

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 66/101/03/26

מגרש מס' 100
מרכז מסחרי מס' 933, ירוחם

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי ירוחם
סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית לחליטה ביום: 19/12/11 לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p>19/12/11 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	
<p>66/101/03/26 63+ מיום 5/2/12</p>	

דברי הסבר לתכנית מס' 66/101/03/26

תכנית זו כוללת מגרש מס' 100 המיועד למסחר ונמצא במרכז מסחרי מס' 933, ירוחם.
במגרש קיים מבנה מסחרי דו קומתי.
התכנית המוצעת מאפשרת:

- שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה קיימת ומתוכננת.
- קביעת תכנית קרקע מירבית.
- שינוי זכות מעבר.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש מס' 100 מרכז מסחרי מס' 933, ירוחם	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
66/101/03/26	מספר התוכנית	
0.997 ד'	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
19.12.2011	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית היתרים או הרשאות	
ועדה מחוזית	סוג איחוד וחלוקה	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ללא איחוד וחלוקה	לא	

1.5 מקום התכנית

ירוחם	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
193125	קואורדינאטה X		
544215	קואורדינאטה Y		
שטח התכנית נמצא במרכז מסחרי מס' 933, ירוחם		תאור מקום	1.5.2
ירוחם	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
ירוחם	ישוב	כתובת שבה חלה התכנית	1.5.4
-	שכונה		
בורנשטיין	רחוב		
-	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39535	מוסדר	חלק מהגוש	66	70
39536	מוסדר	חלק מהגוש	-	148

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
39535, 39536	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
47/101/03/26	100

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
47/101/03/26	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 47/101/03/26 ממשיכות לחול.	4352	16.11.1995

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	19.12.2011		13		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	19.12.2011	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	19.12.2011	1		1:250	מנחה	נספח בינוי

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

גוש/חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
גוש-39535 חלקה-66			050-5290700		רח' העצמאות, כפר יונה ת.ד. 1504	514264050	7 בכיכר העיר בע"מ	7 בכיכר העיר בע"מ				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4 קריית הממשלה, בי"ש		ממ"י					
		050-5290700		רח' העצמאות, כפר יונה ת.ד. 1504	514264050	7 בכיכר העיר בע"מ					חוכר

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אזרחי
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' דג 28, בני רסקו ב"ש, 35			104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל	אזרחי
Merbmw75@yahoo.com		052-3494759	04-6354887	כפר ערה, מיקוד 40 ת.ד. 30025			1192		אסלם יונס משרד הנדסה ומדידות	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינויים במגרש (תא שטח) מס' 100 מרכז מסחרי מס' 933, ירוחם, הכוללים : שינוי קווי בניין, קביעת תכנית קרקע מרבית, שינוי בזכות מעבר לציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי קווי בניין לפי בנייה קיימת ומתוכננת.
- 2.2.2 קביעת תכנית קרקע מרבית בסך של 86%.
- 2.2.3 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.4 קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
- 2.2.5 שינוי בזכות מעבר לציבור.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.997
-------------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1456		ללא שינוי	1456	מ"ר	מסחר

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
	לא רלוונטי	100	מסחר
	לא רלוונטי	700	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
91.27	910	מסחר	91.27	910	מסחר
8.73	87	דרך משולבת	8.73	87	דרך משולבת
100	997	סה"כ	100	997	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר	
4.1.1	שימושים	
		מסחר: חנויות, משרדים, תצוגה, אולמות כינוס כולל קולנוע ותיאטרון, מכוניס רפואיים, מסעדות, בנקים, אולמי שמחות, מועדונים, מוסדות להשכלה; זיקת הנאה למעבר רגלי.
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	<ul style="list-style-type: none"> • תותו הקמת מבנה בן עד 3 קומות. • המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. • תותר זכות מעבר להולכי רגל בשטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה למעבר רגלי.
ב.	עיצוב אדריכלי	<ul style="list-style-type: none"> • המבנה ייחופה בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, זכוכית, אלומיניום, טיח וכ"ו באישור מהנדס הוועדה המקומית. • גג יהיה גג בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. • על הגג לא תורשה הקמת מתקנים וסככות, למעט מתקנים הנדסיים, שיוסותרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

4.2	דרך משולבת	
4.2.1	שימושים	
		דרך משולבת
4.2.2	הוראות	
		מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.

5. טבלת זכויות והוראות בניה במצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יחיד נטו)	מספר יחיד מספר	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידדי-שמאלי	צידדי-ימני	קדמי	מתחת לקניסה						מעל לקניסה	מתחת לקניסה	שטחי בניה			
					15.00	לא רלוונטי	-	86	210	1911	-	455 ^(א)	1456	100	מסחר
	כמסומן בתשריט														

^(א) שטח שרות מעל לכניסה הקובעת כולל: מקלטים, מבואות משותפות, חדרי מדרגות משותפים, מעליות, מעברים ציבוריים ושטחים למתקנים טכניים.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- 6.1.2 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 6.1.3 היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידתו של המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
 2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לתוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
 3. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.3 חניה

חניה תהיה חניה ציבורית במגרשים שנועדו לכך, עפ"י תכנית התקפה מס' 47/101/03/26. לא תדרש חניה בתחום המגרש.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית

- 6.4.1 שרותים הנדסיים
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ירוחם. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבוננו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- 6.4.2 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.

6.5 ניקוז

- 6.5.1 במגרש בו ישנם פחות מי-15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחום המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- 6.5.2 יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים.

6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.6 חלוקה ורישום

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

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: 21.12.11	חתימה: בכ"ר העיר בע"מ ח.פ. 514264050	שם: בכ"ר העיר בע"מ ח.פ. 514264050	מגישי התכנית
ח.פ.: 514264050	תאגיד/שם רשות מקומית: 7 בכ"ר העיר בע"מ		

תאריך: 21.12.11	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית מ.ד.ש. 104717	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעל	בעלי עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך: 21.12.11	חתימה: בכ"ר העיר בע"מ ח.פ. 514264050	שם: בכ"ר העיר בע"מ ח.פ. 514264050	7 חוכרים	
ח.פ.: 514264050	תאגיד/שם רשות מקומית: 7 בכ"ר העיר בע"מ			