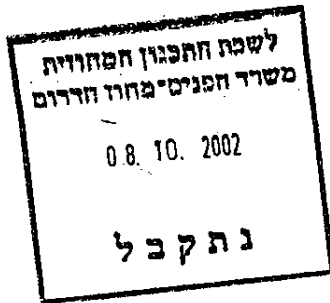


6-3922

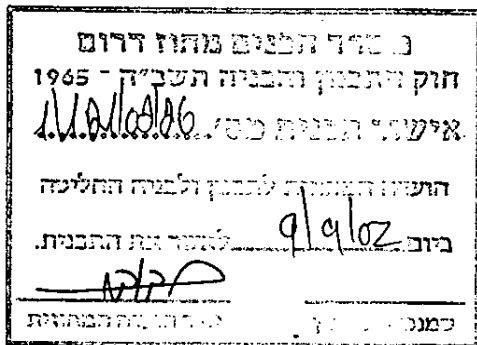


מבוא לתכנית מתאר מס' 1/121/02/26

הרשות המקומית מבקשת לשנות יעוד מגרש באזור מגורים א' לשטח לבניני ציבור מתוך כוונה לבנות במקום מבנה ציבורי של אגף הרווחה. המגרש גובל ממזרח במגרש למגורים, מצפון לבניני ציבור, ממערב בשצ"פ שפוחת כמגרש חנייה ציבורית ומדרום בדרך מס' 8.

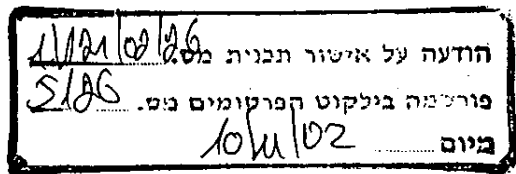
התכנית מציעה סה"כ 115% זכויות בניה בשתי קומות + מרתף ובמגבלת תכסית של 60%.

קו בניין 0.0 מ' יהיה לכיוון השצ"פ.

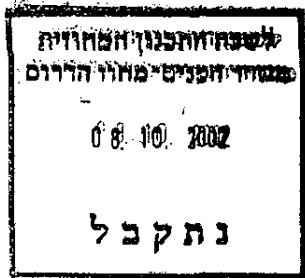


ברכה,

צבי דדיקמן
אדריכל ראשי מס' 8946
ת.ד. 6330 באר-שבע 84161



אדר' צבי דדיקמן



מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מתאר מס' 1/121/02/26

שינוי לתכנית מתאר מס' 121/02/26
ולתכנית מס' 101/03/26 (תרש"צ 4/15/1)

הוראות התכנית

מחוז : הדרום.

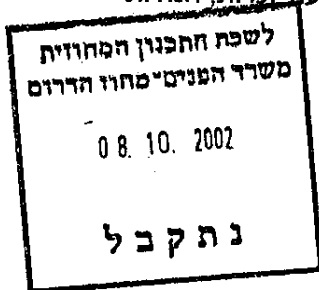
נפה : באר שבע.

מקום : רח' ההסתדרות, ירוחם.

תאריך : אפריל 2002.

30-09-2002

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 1/121/02/26, שינוי לתכנית מתאר מס' 121/02/26 ולתכנית מס' 101/03/26 (תרש"צ 4/15/1).
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "תשריט").
 ג. כ- 0.954 דונם.
 3. שטח התכנית : 39536 חלקות 88, 154 (חלק).
 4. גוש וחלקות : הועדה המקומית לתכנון ובניה ירוחם.
 5. מגיש התכנית : מנהל מקרקעי ישראל.
 6. בעל הקרקע : אדר' צבי דרדיקמן (רשיון מס' 8946) רח' הנבל 4, ירושלים 97500 טלפקס: 02-6289247.
 7. עורך התכנית : כל הוראות תכניות מס' 121/02/26, מס' 101/03/26 (תרש"צ 4/15/1) נשארות בתוקף למעט יחס לתכניות אחרות.
 8. יחס לתכניות אחרות : השינויים המוצעים בגבולות תכנית זו.
 9. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית לשטח לבנייני ציבור ע"י שינוי יעוד הקרקע וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
 10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
 11. תכליות שימושים מגבלות והנחיות בניה :
 11.1. שטח לבנייני ציבור (מגרש/ חלקה מס' 88)
 שימושים: מעון יום לטיפול באוכלוסייה מזוגבלת.
 11.2. דרכים
 מקום הדרכים ורחבן יהיה כמסומן בתשריט.



