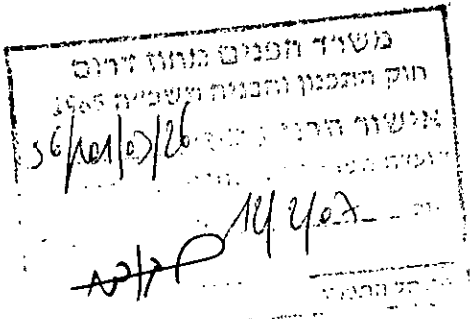


0005611

שכונה מרכזית ירוחם

59/101/03/26

דף הסבר



הודעה על אישור תכנית מס. 56/101/03/26
כורסמה בילקוט הפרטומים מס. 5686
מיום 28/6/07

התכנית מהווה הסדרה של שכונת מגורים קיימת. בה קיימים יח"ד במגרשים דו משפחתיים צמודי קרקע וכן בניה רוויה. בתחום גבולות תכנית זו קיימות תכניות תרש"צ אשר אינן מאפשרות זכויות בניה. חשיבות התכנית היא בהתאמת שימושי הקרקע הקיימים בפועל כיום בשכונה ומתן אפשרויות עתידיות לפיתוח ותחזוקת השכונה הקיימת.

להלן מטרת התכנית:

- א. הסדרת גבולות המגרשים ע"פ הקיים בפועל.
- ב. שינויים ביעודי המגרשים עפ"י צרכי המועצה.
- ג. מתן זכויות ומגבלות בניה למבנים הקיימים בשכונה.
- ד. מתן הנחיות לפיתוח עתידי ע"פ קריטריונים הנהוגים כיום בישוב.

להלן נתונים כמותיים לתכנית:

מס' יח"ד	553 יח"ד ניתן להקים במצב קיים	532 יח"ד ניתן להקים במצב מוצע
שטח בניה למסחר	(קיימים מגרשים בהם לא ניתנו זכויות בניה)	695 מ"ר עיקרי מוצע
שטח בניה למבני ציבור	4,823 מ"ר קיים, (קיימים מגרשים בהם לא ניתנו זכויות בניה)	21,354 מ"ר עיקרי מוצע

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מפורטת מס' 59/101/03/26

שינוי לתכנית מתאר מס' 121/02/26, 1/121/02/26 ולתכניות מפורטות מס' 11/101/03/26, 4/101/03/26, 101/03/26, 23/101/03/26, 47/101/03/26, 49/101/03/26, 35/101/03/26 א' (54/101/03/26), 135/במ/26, 135/במ/26, 1/135/במ/26, 4/15/11, איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים

הוראות התכנית –

מחוז: הדרום
נפה: באר-שבע
מקום: ירוחם, שכונה מרכזית
גוש, חלקה:

גושים	39535	39536	39538	39549	35550
חלקות	11-36,40-47, 49-53 55,56,58,83,84,86,89 91,96,98-104, 108,110,112,114 123-131	,108-43, 41-25, 22-2 ,137, 135-129, 119-111 ,146-142, 140, 138 165, 163, 156, 154-150 ,183, 179-177 240-238, 236, 235		167, 146	,69-80 120-122
ח. חלקות	, 39-37 ,82,88,90,92,95,106 120-117	,1,23,24,120 ,149, 148, 128, 126-123 168-167, 162, 161, 155 213, 212, 210, 173	80	,145, 112-114 ,155, 150-148 164, 162, 156	68,87,100 ,139, 119-116 148, 142, 141 149,151,

שטח התכנית: 253.452 דונם
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים (ראה טבלת איזון)
מגיש התכנית: מועצה מקומית ירוחם
עורך התכנית: שרשבסקי – מרש אדריכלים בע"מ (רמי מרש מס' רישוי 39616) שד'
שזר 21 ב"ש 84894 טל. 6270689-08 פקס. 6209126-08
תאריך: 24.3.07

1. שם התכנית

תכנית מפורטת מס' 59/101/03/26 שינוי לתכניות מס' 101/03/26, 4/101/03/26, 11/101/03/26, 23/101/03/26, 47/101/03/26, 49/101/03/26, 35/101/03/26 א' (תכ" 54/101/03/26), 121/02/26, 1/121/02/26, 135/במ/26, 135/במ/26, ת/4/15/3, 4/15/11 איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.

