

6006848

מבא"ת 2006

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום

33/107/02/26 מס' תכנית

# חוק התכנון והבניה, התשמ"ה 1965

## נתקבל

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום

15.04.2012

נתקבל


## הוראות התוכנית

תוכנית מס' 33/107/02/26

שם תוכנית: מגורים ב' ומבנים ומוסדות ציבור, שכונת אלי כהן ירוחם

מחוז: דרום  
מרחב תכנון מקומי: ירוחם  
סוג תוכנית: מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965</p> <p>משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>22/2/12</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p>             יו"ר הוועדה המחוזית         </p> <p> <u>28/8/12</u>            תאריך         </p>	

## דברי הסבר לתוכנית

בשכונת אלי כהן בירוחם מתגוררת אוכלוסיה חרדית. אוכלוסיה זו נדרשת לפתרונות דיור ופתרונות למבני הציבור בשכונה.  
תוכנית זו משנה ייעוד שטח שנועד למבני ציבור ושטח ציבורי פתוח לאזור מגורים ב' עבור 40 יח"ד בבניה רוויה עד 4 קומות וכן ריכוז שטחי מבני הציבור ע"מ שיתאפשרו מוסדות הציבור הדרושים לאוכלוסיה זו ביה"ס לבנים הקיים, ביה"ס לבנות וגני ילדים עתידיים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגורים ב' ומבנים ומוסדות ציבור שכונת אלי כהן ירוחם	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
33/107/02/26	מספר התוכנית		
25.540 דונם		1.2 שטח התוכנית	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
27.2.12	תאריך עדכון המהדורה		
תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

ירוחם	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים	
193750	קואורדינטה X		
544400	קואורדינטה Y		
אזור הנמצא בין נחל אבנון, רחוב ההגנה ושדרות ורדימון		1.5.2 תיאור מקום	
ירוחם	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית	
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	נפה		
ירוחם	יישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית	יפורסם ברשומות
אלי כהן	שכונה		
ורדימון	רחוב		
	מספר בית		

## 1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39532	מוסדר	חלק מהגוש	-	1
39538	מוסדר	חלק מהגוש	-	80

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
39541, 39532	לא רלוונטי

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
28/107/02/26	18-21
57/101/03/24	דרך, חניה ציבורית

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
122/02/26	שינוי	תוכנית זו מהווה שינוי לתוכניות המאושרות בתחום הקו הכחול	6173	16.12.10
28/107/02/26	שינוי		5150	23.1.03
57/101/03/24	שינוי		5327	7.9.04

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	מרש אדריכלים בע"מ	27.2.12		12		מחייב	הוראות התוכנית
			27.2.12	1		1:500	מחייב	תשריט התוכנית
			26.10.11	1		1:500	מנחה	נספח בינוי
			2.11.11	1		1:500	מנחה	נספח תנועה
		אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	יולי 2011				מחייב	נספח נחול מי נגר וניקוז

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

## 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		6598255		6598261	ת.ד. 1 ירוחם 80550	מס' תאגיד	רשות מקומית מ.מ. ירוחם				

1.8.2 יזם בפועל										
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6598255		6598261	ת.ד. 1 ירוחם 80550	מס' תאגיד	רשות מקומית מ.מ. ירוחם				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6264850		6264333	רח' התקוה 4 ב"ש		מנהל מקרקעי ישראל			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	6209126		6272427	שד' שור 21 ב"ש		מרש אדריכלים בע"מ	39616	רמי מרש	אדריכל
	08-6232550		08-6237683	רח' יהודה הנחום 4 ב"ש		חב מדידות והנדסה בע"מ	598	יוסי כוכבי	מודד
office@hirshb-eng.co.il	035472108		03-5471644	סוקולוב 44 רמת השרון		נחמה הירשברג הנדסה אזרחית בע"מ		נחמה הירשברג	מהנדסת
	08-6460915		08-6460914	רח' הגורן 6 גן תעשייה עומר 84965		אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה		נמרוד חלמיש	מהנדס

**1.9 הגדרות בתוכנית**

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

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח אזור מגורים ב', מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח, ע"י שינוי יעודי קרקע משטח ציבורי פתוח ומבני ציבור וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