12. טבלת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה
 12.1. מצב קיים לפי תכנית מתאר מס' 121/02/26

12.1 מצב קיים לפי תכנית מונמל מס 12/02/20

אזור	היקפי בניה מירביים במ"ר ליח"ד				תכנית מירבית ליח"ד	קוי בנין ליח"ד (מ')			מס' קומות מירבי ליח"ד	
	מטרות עיקריות		מטרות שירות			סה"כ עיקרי + שירות	צ	ק		א
	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע						
	—	200 מ"ר	50 מ"ר (מרתף)	43 מ"ר						
אזור מגורים 'א' (מתחם A)										

הערות לטבלת מצב קיים:

- *הערה 1: חלוקת מטרות שירות מעל לקרקע תהיה כדלקמן: 20 מ"ר לסככת רכב, 15 מ"ר למחסן, 8 מ"ר למרתב מוגן.
 *הערה 2: בחישוב התכנית 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 בנין 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 בנין צדדי 2.5 מ' יהיה בגבול המגרש הנגדי לקו הציר המשותף ל- 2 יחידות שבאותה חלקה.
 *הערה 5: למחסן (1 לכל יחיד) יאושר קו בנין אחורי ו / או צדדי 0.0 מ'. המחסן יבנה בחזית הצדדית או האחורית של המבנה הקיים במרחק של מינימום 1.0 מ' ממבנה המגורים. תיאסר בניית מחסנים בחזית המגרש. לסככת רכב (1 לכל יחיד) יאושר קו בנין 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.

12.2. מצב מוצע

12.2. מצב מוצע

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית (%)	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- %)				שטח מגרש/ חלקה במ"ר	מספר מגרש / חלקה	אזור	
					סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
	ק	צ	א			מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע
2 + מרתף	כ מסומן בתשריט			60% * הערה 3	115%	10% * הערה 2	15% * הערה 1	90%	—	832	88	שטח לבנייני ציבור

הערות לטבלת מצב מוצע:

- * הערה 1: מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בתחום קוי הבניין כמסומן בתשריט בגובה מירבי 2.35 מ' (ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה). המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים ומרחב מוגן תיקני.
- * הערה 2: במטרות שירות מעל לקרקע יכללו: מחסן, מרחב מוגן תיקני ומתקנים טכניים.
- * הערה 3: בתכנית המירבית יכללו כל השטחים המבונים לרבות מחסן, מרחב מוגן תיקני ומתקנים טכניים.

13. שירותים הנדסיים: ביוב, ניקוז, תקשורת טלוויזיה ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ואישורו ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

14. מרחב מוגן: הבניה תהיה בהתאם לדרישות פיקוד העורף ובאישורו.

15. חשמל: א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר

השטח הנבנה יחולק למסלול חשמל
משרד חפצי-מחוז הדרום

08.10.2002

נתקבל

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.

16. חנייה: החנייה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבניה.

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

18. תנאים למתן היתרי בניה: א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זאת לאחר אישורה.
ב. בעת הוצאת היתרי בניה הועדה המקומית תציג פתרון חניה בתחום המגרש הסמוך בהתאם לתקן החניה הארצי.

19. עיצוב ארכיטקטוני: בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.

20. חלוקה ורישום: חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

21. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

חתימת בעל הקרקע:



חתימת עורך התכנית:

עבי חדיקמן
אדריכל רשמי מס' 8946
ת.ד. 6330, באר-שבע 84161

פ.ה.ק.ן