2. מטרת התכנית

- א. תכנון שכונת מגורים קיימת בירוחם קביעת ייעודם ושימושם של השטחים, חלוקה מעודכנת של גבולות המגרשים, מתן זכויות ומגבלות בניה למבנים קיימים ומתן הוראות לפיתוח.
- ב. קביעת מס' יח"ד מרבי לאזורי מגורים ל - 532 יח"ד.
- ג. קביעת זכויות בניה למבני ציבור בשטח מרבי של 24,023, קביעת זכויות בניה למסחר בשטח מרבי של 824 מ"ר
- ד. קביעת זכויות, הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ה. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ועיצוב אדריכלי.
- ז. קביעת הוראות בדבר זכויות מעבר ורישום זיקת הנאה
- ח. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים בשטח התכנית.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' 101/03/26, 4/101/03/26, 11/101/03/26, 23/101/03/26, 47/101/03/26, 49/101/03/26, 35/101/03/26 א' (תכ" 54/101/03/26), 121/02/26, 1/121/02/26, 135/במ/26, 135/במ/26, 1/135/במ/26, ת/4/15/3, 4/15/11 בגבולות תכנית זו.

4. מסמכי התכנית

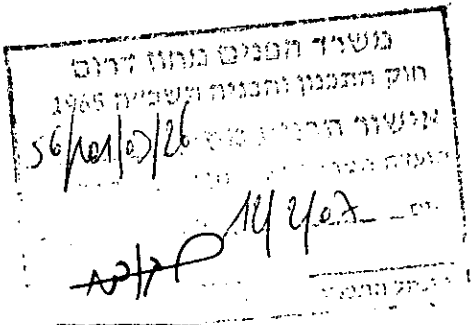
- כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
- א. 13 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
 - ג. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:1250
 - ד. טבלת איזון

5. ציונים בתכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

שכונה מרכזית ירוחם

59/101/03/26

דף הסבר



הודעה על אישור הכנית מס. 56/101/03/26
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס. 5686
 מיום 22/6/07

התכנית מהווה הסדרה של שכונת מגורים קיימת. בה קיימים יח"ד במגרשים זו משפחתיים צמודי קרקע וכן בניה רוויה. בתחום גבולות תכנית זו קיימות תכניות תרש"צ אשר אינן מאפשרות זכויות בניה. חשיבות התכנית היא בהתאמת שימושי הקרקע הקיימים בפועל כיום בשכונה ומתן אפשרויות עתידיות לפיתוח ותחזוקת השכונה הקיימת.

להלן מטרות התכנית:

- א. הסדרת גבולות המגרשים ע"פ הקיים בפועל.
- ב. שינויים בייעודי המגרשים עפ"י צרכי המועצה.
- ג. מתן זכויות ומגבלות בניה למבנים הקיימים בשכונה.
- ד. מתן הנחיות לפיתוח עתידי ע"פ קריטריונים הנהוגים כיום בישוב.

להלן נתונים כמותיים לתכנית:

מס' יח"ד	553 יח"ד ניתן להקים במצב קיים	532 יח"ד ניתן להקים במצב מוצע
שטח בניה למסחר	(קיימים מגרשים בהם לא ניתנו זכויות בניה)	695 מ"ר עיקרי מוצע
שטח בניה למבני ציבור	4,823 מ"ר קיים, (קיימים מגרשים בהם לא ניתנו זכויות בניה)	21,354 מ"ר עיקרי מוצע

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מפורטת מס' 59/101/03/26

שינוי לתכניות מתאר מס' 121/02/26, 1/121/02/26 ולתכניות מפורטות מס' 101/03/26, 4/101/03/26, 11/101/03/26, 4/15/11, 23/101/03/26, 47/101/03/26, 49/101/03/26, 35/101/03/26 א' (54/101/03/26), 135/במ/26, 1/135/במ/26, 135/במ/26

איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים

הוראות התכנית –

מחוז: הדרום
 נפה: באר-שבע
 מקום: ירוחם, שכונה מרכזית
 גוש, חלקה:

גושים	39535	39536	39538	39549	35550
חלקות	11-36,40-47,49-53 55,56,58,83,84,86,89 91,96,98-104, 108,110,112,114 123-131	,108-43,41-25,22-2 ,137,135-129,119-111 ,146-142,140,138 165,163,156,154-150 ,183,179-177 240-238,236,235		167,146	,69-80 120-122
ח. חלקות	,39-37 ,82,88,90,92,95,106 120-117	,1,23,24,120 ,149,148,128,126-123 168-167,162,161,155 213,212,210,173	80	,145,112-114 ,155,150-148 164,162,156	68,87,100 ,139,119-116 148,142,141 149,151,

שטח התכנית: 253.452 דונם

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל ואחרים (ראה טבלת איזון)

מגיש התכנית: מועצה מקומית ירוחם

עורך התכנית: שרשבסקי – מרש אדריכלים בע"מ (רמי מרש מס' רישוי 39616) שדי

שזר 21 ב"ש 84894 טל. 6270689-08 פקס. 6209126-08

תאריך: 24.3.07

1. שם התכנית

תכנית מפורטת מס' 59/101/03/26 שינוי לתכניות מס' 101/03/26 , 4/101/03/26 , 11/101/03/26 , 23/101/03/26 , 47/101/03/26 , 49/101/03/26 , 35/101/03/26 א' (תכ' 54/101/03/26), 121/02/26 , 1/121/02/26 , 135/במ/26 , 135/במ/26 , ת/4/15/11 , 4/15/3/11 איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.

