

מבוא

לתכנית מפורטת מס' 60/101/03/26

מבנה לעמותת עתיד במידבר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה בירוחם יוזמת שינוי יעוד של חלק ממגרש מגורים ב' הנמצא בכניסה לשכונת בנה בתך ברח' נחל צין לצורך הקמת מבנה ציבורי לעמותת עתיד במידבר. התכנית יוצרת שני מגרשים במקום מגרש הקיים ומשנה יעוד של אחד מהמגרשים ממגורים ב' לשטח למבני ציבור.

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

60/101/03/26

2006/03/26

הודעה על אישור תכנית
מס' 5520
2006/03/26

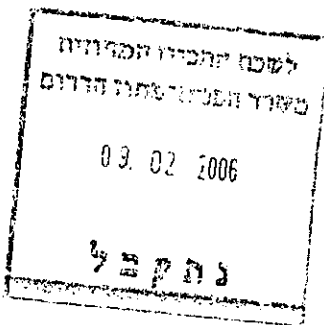
מרחב תכנון מקומי – ירוחם

תכנית מפורטת מס' 60/101/03/26

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מס' 202/במ/26

מבנה לעמותת עתיד במידבר



- הוראות התכנית -

יוזם התכנית : המועצה המקומית ירוחם – וועדה מקומית לתכנון ובניה

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

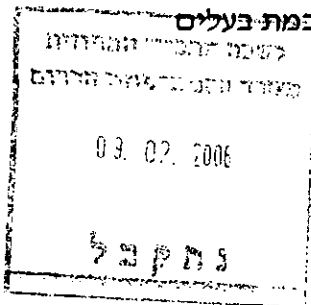
עורך התכנית : אדריכלית נטליה ליפובצקי
רח' חטיבה שמונה 17/9, ב"ש, טל: 08-6104872, נייד: 054-4474557

תאריך הגשה : 10.05.04

תאריך עדכון : 04.07.05

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 60/101/03/26 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים שינוי לתכנית מס' 202/במ/26 מבנה לעמותת עתיד במידבר.



מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מקום :	ירוחם, רח' נחל צין
גושים וחלקות :	גוש 39645 (בהסדר) חלקה 1 ארעית (חלק)
	גוש 39646 (בהסדר) חלקה 1 ארעית (חלק)
שטח התכנית :	9.599 ד'

3. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) ותשריט בקני"מ 1:1250 (להלן התשריט). המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית משנה את תכנית מס' 202/במ/26 בתחום הקו הכחול.

5. ציונים בתכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. מטרת התכנית :

- 6.1 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- 6.2 יצירת שני מגרשים : 2א ו 2ב.
- 6.3 שינוי יעוד מגרש 2ב מאזור מגורים ב' לשטח לבנייני ציבור וקביעת זכויות בניה.
- 6.4 קביעת הוראות בניוי ועיצוב אדריכלי.
- 6.5 קביעת קווי בנין מירביים.

7. תכליות ושימושים**7.1 שטח לבנייני ציבור (מגרש מס' 2ב) :**

- 7.1.1 במגרש זה יותרו מבנים לצרכי חינוך, דת, תרבות וסעד כגון : מרכז קהילתי, בית כנסת, בית מדרש, גן ילדים, מרפאה, תחנה לטיפול באם ובילד, מוסדות שיקום מקצועי לנכים, מתקני ספורט פתוחים ומקורים וכו'.
- 7.1.2 תותר הקמת מבנים בני עד 2 קומות בגובה מרבי 9 מ' מרום פינת המגרש הכי גבוה שבחזית ודרך הגישה העיקרית (כביש).

7.2 אזור מגורים ב' מקבץ (מגרש מס' 2א) :

- 7.2.1 במגרש זה תותר הקמת בתים למגורים בני 3 קומות.
- 7.2.2 למבני עזר כגון מדרגות עליה לקומה עליונה, מחסן וחניה מקורה מותרים קווי בנין 0.0 מ'.

7.3 דרך :

תואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

8. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב קיים

הערות	קווי בניין (מ')			אחוזי או שטחי בניה מירביים						מספר קומות	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	היעוד
				תכסית מרבית	סה"כ שעיין שייש	למטרות שירות *		למטרות עיקריות					
	אחורי	צדדי	קידמי			מרתח לקרקע	מעל הקרקע	מרתח לקרקע	מעל הקרקע				
* עם חלונות ** רק חלונות מעל 2.0 מ' מהרצפה	4.0	0.0 או 3.0 או 2.0 **	5 או כמסומן בתשריט	60%	80%	10%	10%	-	60%	3 + מרתף	7.500	2	מגורים ב' מקבץ

הערה : באחוזים האלו לא נכללים מקלטים צבוריים שגודלם ומיקום נקבע ע"י שלטונות הג"א.

9. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

הערות	קווי בניין			זכויות בניה מירביות למגרש (%)				מספר קומות	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	היעוד		
	אחורי	צדדי	קדמי	תכנית מרבית	סה"כ שטח בניה	שטח שרות						שטח עיקרי	
						מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת					מתחת למפלס הכניסה הקובעת	מעל למפלס הכניסה הקובעת
	כמסומן בתשריט			60	80	10	10	-	60	3 + מרתף	4000	א2	מגורים ב' מקבץ
* שטח שרות כולל: מרתף, מקלט ושטח אחסון בתוך המבנה.	כמסומן בתשריט			40	62	*12	*10	-	40	2 + מרתף	3920	ב2	שטח לבניני ציבור

10. הוראות בניוי ועיצוב אדריכלי

- 10.1 המבנים ייחופו בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, אלומיניום, זכוכית, יותר שילוב טיח בקטעי חזית מסוימים באישור מהנדס הוועדה המקומית. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. עיצוב המבנים יותאם לאופי העצוב של מבנים קודמים במתחם.
- 10.2 מתקנים הנדסיים יוסתרו. גימור המסתור בהתאמה למבנה המקורי.

11. הנחיות כלליות לתשתית:

11.1 שרותים הנדסיים

ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הוועדה המקומית. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

11.2 חשמל

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

סוג קו חשמל	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'

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

12. תנאים למתן היתרי בניה

- 12.1 היתרי בניה יוצעו ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זאת לאחר אישורה.
- 12.2 היתרי בניה למגרש מס' א2 ינתנו על סמך אישור בוועדה המקומית תכנית בניוי שתבטיח פתיחת נוף למגרש מס' ב2.

13. מקלטים:

בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

14. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

15. הפקעות לצרכי ציבור

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

16. חניה :

החניה תהייה על פי תקן חניה התקף לעת הוצאת היתרי בניה.

17. תאריכי ושלבי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

18. חתימות:



ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מ. רשמי 104717

[Handwritten signature]

עורך התכנית:

אין לנו התנגדות עקרונית לתוכנית המוצגת לנו היום...
מתואמת עם רשימת התכנון המוגשת...
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד...
כל זכות ליוזם התכנית או לכל מי שיש לו זכות...
התכנית כל עוד לא הוקמה...
מתאים בנינו, ואין התנגדותנו...
בכל זכות בשטח הנדון...
כל חוזה ועפ"י כל דין...
למען הסר ספק הוצגו לנו...
ידינו הסכם בגין תכנון...
על התכנית הכרה או הודאה...
ויתור על זכותנו לבעול...
מאתנו על פני זכויות...
אחרת המוברת לנו...
שכן חתימתנו ניתנה...
תאריך: 16.2.06

[Handwritten signature]
16.2.06
מנהל המחוז

בלגולה יבגני
מהנדס מועצת ירוחם
מ.ר. 75775
[Handwritten signature]

מגיש התכנית: