

6006157

17.01.2010

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מפורטת מס' 61/101/03/26

שינוי לתכניות מס' 121/02/26, 101/03/26, 4/101/03/26, 17/101/03/26, 22/101/03/26, 29/101/03/26, 51/101/03/26, 50/101/03/26, 47/101/03/26, 38/101/03/26, 33/101/03/26, 52/101/03/26 במ/202, איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.

הוראות התכנית -

מחוז: הדרום  
נפה: באר-שבע  
מקום: ירוחם, רחוב החשמונאים, רחוב אליהו הנביא, רחוב בורנשטיין, רחוב רביבים, רחוב בית אשל והפלמ"ח.  
גוש, חלקה:

גושים	39539	39535	39536	39537	39538
חלקות	-	68,94	,149,121-127	,21-37,41,42,44,45,72-78,81	60-66,80,81,84
ח. חלקות	12	95	120,148,155,156	14,16,19,20,38,40,65-67,71,79,80,82	-

שטח התכנית: 100.754 דונם  
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל, מ.מ. ירוחם 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. 08-6270689 פקס. 08-6209126  
תאריך: 5.1.2010

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
אישור תכנית מס' 61/101/03/26  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 15/6/10 את התכנית

הודעה על אישור תכנית מס' 61/101/03/26  
כריסמה בילקוט הפרסומים מס' 6073  
זיגים 2010

## דף הסבר

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 אשר בחלקן 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 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:

הנתון	מצב קיים	מצב מוצע
מס' יח"ד	311 יח"ד ניתן להקים במצב הקיים	288 יח"ד בבניה רוויה 19 יח"ד בבניה צמודת קרקע סה"כ 307 יח"ד
שטח בניה למסחר	799 מ"ר עיקרי	3030 מ"ר עיקרי
שטח בניה למבני ציבור	17,669 מ"ר עיקרי	18,650 מ"ר עיקרי

## 1. שם התכנית

תכנית מפורטת מס' 61/101/03/26 שינוי לתכניות מס' 121/02/26, 101/03/26, 4/101/03/26, 17/101/03/26, 22/101/03/26, 29/101/03/26, 33/101/03/26, 38/101/03/26, 47/101/03/26, 50/101/03/26, 51/101/03/26, 52/101/03/26 במ/202, איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים.

## 2. מטרות 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 307 יח"ד.
- ג. קביעת זכויות בניה למבני ציבור בשטח מרבי של כ 23,880 מ"ר, קביעת זכויות בניה למסחר בשטח מרבי של כ 1,236 מ"ר, קביעת זכויות לחזית מסחרית בשטח מרבי של 500 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.
- ט. קביעת הוראות בדבר שימור המבנה ההיסטורי במגרש לבנייני ציבור מספר 902.

## 3. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכניות מס' 121/02/26, 101/03/26, 4/101/03/26, 17/101/03/26, 22/101/03/26, 29/101/03/26, 33/101/03/26, 38/101/03/26, 47/101/03/26, 50/101/03/26, 51/101/03/26, 52/101/03/26 במ/202, בגבולות תכנית זו.

## 4. מסמכי התכנית

- א. כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.
- ב. 12 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
- ג. תשריט ערוך בק.מ. 1:500 (להלן התשריט).
- ד. נספח תנועה וחניה מנחה בק.מ. 1:500.
- ה. טבלת איזון.
- ו. נספח הנחיות מנהל מינהל התכנון, תכנון מקדים ותיק תיעוד מיום 4/3/08.

## 5. ציונים בתכנית - כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

## 6. רשימת תכליות ושימושים

### א. שטח לבנייני ציבור

1. במגרשים אלו יותרו מוסדות חינוך, תרבות, דת, וסעד כגון: בית ספר, מרכז קהילתי, בית כנסת, גני ילדים, מועדוני נוער, מרפאות, 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.
2. מבנה לשימור. במגרש מספר 902 קיים מבנה המיועד לשימור, שימור המבנה והשימוש בו יקבעו בהתאם ובכפוף לקבוע בסעיף 11 ה' להלן".

### 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 ג' עם חזית מסחרית -

1. מיועדים למבני מגורים בני 4 קומות בבניה רוויה ומסחר בקומת הקרקע.
2. על אזור זה יחולו הוראות הבניה לאזור מגורים ג' בכל הקשור בהרחבה של יחידות דיור בבניינים קיימים, מתקנים טכניים על גגות המבנים ו חומרי הגמר בהתאמה למבנה המקורי.
3. חזית מסחרית וארכדה - בקומת הקרקע (בלבד) תותר חזית מסחרית לכיוון רחוב בורנשטיין, כמסומן בתשריט. שטח המסחר בקומת הקרקע יהיה על פי שטח המסחר הקיים בעת אישור תכנית זו. לא תותר הרחבה נוספת של שטחי המסחר בחזית הרחוב, יותרו שינויים פנימיים בחנויות והרחבה לעומק הבניין בלבד. לאורך המסחר יותר מעבר מקורה, אשר יאפשר תנועה חופשית של הולכי רגל. קו הבניין של המעבר המקורה (הארכדה) יהיה עפ"י תקנות חוק התכנון והבניה ובנוסף, תותר חדירה של סככות צל פריקות עד 2 מ' מעבר לקו המגרש ובתנאי שהקמת הסככות יאפשר מעבר חופשי של הולכי רגל במדרכה ובאישור הוועדה המקומית.
4. השימושים המסחריים - יהיו מסוג המתאים לסביבת המגורים ומבלי שיגרמו למפגעים סביבתיים למגורים. אלה יקבעו על פי שיקול דעתו של מהנדס המועצה. בכל מקרה לא תותר הקמת עסקים העלולים לגרום למטרדי רעש ולא יותרו שימושי מלאכה ותעשייה. כניסה למגורים תהיה נפרדת מהכניסה למסחר. לעסקי מזון יתוכננו ביתני אשפה סגורים בתחום המגרש. כמו כן תחויב הרחקת אדים וריחות באמצעות פירים שקצה הארובה שלהם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין.
5. שטחי פריקה וטעינה לשימושים המסחריים יותרו בחלקו הצפוני/ האחורי של המגרש.

ד. אזור מגורים א' –

1. במגרשים הקטנים בשטחם מ 500 מ"ר, תותר יח"ד אחת במגרש.
2. במגרשים אשר גדולים מ 501 מ"ר יותרו 2 יח"ד במגרש במבנים דו משפחתיים עם קיר משותף.
3. הנחיות הבניה למגרשים אלו הם לפי טבלת זכויות ומגבלות בניה והנחיות לעיצוב אדריכלי (סעיף 12).

ה. מסחר –

1. מגרש 304 ישמש לשירותי תקשורת (בזק) ושירותי דואר בלבד
2. מגרש מס' 302 ישמש למסחר קמעונאי וחנויות פנים שכונתיות. יותרו מבני משרדים, דואר, בנק, מרפאות וכל שימוש מסחרי אחר אשר אינו מפריע לסביבת המגורים ובתנאי אישור המשרד לאיכות הסביבה.
3. מגרש 303 ישמש לקיוסק. כל הפעילות המסחרית של הקיוסק תהיה בגבולות המגרש הנתון בתכנית זו.

ו. שוק עירוני פתוח וחניה ציבורית –

- מגרש מס' 301 ישמש לשוק עירוני וחניות ציבוריות. במגרש זה תותר הקמה ארעית של דוכנים ניידים מתפרקים לפעילות יומית בלבד וכן חניה ציבורית, גינון, מתקני רחוב ותשתיות על ותת קרקעיות.
- כמו כן יותרו שימושים לשרות הציבור כגון: מבנה שירותים ציבוריים, מבנה לאצירת אשפה, מתקן שטיפת ירקות, סככות, פרגולות ומבנים דמוי אוהל להגנה מפני הגשם. בתחום השוק הפתוח לא יופעלו בתי אוכל.
- ז. דרכים – ישמש לדרכים, תשתיות על ותת קרקעיות מעבר להולכי רגל וכלי רכב, ריהוט רחוב, שילוט וגינון.
- ח. שבילים להולכי רגל – ישמשו למעבר להולכי רגל, גינון ותשתיות על ותת קרקעיות, ריהוט רחוב, שילוט וגינון.
- ט. 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.
- י. חניה ציבורית – מגרשים אלו ישמשו לחניונים לכלל תושבי השכונה ולמבנים הציבוריים.

יא. שטח ציבורי פתוח –

שטחים אלו ישמשו לגינון, נטיעות, מתקני משחקים פתוחים, מתקני ספורט, פרגולות, ריצוף, תאורה, תשתיות על ותת קרקעיות ומקלטים. במגרשים בהם קיימים מקלטים ציבוריים יותר אחזקה ותפעול המקלטים על פי הוראות ההתגוננות האזרחית המקובלות.

