

6-3955

לשכת התכנון המהוללת
 משרד המכשירים והתחבורה
 19.12.2002
 נתקבל

תכנית מתאר מס' 28/107/02/26

מתחם בתי ספר - שכונת אלי כהן ירוחם

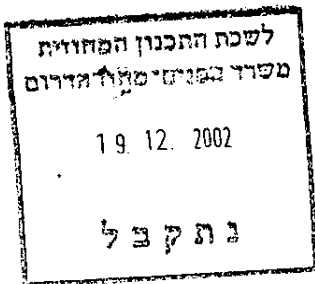
דף הסבר

התכנית מסדירה את הנושאים הבאים:

1. יצירת מגרש המיועד למתחם בתי - ספר יסודיים מסילה בערבה בנים ובנות ומרכז רוחני על פי פרוגרמה מאושרת ע"י משרד החינוך.
2. הסדרת כביש גישה לאורך נחל אבנון, דרכו תהיה כניסה לכלי רכב למגרש בית - הספר ולמגרשים עתידים שיתוכננו במסגרת תכנון השכונה.
3. הסדרת נחל אבנון במקביל לפיתוח שטח מבני החינוך ודרך הגישה.

משרד המכשירים והתחבורה
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965
 משרד התכנון מס' 28/107/02/26
 המשרד האמון להכפוף ולבטח החליטה
 ביום 25/12/02 לזכות את התכנית.
 עיר הועדה המבטחת

הודעה על אישור תכנית מס' 28/107/02/26
 פורסמה בלוקטור הפרסומים מס' 5150
 ביום 13/1/03



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מתאר מס' 28/107/02/26
שינוי לתכניות מתאר מס' 107/02/26 ו 18/107/02/26
ולתכניות מס' 26 / במ / 79 / 1 , 113/03/26 , 8/101/03/26 (תרש"צ 4/15/6)
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

הוראות התכנית -

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

מקום: ירוחם שכונת אלי כהן צפון

גוש חלקה:

גוש	חלקי חלקה
39550	57,135,140,143
39538 (בהסדר)	9,10,80
39532 (לא מוסדר)	ספר 500 דף מס' 25
39541 (לא מוסדר)	6,8,11,12

שטח התכנית: 76.221 דונם

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

המגיש: מועצה מקומית ירוחם

המתכנן: שרשבסקי - מרש אדריכלים בע"מ (רמי מרש מס' רישוי 39616) שדרות
שזר 21 ב"ש 84894 טל. 08-6270689 פקס. 08-6209126

תאריך: 5.12.02

1. שם התכנית

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 28/107/02/26, שינוי לתכנית מתאר מס' 18/107/02/26, 107/02/26 ותוכניות מפורטות מס' 1/79 / במ / 26, 113/03/26, 8/101/03/26 (תרש"צ 4/15/6) תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים.

2. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית למגרשים המיועדים לבנייני ציבור ע"י הסדרת תוואי נחל, התווית דרך, איחוד וחלוקת מגרשים ושינוי בהנחיות זכויות ומגבלות בניה.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו משנה תכניות מתאר מס' 107/02/26 ו 18/107/02/26 ולתכניות מס' 113/03/26, 8/101/03/26 (תרש"צ 4/15/6) בתחום גבולות תכנית זו.

4. מסמכי התכנית

- א. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
- ב. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- ג. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
- ד. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:1250 (להלן נספח הבינוי).

5. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל, המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

6. חלוקה ורישום

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

7. ציונים בתשריט - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. רשימת תכליות ושימושים

- א. שטח למבני ציבור מגרשים מס' 19-22 - תותר הקמת בית ספר, מרכז קהילתי, בית כנסת, מתקני ספורט פתוחים ומקורים. מחוץ לקו הבניין יותרו עבודות נטיעה וגינון, שבילים, קירות גן, חניות, מתקני משחק, ספורט ומצללות בלבד.
- ב. מגרש מס' 22 - מיועד למוסדות תורניים (כולל שירותי עזר כגון: פנימיות, מגורי סגל, חדר אוכל, מרכז לפעילויות חברתיות וכדומה), בית מדרש, (כולל בית כנסת), כולל כבישים פנימיים, חניות ומבני עזר.

ב. תוואי להסדרת נחלים - מגרש מס' 11 - מיועד לביצוע עבודות הנדסאיות שמטרתן הסדרת זרימת מי שטפונות, לפיתוח גישור והעברת מערכות תשתית ומתקנים. תוכנית הסדרת הנחל תוגש לאישור רשות ניקוז.

ג. דרכים - ישמש לדרכים, תשתיות על ותת קרקעיות. מעבר להולכי רגל וכלי רכב.

ד. שצ"פ - מגרשים מס' 12, 18, 23-26, - מיועד לגינון, נטיעות, מתקני משחקים פתוחים, ריצוף, תאורה, תשתיות תת קרקעיות ומקלטים. יותרו המקלטים הקיימים בלבד. לא תותר תוספת בניה.

9. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי הבניה יינתנו על פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. הוצאת היתר בניה בתחום השטח להסדרת נחלים בכפוף להגשת נספח הנדסי ונספח נופי באישור הועדה מקומית, רשות ניקוז והיחידה לאיכות הסביבה.
- ג. תוגש תכנית פיתוח כללית לאישור הועדה המקומית שתכלול את הכביש, השטחים הציבוריים הפתוחים והנחל תוך דגש על צמחיה ריצוף, מתקני תאורה ומתקני משחקים.
- ד. עתיקות: בשטח העתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות עפ"י סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

10. הנחיות לעיצוב ופיתוח

- א. הבניינים יחופו בחומרים קשיחים כמו אבן, שיש, קרמיקה, אלומיניום, זכוכית באישור מהנדס הרשות. יותר שילוב עם טיח בקטעי חזית מסוימים באישור מהנדס הרשות.
- ב. יינתן דגש לעיצוב החזית החמישית תוך הסתרת מתקנים טכניים.
- ג. לא יותרו בתחומי התכנית מבני פת, מכולות ומבנים ארעיים.

11. הנחיות כלליות לתשתית

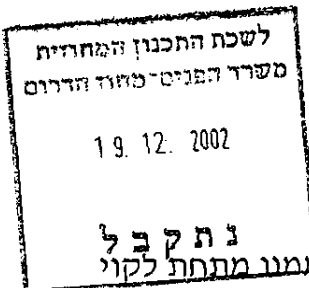
כללי - כל מערכת התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

11.1. חשמל - הוראות בניוי ופיתוח לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו

חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציק הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

אין לבנות בניינים 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, לאחסון אף 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 (המרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'.

כמו כן מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת חשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

11.2. **ניקוז** המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר.

11.3. **ביוב** - כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו לחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות.

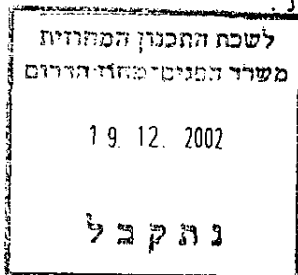
11.4. **אספקת מים** תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים שלמהנדס הרשות.

11.5. **חשמל ותקשורת** - כל התשתיות תהיינה תת - קרקעיות.

12. **חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן החניה הארצי.

13. א. **טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים**



קווי בניין (3)	מס' קומות (1)	סה"כ	אחוזי בניה בקומה	שטח מגרש בדונם	מגרש מס'	אזור		
							קדמי	צ
	2	45%	30%	3.646 ד'י	1	שטח לבנייני ציבור (2)	לפי תכנית מתאר מס' 18/107/02/26	
	2	45%	30%	1.463 ד'י	5		לפי תכנית מפורטת 113/03/26	
7	7	3	75%	50%	12.286 ד'י	1		

הערות:

(1) גובה מרבי למבני ציבור - 8.5 מ'

(2) ע"פ תכנית 18/107/02/26 מבני הציבור המיועדים למגרש 1 - בית ספר ולמגרש 5 בית כנסת.

(3) למבני עזר קווי בניין 0 (אפס).

13. ב. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מוצע

הערות	קווי בנין	תכנית מרבית % - ב	היקפי בניה מרביים במגרש ב- %				מס' קומות מרבי	שטח מגרש מזערי בדונם	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי + שירות	שטחי שירות		שטח עיקרי					
				על קרקעי	תת קרקעי	על קרקעי					תת קרקעי
1	כמסומן בתשריט	50	60	10	10	-	40	3 + גג	0.628	19-21	שטח למבני
		40	75	10	-	-	65	3 + גג	11.816	22	ציבור
	על ותת קרקעי 0	5	10	-	-	5	5	1	3.148	18	שצ"פ

הערה לטבלה:

1. על הגג תותר הקמת דודי מים, מתקנים טכניים ומדרגות.

14. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 10 שנים, מיום אישורה הסופי.



לשכת התכנון המאוחדת
 משרד הסגירת-מחוז הדרום
 19.12.2002
 ג' ת ק כ ל

שרשנסקי-נרע אדריכלים בע"מ
 שד' שז"ר 21 באר-שבע 84894
 טלפקס 6272427 07-6270689

חתימת המתכנן

התוכנית המוצגת הינה תוצאה של תהליך עבודה משותף בין שני הצדדים, אשר נעשה על בסיס של אמון הדדי ובהתאם לתנאי הסדרה. כל צד מתחייב לשמור על חשאי את כל המידע המסווג, המסחרי או המצוייני, אשר יתגלה במהלך תהליך העבודה, וכן את כל המידע המסווג, המסחרי או המצוייני, אשר יתגלה כתוצאה מהתאמה בין שני הצדדים. כל צד מתחייב לשמור על חשאי את כל המידע המסווג, המסחרי או המצוייני, אשר יתגלה כתוצאה מהתאמה בין שני הצדדים. כל צד מתחייב לשמור על חשאי את כל המידע המסווג, המסחרי או המצוייני, אשר יתגלה כתוצאה מהתאמה בין שני הצדדים.

בברכה,
 17.12.02

חתימת בעל הקרקע



אשר על כן

(Handwritten signature)

חתימת המגיש