

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 126/03/26

מגרש מס' 459/3
ברח' בורנשטיין צבי 165, ירוחם

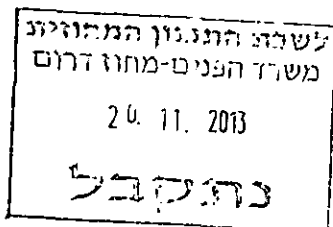
דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מפורטת

סוג התכנית



אישורים

מתן תוקף	הפקדה
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 מיזם הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>26.11.13</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר <u>26.11.13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתכנית 126/03/26

תכנית זו כוללת תא שטח (מגרש) מס' 459/3 המיועד לאזור מגורים מיוחד (דיור מוגן) הנמצא ברח' בורנשטיין צבי 165, ירוחם.

התכנית המוצעת יוצרת מסגרת תכנונית להקמת מבנה מגורים בגובה עד 5 קומות בעל עד 35 יחידות דיור עם חזית מסחרית הפונה לרחוב בורנשטיין צבי ומאפשרת גישה מוטורית למגרש מרח' אליהו הנביא על ידי הגדלת שטח דרך משולבת הסמוכה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	שם התוכנית	במגרשים מס' 459/3, שכי' אליהו הנביא, ירוחם.
		מספר התוכנית	126/03/26
1.2	שטח התכנית		3.338 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה	1
		תאריך עדכון	03.11.2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירוחם
		קואורדינאטה X	192900
		קואורדינאטה Y	544150
1.5.2	תאור מקום		שטח התכנית נמצא ירוחם, רח' בורנשטיין צבי 165.
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	ירוחם
		נפה	באר שבע
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	ישוב	ירוחם
		שכונה	אליהו הנביא
		רחוב	בורנשטיין צבי
		מספר בית	165

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39537	מוסדר	חלק מהגוש	-	1,2,3,4,5,7,9,11,14 15,16,68,70,71,79

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
39537	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות
שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
2004/מק/26	459/3

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
26/במ/1/47	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 26/במ/1/47 ממשיכות לחול.	3908	31.07.1991
26/במ/202	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 26/במ/202 ממשיכות לחול.	4510	10.04.1997
26/מק/2004 תשריט חלוקה	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל הוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית. התכנית כפופה לתכנית מס' 26/מק/2004.		18.11.2001

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		15		03.11.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 250		1	03.11.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
נספח בינוי	מנחה	1: 250		1	03.11.2013	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1: 250		1	03.11.2013	אליאס ישראל	הוועדה המחוזית	

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים 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 התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה
	אלבו שרה	069147957				רח' בורנשטיין 135, ירוחם		0527639815	0722765130		39537

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכרים		אלבו שרה	069147957			רח' בורנשטיין 135, ירוחם		0527639815	0722765130	
				מועצה מקומית ירוחם	500208319	רח' בורנשטיין 1, ת.ד. 1, ירוחם	08-6598260		08-6598206	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו חדי 35, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	n_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	יוסף בכרייה ראמי	033918772	1184			רח' גרשון שופמן 1/3, ב"ש	08-6270083	050-3399033	08-6270073	Rbk033@walla.com
יועץ תנועה		אליאס ישראל	14974356	19166	שיא חדש בע"מ		רח' גבעון 14, אשקלון	08-6755625	054-9007095	08-6758759	office@si-eng.co.il

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
מגורים ד'	שטחי בניה 351% ויותר.

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**

הסדרת גישה ושינוי יעוד במגרש מס' 459/3 ממגורים מיוחד למגורים ד' עם חזית מסחרית וקביעת זכויות והוראות בניה ברחוב בורנשטיין צבי 165, ירוחם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 שינוי יעוד מגרש מס' 459/3 ממגורים מיוחד (דיור מוגן) למגורים ד' עם חזית מסחרית וקביעת זכויות והוראות בניה למגורים ומסחר.

2.2.2 הסדרת גישה מוטורית על ידי הגדלת שטח דרך משולבת.