יב. זכות מעבר

במגרשים מס' 203 ו 204 ובמגרשים מס' 207, 208 ו 403 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין. שינוי בגבולות ומיקום זיקת הנאה 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 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'
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 לתצות 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 ומים** - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת המים והביוב העירונית בהתאם

לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס המועצה ובתאום עם הרשויות המוסמכות. יובטח כי המים המשמשים לניקוי השוק יוזרמו למערכת הביוב העירונית (ולא למערכת הניקוז) לאחר מתקני קדם ללכידת מוצקים.

7.4. כל התשתיות החדשות תהיינה תת – קרקעיות.

## 8. א. טבלת אזורים ושימושים ומגבלות בניה – מצב קיים

1. ככל השטחים הנמצאים בגבולות תוכניות 101/03/26, 4/101/03/26, 50/101/03/26 תוכניות תרש"צ בהם

זכויות הבניה אינם מוגדרות.

2. זכויות בניה לפי תכנית 121/02/26

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

הערות לטבלה:

(1) חלוקת מטרות שרות מעל הקרקע תהיה כדלקמן: 20 מ"ר לסככת רכב, 15 מ"ר למחסן, 8 מ"ר למרחב מוגן.

- (2) 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.
- (3) 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.
- (4) במגרשים פינתיים יהיו קווי בניין קדמיים וצדדיים בלבד.
- (5) 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 בניית מחסנים בחזית המגרש. לסככת רכב (1 לכל יח"ד) יאושר קו בניין קדמי וצדדי 0.0 מ'.
- (6) 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 33/101/03/26

אזור	% בניה מקסימלי בקומה	מס' קומות מרבי	% בניה מקסימלי בכל הקומות	קו בנין מינימלי ב מ'		
				ק	א	צ
מגורים א'	70%	2	80%	0	3	0
מגורים ב'	70%	2	120%	3	3	0
מגורים ג'	0%	4	0%	5	5	5

### 4. זכויות בניה לפי תכנית 51/101/03/26

אזור	מגרש מס'	שטח המגרש במ"ר	% בניה עיקרי על קרקעי	% בניה שרות על קרקעי	מס' קומות מירבי	% בניה מקסימלי בכל הקומות	תכסית מירבית ב %	קווי בנין
אזור מסחרי	1	1315	60%	20%	2	80%	40%	לפי המסומן בתשריט

### 5. זכויות בניה לפי תכנית 17/101/03/26

אזור	שטח מינימלי של המגרש	% בניה מקסימלי בקומה	מס' קומות	% בניה מקסימלי בכל הקומות	קו בנין מינימלי ב מ'
אזור מסחרי	20 מ"ר	50%	1	50%	ק.ב אחורי וקדמי ביחס לכביש 0.5 מ', ק.ב צדדי מזרחי 1.5 מ', ק.ב צדדי מערבי 0 מ'

### 6. זכויות בניה לפי תכנית 22/101/03/26

תותר בניה בקומה אחת בשטח כללי שלא יעלה על 50% משטח המגרש או 40% בשתי קומות. קווי בניין באזור זה יהיו 5 מטר בחזית הדרכים, קו בניין אחורי 3 מ'.

7. זכויות בניה לפי תכנית 38/101/03/26

אזור	מגרש מס'	שטח המגרש	% בניה מקסימלי בקומה	מס' קומות מירבי	% בניה מקסימלי בכל הקומות	קו בנין ב מ'	טבלת מותרות
שטח לבנייני ציבורי	1	1615	40%	2	80%	קדמי כמו בתשריט אחורי – 7 מ' צדדי – 5 מ'	מרפאה יישובית
	2	1336.5				קדמי כמו בתשריט אחורי – 7 מ' צדדי – 3 מ'	מבנה ציבורי לשרותים לקהילה
	3	780				קדמי כמו בתשריט אחורי – 5 מ' צדדי – 3 מ'	תחנה לבריאות המשפחה יישובית

8. זכויות בניה לפי תכנית 47/101/03/26

אזור	מגרש מס'	שטח המגרש במ"ר	% בניה עיקרי	% בניה שרות	מס' קומות מירבי	קווי בנין
שטח לבניין ציבורי	200	608	40% בקומה בסה"כ 80%	10% על קרקעי	2	לפי המסומן בתשריט

9. זכויות בניה לפי תכנית 29/101/03/26

שימוש	שטח המגרש	% בניה מקסימלי בכל הקומות	מס' קומה קיים	מס' קומה לבניה	קו בנין מינימלי ב מ'
דואר + מרכזיה	1748	50%	1 ק. מרתף 1 ק. קרקע 1 ק. ראשונה	1 ק. ראשונה (השלמה) 1 ק. שניה על הקיים	ק.ב מדרך ראשית – 12 מ' ק.ב מדרך משנית – 5 מ'

10. זכויות בניה לפי תכנית 52/101/03/26

אזור	מגרש מס'	שטח המגרש במ"ר	% בניה עיקרי	% בניה שרות	מס' קומות מירבי	% בניה מקסימלי בכל הקומות	תכנית מירבית ב %	קווי בנין
שטח לבניין ציבורי	1	4872	60%	30%	2	90%	50%	לפי המסומן בתשריט



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

קווי בניין	תכסית מרבית ב %	היקפי בניה מרביים במגרש ב - (מ"ר)				מס' קומ'	מס' יח"ד	שטח מגרש מזערי בדונם	מגרש מס'	אזור	
		סה"כ עיקרי + שירות	שטחי שירות (7)		שטח עיקרי						
			מתחת מפלס כניסה קובעת	מעל מפלס כניסה קובעת	מתחת מפלס כניסה קובעת						מעל מפלס כניסה קובעת
כמסומן בתשריט	60%	3,950	-	450	-	3500	3	-	2.758	901	שטח לבנייני ציבור
		1,200		150	-	1050			1.315	902	
		670		100	-	570			0.716	903	
		12,000		1400	-	10600			13.560	904	
	90%	260		30	-	230		0.291	905		
	50%	600	-	100	-	500	2	0.690	907		
	40%	800	-	200	-	600	2	1.151	908		
	40%	2,200	100	500	100	1500	3 + מרתף	1.831	909		
כמסומן בתשריט (4), (3), (11)	180 מ"ר ליח"ד (8) (2)	293 מ"ר ליח"ד	50 מ"ר למרתף ליח"ד	43 מ"ר ליח"ד (1)	-	200 מ"ר ליח"ד	2 + מרתף + עלית גג (5)	1-2	0.300	101-109, 112	אזור מגורים א (6)
כמסומן בתשריט	60%	2400	200	550	-	1650	4 ק. כולל קומת עמודים + מרתף (9)	18	1.702	201	אזור מגורים ג' (10) (11)
		3200	200	800	-	2200		24	1.831	202	
		1700	200	400	-	1100		12	0.942	205	
		2200	200	500	-	1500		16	0.904	206	
		2200	200	500	-	1500		16	1.309	207	
		2200	200	500	-	1500		16	1.224	208	
		2400	200	550	-	1650		18	1.689	209	
		2400	200	550	-	1650		18	1.281	210	
		3200	200	800	-	2200		24	1.214	211	
		1700	200	400	-	1100		12	1.056	212	
		3200	200	800	-	2200		24	1.339	213	
		3200	200	800	-	2200		24	1.274	214	
		1700	200	400	-	1100		12	0.918	215	
		1700	200	400	-	1100		12	0.867	216	
כמסומן בתשריט	60%	3500	200	800	-	+ 2200 300 מ"ר מסחר	4 ק. כולל קומת עמודים + מרתף	24	3.293	204	אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית (10) (11)
		2700	200	650	-	+ 1650 200 מ"ר מסחר		18	2.657	203	
כמסומן בתשריט	40%	1,900	100	200	600	1000	3 + מרתף	-	1,761	304	מסחר
	40%	1200	-	300	-	900	2	-	1.559	302	
	100%	30	-	-	-	30	1	-	0.030	303	

## המשך טבלת אזורים, שימוש ומגבלות בניה – מוצע

קווי בניין	תכנית מרבית % ב	היקפי בניה מרביים במגרש ב – (מ"ר/%)				מס' קומות	שטח מגרש מזערי בדונם	מגרש מס'	אזור	
		סה"כ עיקרי + שירות	שטחי שירות		שטח עיקרי					
			מתחת מפלס כניסה קובעת	מעל מפלס כניסה קובעת	מתחת מפלס כניסה קובעת					מעל מפלס כניסה קובעת
כמסומן בתשריט	150 מ"ר	150 מ"ר	-	50 מ"ר	-	100 מ"ר	1	3,179	301	אזור משולב חניה ציבורית ושוק פתוח
במיקום הקיים	לפי מיקום נוכחי	5%	200 מ"ר	100 מ"ר	-	100 מ"ר	+ 1 תת קרק'	1.000	401 402	שצ"פ

