

6008574

תכנית מס' 133/03/26

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז זרם
19.11.2014
נתקבל

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית
תכנית מס' 133/03/26
מתחם מגדל ובריכת מים ירוחם

מחוז זרם
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 החליטה ביום: <u>20.11.14</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אקשור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור השר</p> <p>י"רד הוועדה המחוזית <u>21.11.14</u> תאריך</p>	

דברי הסבר לתכנית מס' 133/03/26

התכנית מסדירה מתחם של מגדל ובריכת מים לשתייה בירוחם בהתאם למצב הקיים בפועל על ידי הגדלת מגרש המיועד למתקנים הנדסיים, שינוי תוואי ורוחב הדרך המובילה למתחם וקביעת שימושים, זכויות ומגבלות בנייה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מתחם מגדל ובריכת מים, ירוחם	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
133/03/26	מספר התכנית	
4.470 ד'	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
12.11.2014	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

1.5 מקום התכנית

ירוחם	מרחב תכנון מקומי	נתונים כלליים	1.5.1
194200	קואורדינאטה X		
543550	קואורדינאטה Y		
שטח התכנית נמצא באזור תעשייה, 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
אזור תעשייה	שכונה		
	רחוב		
	מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39071	מוסדר	חלק מהגוש	-	5

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
12/107/02/26	שינוי וכפיפות	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית ממשכות לחול. 12/107/02/26	3053	17.05.1984
122/02/26	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מתאר.	6173	16.12.2010
תמ"א 34 ב/5	כפיפות	התכנית כפופה לתכנית מתאר ארצית.	5762	14.09.2009

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	12.11.2014		14		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	12.11.2014	1		1: 500	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	12.11.2014			1: 250	מנחה	נספח בינוי

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 התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
				המועצה המקומית ירוחם		בנין מועצה, רח' בורנשטיין צבי 1, ירוחם	08-6598261		08-6598265		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
בעלים				רשות מקרקעי ישראל	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, באר שבע	08-6264333		08-6264250	hagais@mami.gov.il	
חוכר				המועצה המקומית ירוחם	בנין מועצה, רח' בורנשטיין צבי 1, ירוחם	08-6598261		08-6598265	www.yeruham.co.il	

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	
אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717		שדי רגר 28, בנין רסקו 38, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il	
מווד מוסמך	בובליק גיאנה	311642979	1110	נגב מדידות	רח' שי עננון 2/16, באר שבע	08-6441170	054-5237655	08-6441170	Negev_medidot@walla.co.il	

1.9 הגדרות בתכנית

התכנית זו היא 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

הסדרת מתחם של מגדל ובריכת מים בירוחם בהתאם למצב הקיים בפועל.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 הגדלת שטח מגרש (תא שטח) מס' 400 המיועד למתקנים הנדסיים וקביעת שימושים, זכויות והוראות בניה.
- 2.2.2 קביעת תכסית מירבית.
- 2.2.3 קביעת קווי בניין.
- 2.2.4 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.5 שינוי תוואי ורוחב הדרך המובילה למתחם.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	4.470
-------------------------	-------

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

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי	100	דרך מאושרת
		לא רלוונטי	200	דרך מוצעת
		לא רלוונטי	301, 300	שטחים פתוחים
		לא רלוונטי	400	מתקנים הנדסיים
		לא רלוונטי	500	שטח ציבורי פתוח
		לא רלוונטי	600	תעשיה

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
2.73	121.91	שטחים פתוחים		15.03	672.03	מתקנים הנדסיים
0.32	14.26	שטח ציבורי פתוח		30.77	1375.65	שטח ציבורי פתוח
59.29	2650.29	מתקנים הנדסיים		28.25	1262.91	שטחים פתוחים
16.95	757.87	דרך מוצעת		25.95	1159.77	דרך מוצעת
5.71	255.45	דרך מאושרת		100	4470.36	סה"כ
15.00	670.58	תעשיה				
100	4470.36	סה"כ				