2. מטרת התכנית

- א. תכנון שכונת מגורים קיימת בירוחם קביעת ייעודם ושימושם של השטחים, חלוקה מעודכנת של גבולות המגרשים, מתן זכויות ומגבלות בניה למבנים קיימים ומתן הוראות לפיתוח.
- ב. קביעת מס' יחיד מרבי לאזורי מגורים ל – 532 יחיד.
- ג. קביעת זכויות בניה למבני ציבור בשטח מרבי של 24,023 , קביעת זכויות בניה למסחר בשטח מרבי של 824 מ"ר
- ד. קביעת זכויות, הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.
- ה. איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.
- ו. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ועיצוב אדריכלי.
- ז. קביעת הוראות בדבר זכויות מעבר ורישום זיקת הנאה
- ח. קביעת הוראות להריסת מבנים קיימים בשטח התכנית.

3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' 101/03/26 , 4/101/03/26 , 11/101/03/26 , 23/101/03/26 , 47/101/03/26 , 49/101/03/26 , 35/101/03/26 א' (תכ' 54/101/03/26), 121/02/26 , 1/121/02/26 , 135/במ/26 , 135/במ/26 , 1/135/במ/26 , ת/4/15/11 , 4/15/3/11 בגבולות תכנית זו.

4. מסמכי התכנית

- א. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
- א. 13 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).
- ג. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:1250
- ד. טבלת איזון

5. ציונים בתכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. רשימת תכליות ושימושים

א. שטח לבנייני ציבור

במגרשים אלו יותרו מוסדות חינוך, תרבות, דת, וסעד כגון: בית ספר, מרכז קהילתי, בית כנסת, גני ילדים, מועדוני נוער, מוסדות שיקום מקצועי לנכים, מקלטים, מתקני ספורט פתוחים ומקורים. מחוץ ובתוך קווי הבניין יותרו עבודות נטיעה וגינון, שבילים, קירות גן, חניות, מתקני משחק, ספורט ומצללות.

ב. אזור מגורים ג'

1. מיועדים למבני מגורים בני 4 קומות בבניה רוויה.
2. הרחבה של יחידות דיור בבניינים קיימים תחייב שימוש בחומרי בניין אשר ישתלבו בבניה הקיימת באישור מהנדס הוועדה המקומית.
3. מתקנים הנדסיים על גגות המבנים בשטח התכנית יוסתרו, חומרי הגמר יהיו בהתאמה למבנה המקורי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ג. אזור מגורים ב'

1. מיועד למבנה הכולל יח"ד טוריות עם קירות משותפים בן 6 יח"ד
2. בקומת הקרקע ניתן בנוסף למבנה העיקרי להקים מחסנים וחניות מקורות. המחסן יהיה בחלקו האחורי של המגרש והחניה בחזית. שטחי החניה והמחסן יהיו במסגרת שטחי הבניה והתכנית המותרים בטבלת זכויות ומגבלות בניה.
3. יותר שימושים בציפויים קשיחים בלבד כגון: אבן, זכוכית, קרמיקה.
4. תובטח גינה פרטית לכל יח"ד.

ד. אזור מגורים א' -

1. מגרשים אלו מיועדים למבני מגורים בבניה צמודת קרקע הכוללים חניה בתחום המגרש.
2. במגרשים הקטנים בשטחם מ 500 מ"ר ובמגרשים מסי 43-45, 115, 142, 142/1, 159, 167-170, 268, תותר יח"ד אחת במגרש.
3. במגרשים אשר גדולים מ 501 מ"ר יותרו 2 יח"ד במגרש במבנים דו משפחתיים עם קיר משותף.
4. החניה למגרשים 301-305, 185, 231, 135, 270-278, 109 לא תחויב בתחום המגרש, החניה תהיה ברחובות ומגרשי חניה מסודרים.

ה. מסחר -

1. מגרשים מסי 601-603, ישמשו למבני מסחר קמעונאי, מכולת שכונתית וחנויות פנים שכונתיות.

