

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת הוועדה
 משרד הנתיב
 24.07.2014
 97

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 134/03/26
שם תוכנית: מרכז טיפולי לגיל הרך בירוחם

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p> 1965 התשכ"ה משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>30/6/14</u> 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> <u>[Signature]</u> תאריך: <u>25/8/14</u> יו"ר הוועדה המחוזית </p>	

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו באה כדי לאפשר הקמה של מרכז טיפולי לגיל הרך בשכונה מערבית בירוחם. המרכז מיועד לשרת את אוכלוסיית האיזור ע"י הקמת מתחם אינטגרטיבי שיכלול מעונות יום טיפוליים ורגילים, צהרון, מרכז לאם ולילד (טיפת חלב), ומרכז טיפולי לבעלי מוגבלויות. התכנית מגדילה שטח מגרש לבינוני ציבור קיים, מספר 932 על פי תכנית 202/במ/26 על חשבון שטח ציבורי פתוח צמוד. כמו כן התכנית קובעת שטחי בניה של 45% עיקרי ו-10% שירות על קרקעיים ושטחי שירות תת קרקעיים של 5% למגרש 932, ומסדירה קווי בינוין חדשים והנחיות לבינוי ועיצוב.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מרכז טיפולי לגיל הרך בירוחם	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
134/03/26	מספר התוכנית			
			1.2 שטח התוכנית	
• 12.197 דונם				
	שלב	1.3 מהדורות		
• מילוי תנאים למתן תוקף				
• 01	מספר מהדורה בשלב			
• 08/07/2014	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית		יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מתוזזת	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• ל.ר.	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

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירוחם

קואורדינטה X 192150
קואורדינטה Y 543900

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירוחם

התייחסות לתחום הרשות הנה חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירוחם יישוב

יפורסם ברשומות

מערבית שכונה רחוב נחל צין מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39643	מוסדר	חלק מהגוש	-	186
39644	מוסדר	חלק מהגוש	43, 38	46
39645	מוסדר	חלק מהגוש		111

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
10/4/1997	4510	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ייתר הוראות תכנית 202/במ/26 ממשיכות לחול.	שינוי	202/במ/26

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אדרי' יעקב פישר	10/07/2014	1	ל"ר	1: 1000	מחייב	תשריט
	ועדה מחוזית	אדרי' יעקב פישר	08/07/2014	ל"ר	15	ל"ר	מחייב	הוראות התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית 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 (י)
				מועצה מקומית ירוחם		מועצה מקומית ירוחם ת.ד. 1 80550	08-6598261		08-6598265		

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				מועצה מקומית ירוחם		מועצה מקומית ירוחם ת.ד. 1 80550	08-6598261		08-6598265	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים			מנהל מקרקעי ישראל		קריית הממשלה, רח' התקווה 4, ב"ש	08-6264333		08-6264250	

1.8.4 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
עורך התכנית	אדריכל יעקב פישר	059580399	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	514708056	עומרים 9 א.ת. עומר 84965	08-6210000	0503227045	08-6322325	office@fe-arc.co.il
מודד מוסמך	יוסי כוכבי		598	חצב הנדסה ומדידות בע"מ		יהודה הנחתום 4 באר שבע	08-6237683		08-6232550	hazav@netvision.net.il

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
לי"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

1. הגדלת שטח מגרש לבנייני ציבור, קביעת זכויות בניה חדשות, קביעת קווי בניין והוראות עיצוב.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. הגדלת שטח לבנייני ציבור.
2. קביעת שטחי בניה מותרים
3. קביעת קווי בניין.
4. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.
5. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	12.197
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		2000	521.3	1478.7	מ"ר	מבני ציבור

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				תאי שטח	יעוד
				932	מבנים ומוסדות ציבור
				36	שטח ציבורי פתוח
				1002, 1001	דרכים

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
35.75%	4,360	מבנים ומוסדות ציבור		14.40%	1,756	שטח לבנייני ציבור
52.60%	6,416	שטח ציבורי פתוח		73.95%	9,020	שטח ציבורי פתוח
11.65%	1,421	דרך מאושרת		11.65%	1,421	דרך מאושרת
100%	12,197	סה"כ		100%	12,197	סה"כ