2.2.3 הקמת 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת הכוללות 35 יח"ד.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	3.338 ד'
-------------------------	----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מבורט	מתארי	
מגורים מיוחד	מ"ר	394.8	- 394.8	-		
	מס' יח"ד	4	- 4	-		
מגורים	מ"ר	-	+ 1924	1924		
	מס' יח"ד	-	+ 35	35		
מסחר		-	+ 207	207		

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' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים ד'	459/3	לא רלוונטי
דרך מאושרת	101	לא רלוונטי
דרך משולבת	508	לא רלוונטי

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים מיוחד (*)	1135	34.00		מגורים ד'	987	29.56
דרך	181	5.42		דרך	181	5.42
דרך משולבת	2022	65.58		דרך משולבת	2170	65.02
סה"כ	3338	100		סה"כ	3338	100

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ד' עם חזית מסחרית - (תא שטח מס' 459/3)
4.1.1	שימושים
	מגורים : 35 יחידות דיור. מסחר : חנויות, בית קפה, סוכנות דואר, בנק וכד' למעט תכליות המהוות מטרד לסביבה.
4.1.2	הוראות
א.	הוראות בינוי • תותר הקמת מבנה בעל 5 קומות עם מרתף. • תותר הקמת 35 יחידות דיור. שטח עיקרי של דירה לא יפחת מ- 42 מ"ר. • תותר הקמת מסחר בחזית קדמית (הפונה לרח' בורנשטיין צבי) בשטח שלא יעלה על 25% משטח המגרש. • המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. • גובה מרבי למבנה יהיה 18 מ'. הגובה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת. • גג המבנה יהיה גג בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. • תותר הקמת חדר מכונות על הגג. • תותר הקמת קומת עמודים מפולשת לצורכי חניה מקורה. שיטחה יחשב לשטח שרות. • תותר הקמת מרתף שימש לחניה תת-קרקעית.
ב.	עיצוב אדריכלי • המבנה ייחופה בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, זכוכית, אלומיניום, טיח וכ"ו באישור מהנדס הוועדה המקומית. • מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני באישור מהנדס הוועדה המקומית. • על הגג לא תורשה הקמת מתקנים וסככות, למעט מתקנים הנדסיים, שיוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.
ג.	הנחיות בריאות • גובה החנויות יהיה לפחות 2.75 מ' כדי לאפשר התאמתן לעסקי מזון. • תהיה כניסה נפרדת למגורים ולמסחר. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. • תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. • יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. • לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט : חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.

4.2	דרך משולבת - (תא שטח מס' 508)
4.2.1	שימושים
	מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב.
4.2.2	הוראות
	בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא. תותר העברת תשתיות עירוניות.

4.3	דרכים - (תא שטח מס' 101)
4.3.1	שימושים
	תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.
4.3.2	הוראות
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)										אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (% משטח תא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)				
			מגורים	עיקרי	1717 ⁽¹⁾	602 ⁽²⁾	-	987 ⁽³⁾	סה"כ שטחי בניה	מעל מפלס הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מגורי						מסחר	מגורי	מסחר	קדמי	אחורי	ציד-ימני	ציד-שמאלי
מגורים ד' עם חזית מסחרית	459/3	987	מגורים	1717 ⁽¹⁾	602 ⁽²⁾	-	987 ⁽³⁾	3306	360	35	35.46	65	18	5	1	כמסומן בתשריט								
			מסחר	207	40	-	-	247		לא רלוונטי	לא רלוונטי													

⁽¹⁾ כולל שטח מיועד לחזית מסחרית שלא יעלה על 25% משטח המגרש.

⁽²⁾ שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל: מרחבים מוגנים, מבואות, חדרי מדרגות משותפים, מעברים ציבוריים, שטחים למתקנים טכניים, קומת עמודים מפולשת.

⁽³⁾ שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל: מרתף המיועד לחניה.