2. יותרו סככות צל קלות במדרכות ובתנאי שלא יפריעו למהלך המדרכה ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

ו. **דרכים** - ישמש לדרכים, תשתיות על ותת קרקעיות מעבר להולכי רגל וכלי רכב, ריהוט רחוב, שילוט וגינון.

ז. **שבילים להולכי רגל** - ישמשו למעבר להולכי רגל, גינון ותשתיות על ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, שילוט וגינון. שביל מס' 501 יהיה בין היתר שביל גישה למגרשים 301-305 ושביל מס' 518 יהיה שביל גישה למגרש מס' 135.

ח. **דרכים משולבות** - ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל במשולב עפ"י הכללים וההנחיות של משרד התחבורה בכל הקשור לתכנון דרכים משולבות. בשטחי הדרכים יותרו מתקני רחוב, גינון ותשתיות על ותת קרקעיות.

ט. **חניה ציבורית** מגרשים 1001-1007 ישמשו לחניונים לכלל תושבי השכונה ולמבנים הציבוריים הסמוכים. מגרש מס' 1001 ישמש לשוק עירוני וחניות ציבוריות. במגרש זה תותר הקמה ארעית של דוכנים ניידים מתפרקים לפעילות יומית בלבד וכן חניה ציבורית כמסומן בתשריט.

י. **שטח ציבורי פתוח** -

מיועד לגינון, נטיעות, מתקני משחקים פתוחים, מתקני ספורט, מצללות, ריצוף, תאורה, תשתיות על ותת קרקעיות. במגרשים 702, 706, 707 ו 712 בהם קיימים מקלטים ציבוריים יותר אחזקה ותפעול המקלטים על פי הוראות ההתגוננות האזרחית המקובלות.

יא. **זכות מעבר** -

במקומות המסומנים בתשריט יובטח מעבר פתוח למעבר הולכי רגל, גינון ותשתיות על ותת קרקעיות. זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. שינוי בגבולות ומיקום זיקת ההנאה בעת רישום בספרי לשכת רישום המקרקעין אינו מהווה שינוי לתכנית זו.

7. **הנחיות כלליות לתשתית**

כללי - כל מערכת התשתיות תתואם עם הרשויות המוסמכות.

7.1 **חשמל** הוראות בינוי ופיתוח לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 /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'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו		35 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.
 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.

7.2. **ניקוז** המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס הוועדה המקומית.

7.3. **ביוב** - כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י
 מהנדס הוועדה המקומית.

7.4. **אספקת מים** תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס הוועדה המקומית.

7.5. כל התשתיות החדשות תהיינה תת – קרקעיות.

8. א. טבלת אזורים ושימושים ומגבלות בניה מצב קיים

1. בכל השטחים הנמצאים בגבולות תוכניות 101/03/26, 4/101/03/26, 49/101/03/26, ת/4/15/3 תוכניות

תרש"צ בהם זכויות הבניה אינם מוגדרות.

2. זכויות בניה לפי תכנית 121/02/26

קווי בניין ליח"ד (מ') (5)	תכנית מרבית ליח"ד	היקפי בניה מרביים במגרש במ"ר ליח"ד				מס' קומות מרבי ליח"ד (6)	אזור	
		סה"כ עיקרי + שירות	שטחי שירות		שטח עיקרי			
			תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי			על קרקעי
צ - 2.5 ו/או 0.0 (3)	153 (2)	293 מ"ר	50 מ"ר	43 מ"ר	-	200	מגורים	
ק - 3.0 או כמ"ב			(מרתף)	(1)		מ"ר	א' מרתף	
א - 5.0 (4)						+ ע. גג	מתחם A	

הערות לטבלה:

- חלוקת מטרות שרות מעל הקרקע תהיה כדלקמן: 20 מ"ר לסככת רכב, 15 מ"ר למחסן, 8 מ"ר למרחב מוגן.
- בחישוב התכסית המרבית יש לכלול 110 מ"ר שטחים עיקריים, 15 מ"ר למחסן, 20 מ"ר לסככת רכב ו 8 מ"ר למרחב מוגן.
- קו בניין 0.0 יהיה על קו הציר המשותף ל - 2 יחידות הדיור שבאותה חלקה. בקירות שיבנו על קו הציר יאסרו פתחים מכל סוג שהוא.
- במגרשים פינתיים יהיו קוי בניין קדמיים וצדדיים בלבד.
- למחסן (1 לכל יח"ד) יאושר קו בניין אחורי ו / או צדדי 0.0 מ'. המחסן יבנה בחזית הצדדית או האחורית של המבנה הקיים במרחק מינימום של 1.0 מ' ממבנה המגורים. תיאסר בנית מחסנים בחזית המגרש. לסככת רכב (1 לכל יח"ד) יאושר קו בניין קדמי וצדדי 0.0 מ'.
- א. גובה מרבי למבנה עם גג שטוח יהיה 8.0 מ' - מדוד ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר בחזית המגרש.