- שינוי ייעוד מבני ציבור ושצ"פ לאזור מגורים ב' מבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח. קביעת ייעודם ושימושם של השטחים והסדרת זכויות בניה עבור המגורים ומבני ציבור.
- קביעת מס' יח"ד מירבי ל 40 יח"ד.
- קביעת זכויות, הוראות, הנחיות ומגבלות בניה.
- קביעת הוראות לפיתוח נופי והוראות ליישום התכנית.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 25.540 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערב	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		8000	+2000	6000	מ"ר	מבני ציבור
		5000	+ 5000	0	מ"ר	מגורים
		40	40+	0	יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		שטח עתיקות מוכרו	תאי שטח	יעוד
מ"ר	מ"ר			
			700,701	מבנים ומוסדות ציבור
			1.2	אזור מגורים ב'
			500,1000-1003	דרך מאושרת
			600	שטח ציבורי פתוח

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

אחוזים	מצב מוצע		מ"ר	מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	יעוד		מ"ר	אחוזים	
54.62	13,999	מבנים ומוסדות ציבור	15,001	14.98	↓	מבנים ומוסדות ציבור
17.58	4,459	מגורים ב'	3,817	58.87		שטח ציבורי פתוח
26.10	6,612	דרך מאושרת	6,645	26.16		דרך מאושרת
1.70	0.437	שטח ציבורי פתוח	25,540	100		סה"כ
100	33	דרך מוצעת				
	25,540	סה"כ				



## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים ב'
4.1.1	שימושים
א.	ישמשו לבניה רוויה, הבניה תהיה ב 2 בניינים נפרדים עד 5 קומות .
4.1.2	הוראות
א.	חומרי הגמר - יהיו עמידים ויכללו טיח לבן או אבן מעובדת, חומרי הגמר יפורטו בבקשה להיתר הבניה.
ב.	גדרות המגרשים - כל החזיתות הפונות לכבישים יוקפו בגדר מצופה אבן. עיצוב הקירות ומאפייני האבן יהיו אחידים לכל אורך חזית הרחוב. גובה מרבי של קיר הגדר – 1.8 מ' ניקוז הגגות יהיה בתחומי המגרש ולכל הפחות 50% ממנו יהיה לאדמה טבעית.
ג.	צנרות - לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
ד.	מתקנים טכניים - התקנת דודי שמש, קולטי שמש, מעבי מזגנים ומתקנים אחרים על גגות הבניינים תהיה באופן שישתלבו בתכנון הכולל של המבנה. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר הבניה.
ה.	מתלי כביסה - יתוכננו מקומות תלית כביסה מוסדרים ומוצנעים. התכנון יוצג באופן ברור בבקשה להיתר בניה.
ו.	גומחות לתשתיות (פילרים) - הגומחות ישולבו בקירות הפיתוח, יהיו מחומרים תואמים ויהיו בעיצוב דומה בכל רחוב.
ז.	יותר תכנון חניות לבנייני המגורים בקומת עמודים מפולשת.

4.2	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
א.	שטח זה מיועד לבנייני ציבור, לצורכי חינוך, תרבות, דת (בית כנסת) וקהילה (מתני"ס). ניתן יהיה לבנות מספר מבנים במגרש ובתנאי שמירת מרווח מינימלי בין המבנים של 6 מ' או 0. כמו כן יותרו, שטחי גינון וספורט ומתקנים הדרושים לתפעול ולאחזקה של בנייני הציבור. תא שטח 701 מיועד למקלט תת קרקעי קיים כמו כן בתא שטח 700 קיים מקלט תת קרקעי.
4.2.2	הוראות
א.	חומרי הגמר – גמר הבניינים יהיה טיח אקרילי ו/או אבן. יותר שילוב של קירות מסך בחזיתות.
ב.	התאמה למוגבלים בניידותם - כל התכנון יותאם לכלל האוכלוסייה, כולל מוגבלים פיזית.
ג.	לא יותקנו צינורות גז, חשמל, מים או ביוב גלויים, או כבלים מסוג כלשהו באופן גלוי על גבי הקירות החיצוניים של הבניינים.
ד.	במגרשים למוסדות ציבור גומחא לעגלת אשפה בנפח 360 ליטר, בשטח ביה"ס תתוכנן נישה עבור מכולת אשפה בנפח 6 קוב.
ה.	היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנים הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

4.3	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
א.	ישמש לגינת משחקים הכולל גינון, נטיעות, הצבת מתקני משחקים והצללות

4.4	שם ייעוד: דרכים
4.4.1	שימושים
א.	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט

**5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמיפות (יח"ד) לדיום (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה במ"ר		שטחי בניה הקובעות		גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	קדמי	מתחת לקובעות						מעל לקובעות	מתחת לקובעות	מתחת לקובעות	שטחי בניה כ"ס			
				1	3	12	50	-	75	10,200	200	-	2000	8000	700	מבנים ומוסדות ציבור
		עפ"י המסומן בתשריט		1	1	2	10	-	110	240	-	219	-	21	701	
		עפ"י המסומן בתשריט		-	5	17	40	7.7	116	2400	-	-	640	1760	1	מגורים ב
		עפ"י המסומן בתשריט		-	5	17	40	10	192	4600	-	-	960	2640	2	