### הערות לטבלה: אזור מגורים א'

- 1) חלוקת מטרות שרות מעל הקרקע תהיה כדלקמן: 20 מ"ר לסככת רכב, 15 מ"ר למחסן, 8 מ"ר למרחב מוגן.
- 2) בחישוב התכנית המרבית יש לכלול 137 מ"ר שטחים עיקריים, 15 מ"ר למחסן, 20 מ"ר לסככת רכב ו 8 מ"ר למרחב מוגן. ניווד שטחי שרות יתאפשר באישור מיוחד של הוועדה מקומית ובהמלצת מהנדס הוועדה המקומית.
- 3) 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.
- 4) מחסנים – יותר מחסן 1 לכל יח"ד, קו בניין אחורי / 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 הני"ל.
- 5) 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) שטח מקורה בכניסה לבית 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 התכנית המרבית 180 מ"ר.
- 7) 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.
- 8) 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'.

- 9) לא תותר תוספת קומות.
- 10) בשטחי שרות יכללו חדרי מדרגות, חדרי בטחון, מקלטים, מחסני חוץ.
- 11) מחסני חוץ 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. הוראות אלה לא יחולו על מגרש מס' 903

## 10. חלוקה ורישום

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

## 11. תנאים למתן היתר בניה

היתרי הבניה יינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים:

- א. אישור תוכניות תנועה מפורטות ע"י רשות התמרון.
- 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, מס' קומות, פתרונות לניצול עתידי מיטבי במגרש בקני"מ 500:1.
- ד. הריסת המבנים המיועדים להריסה תהווה תנאי למתן היתר בניה.
- ה. תנאי להוצאת כל היתר בניה בתחום מגרש מס' 902, יהיה ביצוע המפורט להלן:
  1. הגשת תיק תעוד מלא של המבנה המוצע לשימור בהתאם להנחיות מינהל התכנון מיום 4/3/08 המהוות נספח לתכנית זו.
  2. הכנת תכנית בינוי למגרש שתכלול, בין היתר, הוראות על בסיס נתוני תיק התייעוד, והנחיות לביצוע שימור המבנה, בהתייעצות עם אדריכל שימור שימונה כיועץ שימור למבנה. ככל שלא ימונה יועץ שימור כאמור, תתקיים התייעצות עם יועץ השימור של הוועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום.

## 12. הנחיות בינוי ועיצוב

### 12.1 הנחיות לאזור מגורים א'

- א. תוספת בניה במגרשים תתאפשר רק עם יתמלאו התנאים הבאים:
1. תובטח האפשרות לכניסת רכבים למגרש וחניות בתחום מגרש.
  2. תובטח 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 יח"ד יהיה לכיוון קדמי או אחורי או מתואם עם השכן.
- ד. מתקנים טכניים - מערכות חימום מים, מכלים, אספקת גז, בישול, מכלי נפט לקמין, צלחות לווין 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 יחויב תכנון כל החניה הנדרשת בתחום המגרש - מגורים ג, שטח מבני ציבור ומסחר. באזורים אלו תתוכנן החניה בחלקה בתוך המגרש ובחלקה בסידורי חניה ברחובות ובחניונים מוסדרים בהתאם לנספח תנועה וחניה מנחה.
- ב. באזור מגורים א' - החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ תקן חניה ארצי.

14. מניעת רעש.

במקומות תחת כיפת השמים, במקום שאינו סגור מכל צדדיו כלפי חוץ וכלפי מעלה ובמבנים שאינם מבודדים אקוסטית, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות שעלולה לגרום למטרדי רעש (כהגדרתם בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ב (1992) במבנים הסמוכים.

15. שלבי התכנית

התכנית תבוצע תוך 5 שנים, מיום אישורה.

16. חתימות

מרש אדריכלים צעיימ  
שדי שז"ר 21 באר-שבע 84894  
טל 08-6270689, פקס 08-6209126

..... חתימת עורך התכנית

..... חתימת בעל הקרקע.



..... חתימת המגיש