ב. גובה מרבי למבנה עם גג משופע (רעפים) יהיה 9.5 מ' - מדוד ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר בחזית המגרש.

ג. גובה מרבי למרתף יהיה 2.20 מ' מדוד ממפלס רצפתו ועד תחתית תקרתו.

ד. גובה מרבי למחסן יהיה 3.5 מ' לגג רעפים ו 2.5 מ' לגג שטוח מדוד ממפלס הקרקע המתוכנן במגרש.

ה. גובה מרבי לסככת רכב יהיה 3.0 מ' מדוד ממפלס הקרקע המתוכנן במגרש.

3. זכויות בניה לפי תכנית 1/121/03/26

קווי בניין	תכנית מרבית	היקפי בניה מרביים במגרש %				מס' קומ' מ' מגרש	מס' שטח מגרש במ"ר	מס' מגרש	אזור		
		סה"כ עיקרי + שירות	שטחי שירות		שטח עיקרי						
			תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי					על קרקעי	
א	צ	ק	115%	15%	10% (2)	-	90%	+ 2 מרתף	832	88	שטח למבני ציבור
כמסומן בתשריט			60% (3)								

הערות לטבלת מצב מוצע:

1) מרתף, כמשמעו בחוק התכנון והבניה יבנה בתחום קווי הבניין כמסומן בתשריט בגובה מרבי 2.35 מ'

(ממפלס הרצפה ועד תחתית התקרה) המרתף ישמש לאחסון, מתקנים טכניים ומרחב מוגן תיקני

2) במטרות שירות מעל לקרקע יכללו: מחסן, מרחב מוגן תיקני ומתקנים טכניים.

3) בתכנית המרבית יכללו כל השטחים המבונים לרבות מחסן, מרחב מוגן תיקני ומתקנים טכניים.

4. זכויות בניה לפי תכנית 1/135/במ/26

קווי בניין 1,2	תכנית מרבית ליחיד	היקפי בניה מרביים במגרש במ"ר ליחיד				מס' קומ' מ' מגרש	מס' יחיד במגרש	מס' מגרש	אזור		
		סה"כ עיקרי + שירות	שטחי שירות		שטח עיקרי						
			תת קרקעי	על קרקעי	תת קרקעי					על קרקעי	
א	צ	ק	154 מ"ר	6 מ"ר מחסן	15 מ"ר	-	ק.ק 75 מ"ר ק.א 50 מ"ר סה"כ 125 מ"ר	2	1	A,B 4 A,B 6 A,B 27 A,B 43 A,B 46 B 47 361-356 A,B A,B 372	מגורים א'
3	75 מ"ר עיקרי 29 מ"ר שרות	1.7	0.0	5							

הערות:

1. קו בניין צדדי בין מגרשים חד משפחתיים עם קיר משותף 0.0. קו בניין צדדי למגרשים שציידים לדרך יהיה 1.7 מ'.

2. למחסן קו בניין צידי ואחורי 0.0 בהתאם להנחיות מהנדס המועצה. לחניה קו בנין צידי וקדמי 0.0

5. זכויות בניה לפי תכנית 135/במ/26

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש מזערי במ"ר	סה"כ בניה לקומת קרקע	מס' קומות	סה"כ בניה בכל הקומות	קווי בניה ב מ'		
						ק	צ	א
שטח לבניין ציבורי	*941	3670	50%	2	80%	5	5	5

*בתשר"צ 4/15/11 שונה מס' המגרש ל 900

6. זכויות בניה לפי תכנית 23/101/03/26

אזור	מגרש מס'	שטח מגרש במ"ר	% בניה	מס' קומות	קווי בניה ב מ'		
					ק	צ	א
מבני ציבור	22	1419	50%	1	7	10 לרח' בורשטין 5 לרח' בילו	3

7. זכויות בניה לפי תכנית 11/101/03/26

אזור	מגרש מס'	שטח מינימלי של המגרש	% בניה מקסימלי בקומה	מס' קומות	% בניה מקסימלי בכל הקומות	קו בנין מינימלי ב מ'		
						ק	צ	א
מגורים קומה 1	56 58 א'	0.620 ד' 0.225 ד'	60%	1	60%	3	3	5
מוסדות ציבור	58 ב'	0.230 ד'	50%	1	50%	3	3	5

8. זכויות בניה לפי תכנית 35/101/03/26

אזור	מגרש מס'	שטח המגרש	% בניה מקסימלי בקומה	מס' קומות מירבי	% בניה מקסימלי בכל הקומות	קו בנין מינימלי ב מ'		
						ק	צ	א
שטח לבניין ציבורי (מקווה)	1	628 מ"ר	40%	2	50%	כמסומן בתשריט		

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

קווי בניין	תכסית מרבית ב %	היקפי בניה מרביים במגרש ב - (מ"ר / %)				מס' קומ' מ'ס'	מס' יח"ד	שטח מגרש מזערי בדונם	מגרש מס'	אזור	
		סה"כ עיקרי + שירות	שטחי שירות		שטח עיקרי						
			מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת						מעל כניסה קובעת
כמ"ב	50%	90%	-	10%	-	80%	3	-	10.179	901	שטח לבנייני ציבור
									0.795	902	
									3.013	903	
	80%								0.273	904	
	50%								0.676	905	
									1.598	906	
									0.384	907	
									0.537	908	
	80%								1.006	910	
	50%								0.981	911	
	80%								1.669	912	
	90%								1.224	914	
	80%								0.914	915	
	60%								1.194	917	
	50%								0.534	136	
80%	0.639	139									
60%	0.292	269									
50%	0.785	283									
כמ"ב (3) (4) (11)	180 מ"ר ליח"ד (8) (2)	293 מ"ר ליח"ד (9)	50 מ"ר למרתף ליח"ד	43 מ"ר ליח"ד (7) (1)	-	200 מ"ר ליח"ד	+ 2 מרתף + עלית גג (5)	1-2 (10)	0.220	45-43,9 ,117-109 135-130 137,138 170-140 191-184 197,196 226-215 246-228 268-248 282-270 289-284 305-292 361	אזור מגורים א' (6)
כמ"ב	720 מ"ר	1230 מ"ר	180 מ"ר	150 מ"ר	-	900 מ"ר	3 + גג + מרתף	6	1.603	401	אזור מגורים ב'

קווי בניין	תכסית מרבית - %	היקפי בניה מרביים במגרש ב - (מ"ר / %)				מס' קומ' מסי	מס' יח"ד	שטח מגרש מזערי בדונם	מגרש מס'	אזור	
		סה"כ עיקרי + שירות	שטחי שירות		שטח עיקרי						
			מתחת כניסה קובעת	מעל כניסה קובעת	מתחת כניסה קובעת						מעל כניסה קובעת
כמ"ב	60%	3600 מ"ר	-	900 מ"ר	-	2700 מ"ר	4 ק. כולל קומת עמודים	30	2.868	319	אזור מגורים ג
		4340 מ"ר	-	1100 מ"ר	-	3240 מ"ר		36	1.910	318	
		3840 מ"ר	-	960 מ"ר	-	2880 מ"ר		32	1.355	508	
		4340 מ"ר	-	1100 מ"ר	-	3240 מ"ר		36	2.546	509	
		2880 מ"ר	-	720 מ"ר	-	2160 מ"ר		24	1.454	317	
		2880 מ"ר	-	720 מ"ר	-	2160 מ"ר		24	1.038	316	
		2880 מ"ר	-	720 מ"ר	-	2160 מ"ר		24	1.855	506	
		3840 מ"ר	-	960 מ"ר	-	2880 מ"ר		32	1.600	507	
0.0 לכל הכונים	100%	74 מ"ר	-	19 מ"ר	-	55 מ"ר	1	-	0.074	601	מסחר
כמ"ב	60%	300 מ"ר	-	60 מ"ר	-	240 מ"ר	-	-	0.443	602	
כמ"ב	40%	450 מ"ר	-	50 מ"ר	-	400 מ"ר	-	-	0.813	603	
לפי מיקום נוכחי	5%	200 מ"ר	100 מ"ר	-	-	100 מ"ר	+ 1 תת קרק'	-	0.400	702,706	שצ"פ
		400 מ"ר	200 מ"ר	-	-	200 מ"ר		-	3.774	712	
										707	

הערות לטבלה: אזור מגורים א'