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור (תא שטח מס' 932)	
4.2.1	שימושים:	
א.	תותר הקמת מרכז לגיל הרך, מעון יום, מעון יום שיקומי, מרכז לבריאות המשפחה, מרכז טיפולי לגיל הרך או כל מבנה לתועלת הציבור שהוועדה המקומית תחליט על כך.	
4.2.2	הוראות	
א.	כללי	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתא שטח 932 תותר בניית מספר בניינים במגרש. 2. תותר בנייתו של בניין או בניינים רב תכליתיים המשלבים בתוכם מספר שימושים מותרים.
ב.	עיצוב אדריכלי	<p>חומרי הגמר יהיו עמידים ומותאמים לתנאי הסביבה כדוגמאת חיפוי אבן, טיח אקרילי, לבני סילקט, פח, אלומיניום, וכד' הגגות יהיו שטוחים - התקנת מתקנים על הגג, לרבות דודי שמש, מנועי מזגנים, חדרי מעלית ויציאה לגג, תותר רק אם יובטח שילובם בעיצוב המבנה או הסתרתם בצורה נאותה. למעט במבנים יבילים, בהם תותר התקנת מתקנים גלויים על הגגות.</p> <ol style="list-style-type: none"> 2. צנרת חשמל מים מ.א. וכיו"ב יוסתרו בקירות המבנה. מכלי גז ודלק ישולבו בעיצוב הביניין והגינה או יוסתרו באופן שלא יראו מדרך ציבורית. 3. קווי ביניין יהיו כמסומן בתשריט.

4.2	שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח (תא שטח מס' 36)	
4.2.1	שימושים	
א.	תותר הקמת ופיתוח מגרשי משחקים ונוי, שבילים, העברת קוי תשתית, מקלטים דו תכליתיים לשימושים ציבוריים (לפי הנחיות הג"א), שירותים ציבוריים ומחסני גינון, מתקני משחק וצל (כגון פרגולות וסככות).	
4.2.2	הוראות	
א.	שטח כל מבנה בודד לא יעלה על 30 מ"ר (למעט מקלטים) ע"מ לשמור על צביון של שטח פתוח.	

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת (תאי שטח מס' 1001, 1002)	
4.2.1	שימושים	
ב.	נועבר כלי רכב והולכי רגל כמוגדר לרבות תשתיות עירוניות וגינון.	
4.2.2	הוראות	
א.	כללי	אסורה כל בניה בתחום שטח לדרכים

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				מספר קומות	קווי בנין (מטר)			אחוזי אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		אחורי							
			מעל מפלס לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת	קדמי		צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מטח לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת									
			עיקרי	שרות													שרות		עיקרי						
מבנים ומוסדות ציבור	932	4360	2000 מ"ר	450 מ"ר	--	220 מ"ר ⁽¹⁾	2670 מ"ר					50%	9 ⁽²⁾	2	1	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	כמסומן בתשריט	0	0	0	0	0	
שטח ציבורי פתוח	36	6,416	300 מ"ר	--	--	--	300 מ"ר						5	1							0	0	0	0	0

1. ניתן לנייד שטחי שירות תת קרקעיים לשימוש מעל הקרקע.
2. גובה מרבי 2 קומות – 12 מ' לאולם ספורט ובית כנסת, ו-9 מ' למבנים אחרים, מרום פינת המגרש הכי גבוהה שבחזית דרך הגישה העיקרית (כביש או דרך משולבת).

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בניה**

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זאת לאחר אישורה.
 ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.

6.2 חניה

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

6.3 תשתיות

שירותים הנדסיים – ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ירוחם. יחול איסור בניה מעל לקווי התשתיות, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה בתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.4 חשמל

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו /או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
 ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.
 ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים: לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מרחק הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על - עליון 400 ק"ו

באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים.

תכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל.

לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור

או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ-0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון / על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה / נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור לעיל, בתחום תכנית מתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח על ועל עליון יחולו הוראות תכנית מתאר זו.

6.5 פסולת בניין

בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור של פינוייה לאתר מרכזי.

6.6 פיקוד העורף

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

6.7 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.8 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער לביצוע התכנית זו - 20 שנים מיום אישורה.

.8 חתימות	
מגיש התוכנית שם: תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית ירוחם מספר תאגיד: 500208319 תאריך: 20.07.14	חתימה:  חתימה: מועצה מקומית ירוחם תאריך: 20.07.14
עורך התוכנית שם: יעקב פישר תאגיד: פ"ש אלחנני אדריכלים בע"מ מספר תאגיד: 514708056 תאריך: 14/7/14	חתימה:  חתימה: פ"ש אלחנני אדריכלים בע"מ תאריך: 14/7/14
יזם בפועל שם: תאגיד: פ"ש אלחנני אדריכלים בע"מ מספר תאגיד: 514708056 תאריך: 14/7/14	חתימה:  חתימה: פ"ש אלחנני אדריכלים בע"מ תאריך: 14/7/14
בעל עניין בקרקע שם: תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל מספר תאגיד: 500208319 תאריך: 20.07.14	חתימה:  חתימה: מנהל מקרקעי ישראל תאריך: 20.07.14