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.
- 6.1.2 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 6.1.3 היתרי בניה יינתנו לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
- 6.1.4 תנאי למתן היתר לכרייתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- 6.1.5 פסולת בניה: תנאי להיתר בניה יהיה הכנת מסמך הערכת פסולת בנין, ממנו תיגזרנה הוראות בהיתר בניה על פי הנחיות היחידה לאיכות סביבה נגב מערב.
- 6.1.6 פסולת: תנאי להיתר בניה יהיה הגשת תכנון שיתן מענה מתאים להצבת מתקני אצירה, מיון הפרדה ודחיסה בתאום מול הועדה המקומית ויחידה לאיכות סביבה נגב מערב.
- 6.1.7 רעש: תנאי למתן היתרי בנייה יהיה חו"ד אקוסטקאי מוסמך, כי הפעילות הצפויה באזור המסחרי לא צפויה לגרום למטרדי רעש למגורים כמוגדר בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביברי התשי"ן 1990) ותקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש התשנ"ב 1992).
- 6.1.8 תנאי להיתר בנייה יהיה תאום הממשק בין השימושים המסחריים והמגורים מול היחידה לאיכות הסביבה נגב מזרחי.
- 6.1.9 א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה הכולל סכימה סטאטית לתכנון סטרוקטורלי של המבנים בהתבסס על פוטנציאל הגברה של תאוצות קרקע שאותר באזור.

6.2 שמירה על עצים בוגרים

- על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט בסימונים של "עץ להעתקה", יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן):
- א. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח כאמור – אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שידרש.
- ב. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומן "עץ להעתקה" – קבלת רשיון לפי פקודת היערות.
- ג. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מרדיוס צמרת העץ, או לפי הנחית פקיד היערות.

6.3 היטל השבחה

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

6.4 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן ישראלי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.5 הנחיות כלליות לתשתית

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

6.6 ניקוז מי גשם

על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צנרת תת קרקעיים, בתאום ובהתאם להנחיות משרד מהנדס העיר.

6.7 איכות הסביבה

- 6.7.1 רעש:** מתחמים פתוחים ו/או שאינם מוגנים אקוסטית, תאסר הפעלת מכשירי קול, מכשירי הגברה וכל פעילות העלולה לגרום לרעש חזק ו/או בלתי סביר למגורים הסמוכים.
- 6.7.2 זיהום אוויר:** מטבחים ומסעדות מבשלים, העלולים ליצור מטרדי ריח ועשן יצויידו במערכת מינדפים.
- 6.7.3 ביוב:** הביוב יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של עיריית ירוחם בתאום ובהתאם לתקנות התברואה המתאימות. הועדה המקומית ומשרד הבריאות בתאום ואשור הרשויות המוסמכות (משרד הבריאות) תדרוש טיפול קדם בתחומי המפעלים/העסקים במידה והשפכים לא יעמדו ברמה נדרשת לחיבורים לרשת העירונית. הקדם והתחייבות להקימו עם הקמת העסק- יינתן היתר בניה.
- מטבחים ומסעדות יצויידו במתקני הפרדת שומנים כטיפול קדם בטרם הזרמת השפכים למערכת הביוב העירונית.

6.8 פיקוד העורף

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

6.9 חלוקה ורישום

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

6.10 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו 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

שם: אלבז שרה	חתימה: אלבז שרה	תאריך: 6.11.13	מגיש התוכנית
תאגיד:	מספר זהות: 069147957		

שם: ליפובצקי נטליה	חתימה: ליפובצקי נטליה מ-104717	תאריך: 14.11.13	עורך התוכנית
תאגיד:	מספר זהות: 312988298		

שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:	בעלים	בעלי עניין בקרע
תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:			
שם: אלבז שרה	חתימה: אלבז שרה	תאריך: 6.11.13	חוכרים	
תאגיד:	מספר זהות: 069147957			
שם: מועצה מקומית ירוחם	חתימה: מועצה מקומית ירוחם	תאריך: 6.11.13		
תאגיד: מועצה מקומית ירוחם	מספר תאגיד:			