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:

- א. תנאי לביצוע השכונה הוא ביצוע בפועל של הסדרת הנחל והחלפה בפועל של מעביר המים ע"פ תוכנית לביצוע שתאושר ע"י רשות הניקוז. ולאחר שהובטחו התנאים לביצוע פעולות ניקוז ומניעת זרימת פסולת ושפכים לוודאיות ולמי התהום בתאום עם רשות הניקוז.
- ב. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- ג. העתקת קווי מקורות קיימים, בהתאם לצורך, בתיאום עם חברת מקורות.

### 6.2 הפקעות לצרכי 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.

### 6.3 חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתרי הבניה.

### 6.4 חלוקה ורישום

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

### 6.5 תשתיות

א. כל התשתיות יתואמו עם הרשויות המוסמכות.

- ב.
  1. כל תשתיות החשמל יתואמו עם חברת חשמל מרכזית.
  2. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל.
  3. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים – לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין הבולט או הקרוב לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מס' חוק	מרחק מינימלי	מרחק מקסימלי
א. קו חשמל מתח נמוך	2.00 מ'	2.25 מ'
ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:	5.00 מ'	6.50 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו:	9.50 מ'	13.00 מ'

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בניין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

### 6.6 נגישות מוגבלים

מבלי לפגוע בהוראות כל חוק ודין בנושא, 25% לפחות מהפיתוח הציבורי בפארק יבנה בהתאמה לנגישות מוגבלים גבוהה ביותר, לרבות המתקנים. יצירת הנגישות לאנשים עם מוגבלות, הן בפיתוח השטח והן בבניה, תהיה כמפורט ב"תקן ישראל 1918 – נגישות הסביבה הבנויה", או כל תקן אחר שיחליף אותו בעתיד.

**6.7 עתיקות**

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל השות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית השאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה.

**6.8 הוראות בנושא איכות הסביבה**

- א. מתקני איסוף אשפה - יתוכננו בתאם להוראות הרשות המקומית, הם ימוקמו ככל הניתן בצמוד לגומחות התשתיות (הפילרים) ובאופן נסתר. במגרשי מגורים תתוכנן גומחא לעגלת אשפה בנפח 240 ליטר.
- ב. בתכנון המפורט יעשה מאמץ לאימוץ טכנולוגיות חדשות של בניה ירוקה כולל שימוש בחומרים ממותזרים, התקנות להיסכון באנרגיה ואו שימוש באנרגיות מתחדשות, מתקנים להיסכון במים, איסוף מי גשמים ועוד.
- ג. מאחר והאתר נמצא בסמיכות לבתי המגורים אין לבצע עבודות הגורמות למטרדי אבק בתנאים מטאורולוגיים בהם הוחות נמצאות בכיוון בתי המגורים.

**7 ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

בתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע.

**7.2 מימוש התוכנית**

זמן משוער לביצוע התכנית: 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 27.03.12	תאריך: <b>מועצה ר. מועצה</b> חתימה: 27-03-2012	שם:	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 500208319	שם רשות מקומית: מועצה מקומית ירוחם מיכאל ביטון	שם רשות מקומית: מועצה מקומית ירוחם	
תאריך: 17/3/12	תאריך: <b>מרש אדריכלים בע"מ</b> חתימה: <b>מרש אדריכלים בע"מ</b> מס' 17509 08-6209124 פקס 08-6270589	שם:	עורך התוכנית
תאריך:	תאריך:	שם:	יזם בפועל
מספר תאגיד:	שם רשות מקומית: מועצה מקומית ירוחם אין לנו התנגדות עקרונית להכנית בתנאי שוו תהיו מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות		
תאריך: 5/4/12	תאריך:	שם: <b>הגי סלע</b>	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל אין לנו התנגדות עקרונית להכנית בתנאי שוו תהיו מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות חתימתו הינה לצרכי המבחן בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות בשטח הנדון ולא כל ישרי מוסמכות לשם התכנית כל ענין השטח הנדון יחויב בהתאמה עם רשויות התכנון המוסמכות ו/או אגף התכנון הכרת או מודאג בקידום הסכם כאמור ו/או ייתנו למסלול בגילוי המידע עיי' מי שרכש אתנו על פי זכויות מלשון בשטח, ו/או על כל זכויות אחרות הצומחה לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן התייחסנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום		