח"ד על הקנים.

לשכת הוועדה המחוזית
29-01-2002
מחוז הדרום

7. תותר הקמת מתקנים טכניים בקומת הגג.
8. שטח העיקרי המותר לא יפחת מ- 60 מ"ר.
9. במידה וקיימת ק. עמודים מפולשת שטחה יתווסף על שטחי השרות המותרים ושטחה לא יעלה על שטח תכסית מרבית מותרת (40%).

10. הנחיות כלליות לתשתית

כל מערכת התשתיות תבוצע לשביעות רצונן של הרשויות המוסמכות.

10.1. - חשמל - הוראות בינוי וחשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציק קו
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'

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

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים במבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

10.2. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס הועדה.

10.3. בידוב - כל המבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הועדה ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

10.4. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס הועדה ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

לשכונת התענוגות המחוזית
29-01-2032
מחוז הדרום

העתק משרדי

- 9 -

11. תנאים להוצאת היתרי בניה

א. היתרי בניה לאזור מגורים ב' יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:500 על נספחיהם אשר יובאו ע"י יזם תכנית מפורטת זו לאישור הועדה המקומית טרם הוצאת היתרי בניה.

ב. היתרי בניה ינתנו, לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב, ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שלביהם כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

"הוצאת היתר בניה מותנה בתחילת ביצוע העבודות להקמת מתקן לטיפול בשפכים".

ג. הסדרי תנועה בנספח זה אינם מחייבים. תכנית תנועה מפורטת בקנ"מ 1:500 תאושר לפני הוצאת היתרי בניה.

ד. תותר סטייה מהמפלסים המצויינים בתכנית הבינוי בהתאם לתכנית הבינוי לביצוע. בבקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנן הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפיננסי לאתר מוכרז.

ו. פסולת הבניין תפונה לאתר פסולת בניה מוסדר הקיים בירוחם.

ז. תנאים למתן היתר בניה ביצוע מערכת הניקוז בהתאם לתכנית מפורטת שתוכן ע"י מתכנן הכבישים ותוגש לאישור רשות הניקוז.

12. חניה - החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י התקן התקף בעת מתן ההיתר.

13. שלבי ביצוע

מועד לביצוע תכנית זו הינו 10 שנים מיום אישורה כחוק.

לשכת ההגנה הכלכלית
29-01-02
מחוז הדרום

שרשנסקי-מש' ארזיכלים בע"מ
שד' שניידר 21, ארזיכלים 84894
טלפקס 6272427, 07-6270689

..... חתימת המתכנן

אין לנו התנגדות עקרונית להכניית, בתנאי שנו התייחסו
בהתאמה עם רישיונות התכנון המוסמכות, אין בה כדי להתנגד
החתימה היתה לערובי תכנון בלבד, אין בה כדי להסכים
כל דיווח ליוזם ותכנית או לכל פעל ענין אחר נשט
התנגדות כל ענין לא תוקצה השטה ונחתם עסקו הסכי
התנגדות כל ענין ואין תחיתתנו זו באה במקום ההכנות כל
התנגדות כל ענין ואין תחיתתנו זו באה במקום ההכנות כל
לפי

..... חתימת בעל הקרקע

משרד הרישוי והשיכון
מחוז הדרום
תאריך: 29.1.02

..... חתימת הרוזם

משרד הרישוי והשיכון
מחוז הדרום

29.01.02