- חלוקת מטרות שרות מעל הקרקע תהיה כדלקמן: 20 מ"ר לסככת רכב, 15 מ"ר למחסן, 8 מ"ר למרחב מוגן.
- בחישוב התכסית המרבית יש לכלול 137 מ"ר שטחים עיקריים, 15 מ"ר למחסן, 20 מ"ר לסככת רכב ו 8 מ"ר למרחב מוגן. ניוד שטחי שרות יתאפשר באישור מיוחד של הוועדה מקומית ובהמלצת מהנדס הוועדה המקומית.
- קו בניין 0.0 יהיה על קו הציר המשותף ל - 2 יחידות הדיור שבאותה חלקה. בקירות שיבנו על קו הציר יאסרו פתחים מכל סוג שהוא אלא באישור מפורש של השכן.
- מחסנים - יותר מחסן 1 לכל יח"ד, קו בניין אחורי ו / או צדדי 0.0 מ'. המחסן יבנה בחזית הצדדית או האחורית של המבנה הקיים. תיאסר בנית מחסנים בחזית המגרש. לסככת רכב (1 לכל יח"ד) יאושר קו בניין קדמי וצדדי 0.0 מ'. מחסן נוסף רק באישור מיוחד של הוועדה המקומית ובהתאם לתנאים והמגבלות הנילו.
- א. גובה מרבי למבנה עם גג שטוח יהיה 8.0 מ' - מדוד ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר בחזית המגרש.

- ב. גובה מרבי למבנה עם גג משופע יהיה 9.5 מ' - מדוד ממפלס המדרכה במקום הגבוה ביותר בחזית המגרש.
 ג. גובה מרבי למרתף יהיה 2.20 מ' מדוד ממפלס רצפתו ועד תחתית תקרתו.
 ד. גובה מרבי למחסן יהיה 3.5 מ' לגג משופע ו 2.7 מ' לגג שטוח מדוד ממפלס הקרקע המתוכנן בחזית המגרש.
 ה. גובה מרבי לסככת רכב יהיה 3.0 מ' מדוד ממפלס הקרקע המתוכנן בחזית סככת הרכב.
- 6 במגרשים 186-190 ייחשב חזית קדמית לכל דבר ועניין לדרך מס' 21 .
- 7 שטח מקורה בכניסה לבית (לובי) מעל 12 מ' לפי סעיף 4. ט בתקנות חישובי שטחים וזכויות בניה (1992) ייחשב כשטח עיקרי לעניין חישוב זכויות הבניה. שטח עד 12 מ"ר יבוא במניין חישוב התכסית המרבית 180 מ"ר.
- 8 ועדה מקומית רשאית לנייד אחוזי בניה בין מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה ובין שטחי השרות והתכסית (ראה סעיף 1+2 להעיל) ובתנאי שסה"כ זכויות בניה והתכסית ישמרו, באישור מהנדס הוועדה.
- 9 תותר הקמת יחידת סמך עם כניסה נפרדת, שתשמש למטרות של יחידת הורים, בן בוגר וצימר ובלבד שלא תחובר בנפרד לשעון מים וחשמל, שגודל היחידה לא יעלה על 35 מ"ר ושיהיה רצף בנוי עם היחידה הראשית. שטח זה יבוא בחשבון זכויות הבניה העיקריות.
- 10 ניתן לחבר 2 יח"ד במגרש ליחידה אחת ובתנאי שיחידת הדיור תעמוד בתנאים ובמגבלות בתכנית זו.
- 11 מבנים הבולטים מקו הבניין המסומן ע"ג התשריט, יהיה הקיר החיצוני של המבנה הקיים בעת אישור תכנית זו, קו הבניין התקף במגרש, לא תותר חריגה נוספת מעבר לקווי הבניין המצוינים בתשריט.
- הערות לטבלה - אזור מגורים ג'.**
- 12 לא תותר תוספת קומות.
- 13 בשטחי שרות יכללו חדרי מדרגות, חדרי בטחון, מקלטים, מחסני חוף.
- 14 מחסני חוף יותרו בקו בניין 0.0, בתנאי קיר עטום ובתנאי סעיף 11.ב.

