

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 27.04.2003  
 נתקבל

מחוז הדרום  
 מרחב תכנון מקומי ירוחם  
 תוכנית מתאר מס' 24/107/02/26  
 שינוי לתוכנית מתאר מס' 8/107/02/26, תרשי"צ מס' 4/15/12,  
 ולתוכנית מפורטת 15/107/03/26

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 24/107/02/26  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 2/12/96 לאשר את התכנית.  
 סמנכ"ל לתכנון

תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

שטח לבנייני ציבור

חודעה על אישור תכנית מס' 24/107/02/26  
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5198  
 מיום 26/6/03

הוראות התוכנית

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל, בן צבי 1, ת.ד. 233 באר-שבע  
 הסוכנות היהודית (בעל חוזה חכירה)

מגיש התוכנית : מועצה מקומית ירוחם

עורך התכנית : אבינעם לוין, אדריכל ובונה ערים  
 מ.ר. 27979  
 מרכז הנגב 43, באר-שבע  
 טל. 08-6498111 - פקס. 08-6498112

- תאריך :
- מהדורה מס' 1 - נובמבר 2000
  - מהדורה מס' 2 - נוב' 2001
  - מהדורה מס' 3 - ינואר 2002
  - מהדורה מס' 4 - מאי 2002
  - מהדורה מס' 5 - אוגוסט 2002

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום

27.04.2003

נתקבל

מבוא

התוכנית מיועדת להרחבת שטח לבנייני ציבור, הנמצא במתחם מבני הציבור של הרשות המקומית, ועליו נמצא אולם ספורט. לצורך זה, התוכנית משנה את ייעודו של המגרש הסמוך, המכיל בריכת שחייה ומגרשי ספורט, משטח ספורט לשטח לבנייני ציבור, מאחדת את המגרשים הני"ל, ומבצעת חלוקה מחדש שתאפשר מגוון שימושים במגרשים החדשים, לרבות מרכז נופש וספורט, מועדון לתנועות נוער ועוד.

העתק משרדי

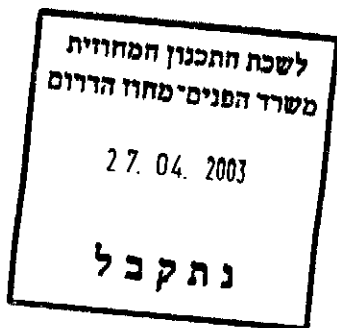


- 2 -

1. שם התוכנית  
תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מס' 24/107/02/26, שטח לבנייני ציבור, שינוי לתוכנית מתאר מס' 8/107/02/26, תרשי"צ מס' 4/15/12, ולתוכנית מפורטת מס' 15/107/03/26, תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
2. תחולת התוכנית  
תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
3. המקום

|      |   |         |
|------|---|---------|
| מחוז | : | הדרום   |
| נפה  | : | באר-שבע |
| ישוב | : | ירוחם   |
4. גוש וחלקה
  1. 39542 (בהסדר), חלקה 1 (חלק), ספר 500 דף 1.
  2. 39539 חלקות 8 (חלק), 9 (חלק), 26 (חלק).
5. שטח התכנית  
19.077 דונם.
6. מסמכי התכנית  
המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :-
  - א. 7 דפים של הוראות התוכנית בכתב, (להלן "הוראות התוכנית").
  - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:500, הכולל גיליון אחד, (להלן "התשריט").
7. מטרות התוכנית  
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח לבנייני ציבור ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
8. יחס לתוכניות אחרות  
תוכנית זו כפופה לתוכנית מתאר ירוחם מס' 107/02/26, ומהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' 8/107/02/26, לתוכנית מס' 4/15/12, ולתוכנית מפורטת מס' 15/107/03/26 בתחום גבולות תוכנית זו.

העתק משרדי



- 3 -

9. ציונים בתוכנית

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

10. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

11. חלוקה ורישום

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

12. תכליות ושימושים

12.1 שטח לבנייני ציבור

מגרש מס' 1א, 1ב, 1ג, 1ד מיועדים להקמת מבני ציבור: מבני תרבות, קהילת רווחה, מבני בריאות, נופש וספורט לרבות מועדונים, אולמות ספורט, ולמתקנים ומבנים הקשורים בהם כגון: מלתחות, שירותים, חדרי חוגים, משרדים, מגלשות, מגרשי ספורט, שעשועים ומשחקים ושטחי נוי ונופש עם סככות צל.

12.2 דרכים

שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, מדרכות, שבילים להולכי רגל, גינון, ניקוז ומעבר קווי ומתקני תשתית.

12.3 שביל להולכי רגל

מיועד למעבר הולכי רגל, רוכבי גישה לרכב תחזוקה.

13. חנייה

החנייה תוסדר במגרש חניה ציבורית הכלול בת. מ. 8/107/02/26, ובחניה ציבורית בדרך מס' 14, הכלולה במסגרת התוכנית.

העתק משרדי



14. טבלת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה

א. מצב קיים

לפי ת.מ. מסי 8/107/02/26:

- 1) שטח בניין אולם ספורט - 1,500 מ"ר, מסי קומות: 4.
- 2) מקומם של מבנים וקווי בניין יהיה כפי שמוסמן בתשריט (קו בניין 7.0 מ' מכל הצדדים).
- 3) מרחק מינימלי בין מבנים - 7.0 מ'.

לפי ת.מ. מסי 15/107/03/26

| מספר קומות | קווי בניין |   |   | % בנייה מקסי בכל הקומות | % בנייה מקסי בקומה | שטח מגרש (בדונם) | מספר מגרש | אזור      |
|------------|------------|---|---|-------------------------|--------------------|------------------|-----------|-----------|
|            | א          | צ | ק |                         |                    |                  |           |           |
| 1          | 3          | 5 | 0 | 10%                     | 10%                | 8.070            | 1         | שטח ספורט |

ב. מצב מוצע

| מספר קומות מעל הקרקע | קווי בניין |   |   | תכנית קרקע מרבית במ"ר | בנייה מרבית במ"ר   |              |            |                | שטח מגרש (בדונם) | מספר מגרש | אזור |                   |      |      |      |     |      |     |      |     |
|----------------------|------------|---|---|-----------------------|--------------------|--------------|------------|----------------|------------------|-----------|------|-------------------|------|------|------|-----|------|-----|------|-----|
|                      |            |   |   |                       | סה"כ עיקרי + שירות | למטרות שירות |            | למטרות עיקריות |                  |           |      |                   |      |      |      |     |      |     |      |     |
|                      |            |   |   |                       |                    | מעל לקרקע    | מתחת לקרקע | מעל הקרקע      |                  |           |      | מתחת לקרקע        |      |      |      |     |      |     |      |     |
| 2                    | א          | צ | ק | 2500                  | 3700               | 300          | 300        | 3000           | 100              | 6833      | 1 א  | שטח לבנייני ציבור |      |      |      |     |      |     |      |     |
| 2                    |            |   |   |                       |                    |              |            |                |                  |           |      |                   | 2500 | 3700 | 300  | 300 | 3000 | 100 | 6011 | 1 ב |
| 2                    |            |   |   |                       |                    |              |            |                |                  |           |      |                   | 1100 | 2500 | 1000 | -   | 1500 | -   | 1654 | 1 ג |
| 2                    |            |   |   |                       |                    |              |            |                |                  |           |      |                   | 1000 | 1900 | 200  | 100 | 1500 | 100 | 1877 | 1 ד |

15. הנחיות למערכות תשתית עירונית

א. הנחיות כלליות

עפ"י החלטת הועדה המקומית והרשויות המוסמכות תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, חפירה, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע; סלילת דרכים; הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח מגרשים - הכל לשביעות רצונם של מהנדס המועצה המקומית ויתר הרשויות המוסמכות.

ב. מים

אספקת המים תהיה ממקור מים מאושר ע"י משרד הבריאות.

ג. ביוב

כל מבנה יהיה מחובר לרשת הביוב בהתאם להנחיות מהנדס המועצה. פתרון הביוב הכללי יהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות.

העתק משרדי

27.04.2003

נתקבל

- 5 -

**ד. ניקוז ותיעול**

פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז האתר עם מערכת הניקוז הטבעית, תוך הפרדה מלאה של מערכת זו ממערכת השפכים, ומתן מענה למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותת-קרקעיים.

**ה. אספקת חשמל**

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.  
רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.  
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל חיבורים למבנים חדשים, תהיה תת-קרקעית.  
תותר הקמת תחנת טרנספורמציה פנימית בשטח התוכנית בתוך הבניין או במגרש, הכל בתנאים שייקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז הדרום.

**ו. תשתיות חשמל**

**הוראות בינוי ופיתוח**

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

| <u>מרחק מציר קו</u> | <u>מרחק מתיל קיצוני</u> | <u>סוג קו החשמל</u>                          |
|---------------------|-------------------------|--|
| 3.5 מ'              | 3 מ'                    | קו חשמל מתח נמוך                             |
| 6 מ'                | 5 מ'                    | קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו                      |
| 20 מ'               |                         | קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע) |
| 35 מ'               |                         | קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)     |

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל כבלי חשמל 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, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בתלי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום, ולאחר קבלת הסכמתה.

**העתק משרדי**



- 6 -

ז. תשתיות טלפון וטל"כ

1) התשתיות והתוואים יהיו תת-קרקעיים.

2) ייבנו חדרי רח"ק כפי שיתואם עם גורמי חברת בזק, גומחות או מבנה לציוד חלוקה כפי שיתואם עם חברת הטל"כ.

16. תנאים למתן היתרי בנייה

- א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י הוראות תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י בקשה למתן היתר בנייה, הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
- ב. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ג. היתרי בנייה לבריכות שחייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לבריכות שחייה, לרבות מבנים ומתקנים הקשורים אליהם כגון מלתחות, חדרי עזר, חדרי מכונות ומערכת המים, ואישורן ע"י משרד הבריאות.

17. תאריכי ושלבי ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע בתוך 10 שנים מיום אישורה ללא שלבים.

העתק משרדי