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	מגדל מים, בריכה לאגירת מי שתייה מקורה וכל יתר מבני העזר והמתקנים הנלווים לתפקידם כמו: חדר חשמל, ביתן לשנאי, ביתן דיזל גנרטור, חדר פיקוד ובקרה, מחסנים לציווד טכני, מאצרות, משאבות מגופים, צנרת גלוייה ומוצנעת וכל מתקן אחר המשמש למערכת הזו. <u>אנטנות</u> : קשר, פיקוד, תקשורת וטלפון. אנטנות סלולריות
4.1.2	הוראות
	<ol style="list-style-type: none"> 1. גובה מגדל מים לא יעלה על 30 מ'. 2. גובה אנטנות לא יעלה על 40 מ'. 3. גובה בריכת מים המקורה לא יעלה על 12 מ'. 4. גובה מבני עזר ומתקנים הנלווים לא יעלה על 6 מ'. 5. לא יותר הקמת מבנה או מערכת המהווים סיכון או מטרד סביבתי. 6. המתחם יגודר ע"פ תקנות הגידור.

4.2	שטחים פתוחים
4.2.1	שימושים
	שטח פתוח אינטנסיבי. בשטח זה יותרו עבודות פיתוח, גינון והעברת תשתיות תת ועל קרקעיות.
4.2.2	הוראות
	בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא למעט גדר.

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	שבילים, נטיעות, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות, מקלט ציבורי, סככות הצללה, מתקני משחקים.
4.3.2	הוראות
	בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא.

	תעשיה	4.4
	שימושים	4.4.1
	מפעלים, בתי מלאכה, תעשיה עתירת ידע, מכונים ומעבדות מחקר, פיתוח טכנולוגי ומדעי, שדות סולאריים, מרכזים לוגיסטיים וכיוצא בזה. חנויות לממכר מוצרי המפעל, תצוגת מוצרי המפעל, תהליכי היצור, חומרי הגלם וכיוצא בזה, סדנאות אמנים.	
	הוראות	4.4.2
	הוראות ומגבלות בניה יוגדרו במסגרת תכנית מפורטת עתידית יחד עם שטח המיועד לתעשייה לפי תכנית מתאר מס' 122/02/26 בצד מערבי של התכנית.	

	דרכים	4.5
	שימושים	4.5.1
	מעבר רכב תפעולי, נטיעות, העברת תשתיות.	
	הוראות	4.5.2
	1. תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. 2. בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				שימושים	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידני-שמאלי	צידני-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
												שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
כמסומן בתשריט				-	1	30	לי"ר	-	16	16	397.5	-	-	-	397.5	מתקנים הנדסיים	2650	400	מתקנים הנדסיים
				-	1	40	לי"ר	-			26.5	-	-	-	26.5				

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 הבקשה להיתר תכלול פתרונות בנושא אספקת מים, חיבור למערכת ביוב, ניקוז, פיתוח שטח, איסוף אשפה לפי הנוהל המקובל במועצה ודרך גישה למתחם. תנאי למתן היתר יהיה התייעצות עם הרשויות המוסמכות לכך.
- 6.1.3 תנאי למתן היתר בניה יהיה קיום התייעצות עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 6.1.4 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- 6.1.6 היתרי הבניה בשטח התכנית יתואמו עם היחידה הסביבתית נגב מזרחי.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י התקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.4 הנחיות כלליות לתשתית**א. שרותים הנדסיים**

ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכו' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. 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.

6.5 פיקוד העורף

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

6.6 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.7 חלוקה ורישום

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

6.8 ניקוז

- 6.8.1 יש להבטיח כי 15%-20% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- 6.8.2 ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.
- 6.8.3 יש להפנות מי נגר עילי משטחים ומתכליות בעלות פוטנציאל לזיהום למערכת הניקוז בלבד.

6.9 מניעת רעש

תקני הרעש יעמדו עפ"י הנדרש בהתאם לתקנות רעש בלתי סביר 1990, ועל פי כל דין.

6.10 בטיחות וביטחון

השטח יגודר יושלט על פי תקנות הגידור. פרט גידור יאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.

6.11 בטיחות טיסה

1. תנאי להיתר בניה למבנה שגובהו הכולל 60 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחית.
2. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.

6.12 חומרים רעילים ומסוכנים

סוג החומר המותר לשימוש במתקן זה הוא היפוכלוריד. איחסון ההיפוכלוריד יהיה בהתאם להנחיות הנדרשות בהיתר רעלים בדגש על מאצרות. ינקטו כל הצעדים לטובת הבטחת אחסנה דלקים עבור גנרטור, כך שימנע זהום קרקע ודליקות.

6.13 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.