9. הפקעות לצורכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

10. חלוקה ורישום

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

11. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי הבניה יינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. הוצאת היתר בניה לתוספות למבנים קיימים באזור מגורים ג' תותנה באישור תכנית בינוי בוועדה המקומית ובכל מקרה תחייב הגשת היתר בניה ובניה בפועל לחלק הבניין הכולל את הדירות על כל קומותיו, לא תותר הרחבה של יחידות בודדות. היתרי בניה למחסני חוץ יותנה בפתרון אדריכלי הכולל הסכמת כל דיירי הבניין ובנוי מחומרי גמר וצבע הבניין הקיים. לא יותרו מחסני חוץ בבניה קלה.
- ג. הוצאת היתר בניה במגרשים המיועדים למבני ציבור ומוסדות ציבור תותנה באישור תכנית בינוי בוועדה המקומית שתכלול לפחות העמדת מבנים, גישות למגרש, מסי קומות, פתרונות לניצול עתידי מיטבי במגרש בקני"מ 500:1.
- ד. הריסת המבנים המיועדים להריסה עפ"י תכנית זו תהווה תנאי למתן היתר בניה. למבנה המסומן להריסה במגרש 218 יינתן שימוש חורג במצבו הפיזי הקיים עד קבלת החלטת פינוי או הפקעה.
- ה. תנאי למתן היתרי בניה במגרשים 215,218 יהיה גידור המגרש על פי גבולות המגרש בתכנית זו.
- ו. תנאי להיתר בניה למגרש 914 יהיה הגשה ואישור תכנית בינוי בוועדה המקומית. התכנית תהלוס את האופי האדריכלי של המבנה הקיים.
- ז. הריסה או פירוק מבנים או חלקי מבנים מאסבסט יהרסו לאחר אישור הוועדה הטכנית לאבק מזיק ובאמצעות קבלן מורשה לעבודות אסבסט.

12. הנחיות בינוי ועיצוב

12.1 הנחיות לאזור מגורים א'

- א. תוספת בניה במגרשים תתאפשר רק עם יתמלאו התנאים הבאים:
 1. במידה וקיימת גישה לחניה, תובטח האפשרות לכניסת רכבים למגרש וחניות בתחום מגרש.
 2. יובטח הסכמת השכן לתוספת הבניה בכתב.
 3. קו בניין 0.0 יהיה על קו הציר המשותף ל - 2 יחידות הדיור שבאותו מגרש. בקירות שיבנו על קו הציר יאסרו פתחים מכל סוג שהוא.
- ב. חומרי גמר לבנייני מגורים - חומרי הגמר למבנים יהיה בטיח צבוע או התזה בצבע עמיד, בהיר, או חומרי חיפוי קשיחים. כל חזיתות הבתים תהיינה בהירות ע"פ רשימת גוונים מאושרת שתקבע ע"י הוועדה המקומית. לא תותר בניה מעץ, מתכת, אסבסט או חומרים קלים אחרים במבני המגורים. למעט מחסנים קלים וחניות.
- ג. גגות ועליות גג - במקרה של גג שטוח הוא יהיה מרוצף או מכוסה חצץ לבן או כל פתרון אחר מאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית. במקרה של גג משופע, הגג יהיה מכוסה ברעפים בגוון אדום בלבד. שיפוע הגג בקו ציר 0.0 המשותף ל - 2 יחיד יהיה לכיוון קדמי או אחורי או מתואם עם השכן.

- ד. מתקנים טכניים - מערכות חימום מים, מכלים, אספקת גז בישול, מכלי נפט לקמין, צלחות לוויין ומזגנים ימוקמו בצורה נסתרת מחזית הרחוב ויסומנו בתכנית הבקשה להיתר בניה.
- ה. גדרות - גדרות וקירות בחזית הבתים בקו בניין 0.0 מ' ישמרו על האופי הקיים והעיצוב ברחוב.

12.2 הנחיות לבניה חדשה ותוספות בתחום התכנית במבנים שאינם מגורים א'

- א. הבניינים יחופו בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, אלומיניום, זכוכית, יותר שילוב טיח בקטעי חזית מסוימים באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ב. הרחבה של יחידות דיור בבניינים קיימים תחייב שימוש בחומרי בניין אשר ישתלבו בבניה הקיימת באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ג. מתקנים הנדסיים על גגות המבנים בשטח התכנית יוסתרו, חומרי הגמר יהיו בהתאמה למבנה המקורי ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.
- ד. קירות גן - שינויים ותוספות בתחום התכנית יעשו תוך שמירה על קירות הגן, אין לצבוע, לצפות, להחליף חומרים או לבנות תוספת בחומר זר לאופי הרחוב הקיים.

13. חניה

- א. באזורים הבאים לא יתחייב חניה בתחום המגרשים - מגורים ג, שטח מבני ציבור ומסחר. באזורים אלו החניה תהיה בסידורי חניה ברחובות ובחניונים מוסדרים.
- ב. באזור מגורים א' - החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי. למעט במגרשים 305-301, 185, 231, 135, 270-278, 109, לא תחויב בתחום המגרש, החניה תהיה ברחובות ומגרשי חניה מסודרים.

14. שלבי התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים, מיום אישורה.

שרשנסקי-מרש אדריכלים בע"מ
י"ד' עז"ר (21 באר-י"דע 84894
סל 07-62/0689

..... חתימת עורך התכנית

..... חתימת בעל הקרקע

מועצה מקומית נרוחם
ועדה המקומית לתכנון ולבניה



..... חתימת המגיש