



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
מוזוו דרום
27-12-2310
נתקבל

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 131/03/26

מבנים ציבורים במגרש 2 רח' נחל צין, ירוחם

מחוז: הדרום
מרחב תכנון מקומי: ירוחם
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>אישור תכנית פורסמה בילקוט פרסומים 423 מיום 12/11/06</p>	

דברי הסבר לתוכנית

המועצה המקומית ירוחם מקדמת תב"ע לשינוי יעוד מגרש 2 ברחוב נחל צין ממגורים בבניה רוויה לשטח למבני ציבור. בשל צרכים עירוניים ומתוך רצון לחזק את המרכז העירוני הקיים, המועצה המקומית ירוחם מעוניינת לשנות את ייעוד הקרקע מבנייה רוויה למבני ציבור. המגרש נמצא בסביבת מבני ציבור נוספים כמו מרכז יום לקשיש ומבנה "עתיד במדבר" בימים אלה אנו פועלים להקים את "מוזיאון העליות הגדולות" אשר יציג במגוון דרכים את תוכנן של העליות והשפעתם על המדינה והחברה בישראל, שינוי ייעוד זה ישלים את הרצף הציבורי האורבני של מרכז העיר.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

			יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • מבנים ציבוריים במגרש 2 נחל צין, ירוחם. • ללא איחוד וחלוקה 	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • 131/03/26 • 9,599 	<p>מספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • הפקדה • 5 • 20/01/2016 	<p>שלב</p> <p>מספר מהדורה בשלב</p> <p>תאריך עדכון המהדורה</p>	<p>1.3 מהדורות</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • כן • ועדה מחוזית 	<p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p>	<p>1.4 סיווג התוכנית</p>	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	<p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p>		
<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה • לא 	<p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת ממדי</p>		

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ירוחם
		קואורדינטה X	192600
		קואורדינטה Y	544100
1.5.2	תיאור מקום	ירוחם, רח' נחל צין	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	ירוחם
		התייחסות לתחום הרשות	• חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב רחוב	באר שבע ירוחם נחל צין

יפורסם
ברשומות**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39646	מסודר	חלק	127,128	159,133
39645	מסודר	חלק		111,108

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח

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
60/101/03/26	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 60/101/03/26 ממשיכות לחול.	5520	24/04/2006
202/במ/26	• שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 26/במ/202 ממשיכות לחול.	4510	10/04/1997
122/02/26	• כפיפות	תכנית זו מפרטת את תכנית המתאר 122/02/26.	6173	16/12/2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	הגר גמר	16/12/2012	-	13	1:500	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	הגר גמר	16/12/2012	1	-	1:500	מחייב	תשריט 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												
גוש/ חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-6598265		08-6598260	1. ת.ד. 80550	500208319	מ.מ.ירוחם	ש.מ.תאגיד		024632002	מיכאל ביטון	ראש המועצה ירוחם

1.8.2 יזם במפעל												
גוש/ חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	michaelb@yfc.org.il	08-6598265		08-6598260	1. ת.ד. 80550	500208319	מ.מ.ירוחם	ש.מ.תאגיד		024632002	מיכאל ביטון	ראש המועצה ירוחם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע												
גוש/ חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-6264221		08-6264220	רח' התקווה 4 ב"ש		ירושל	רשות מקרקעי ישראל				
		08-6598265		08-6598260	1. ת.ד. 80550	500208319	מועצה מקומית ירוחם (הכירה)	מועצה מקומית ירוחם				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
גוש/ חלקה (')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	hagemincr@bez eqint.net	03-5625614	0523236764		בצרון 44 תל אביב				34212	054775150	הגר גמר	אדריכלית
	ns_mega@beze qint.net	08-6236255	08-6286074		ב"ש 84114 בית בלסק קומת קרקע		מנה - מדידות גיאולוגיות והנדסה בע"מ		826		לאוניד צירינאק	מורד מסמך

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
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 מבנים ומוסדות ציבור ע"י שינוי יעוד הקרקע מאזור מגורים ב' לשטח למבני ציבור ואיחוד החלקות למגרש אחד.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מגרש 2א מאזור מגורים ב' לשטח לבנייני ציבור.
2. איחוד שני המגרשים 2א ו-2ב למגרש אחד.
3. קביעת זכויות בניה, קווי בנין והוראות בנייה ועיצוב אדריכלי.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית	9,599 דונם
------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	0		-2400	2400	מ"ר	מגורים
לא צויין בתכנית מאושרת.					יחיד	מגורים
	3168		+1600	1568	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 מבנים ומסודות ציבור
		2	
	לא דלונטי	4	דרך

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	אחוזים	מ"ר
82.5	7920	41.67	4000
17.50	1,667	40.83	3920
		15.02	1,440
		2.48	239
100	9599	100	9599

יעוד	שטח לבניני ציבור	דרך	שטח לבניני ציבור
אזור מגורים ב'	4000	3920	1,440
שטח לבניני ציבור	239	9599	239
סה"כ	9599	9599	9599

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: שטח לבניני ציבור	
4.1.1	שימושים	
א.	בשטח זה יותרו מבנים לצורכי חינוך, דת, תרבות וסעד כגון: מרכז קהילתי, בית כנסת, בית מדרש, גן ילדים, מרפאה, תחנה לטיפול באם ובילד, מוסדות שיקום מקצועי לנכים, מתקני ספורט פתוחים ומקורים וכו'.	
4.1.2	הוראות	
א.	<ul style="list-style-type: none"> • תותר הקמת מספר מבנים במגרש המיועדים לשימושים שונים. • תותר הקמת מבנים מחומרי בנייה קשיחים בגובה של עד שתי קומות בגובה מירבי של 9 מטר מרום פינת המגרש הכי גבוהה שבחזית ודרך הגישה העיקרית (כביש). • תוסדר דרך גישה לנכים. • יותרו שטחי גינון וספורט ומתקנים הדרושים לתפעול ואחזקה של בינייני הציבור. • תותר הקמת סככות למתקני משחק וספורט, הסככות יבנו מקונסטרוקציה קלה (מתכת, עץ, פלסטיק וכו'...) ללא קירות. 	הוראות בינוי
ב.	<ul style="list-style-type: none"> • חומר הגמר יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'...) או שילוב ביניהם. • חומר הגמר ועיצוב אדריכלי של הבנייה יותאמו ויאושרו ע"י מהנדס המועצה. • מתקנים טכניים יוסתרו. 	עיצוב אדריכלי

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
א.	דרך ציבורית.	
4.2.2	הוראות	
א.	רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)		מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית משטח (%)	צפיפות לידים (יח"ד/נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				מס' תא שטח	יעוד		
	צנדי-שמאלי	צנדי-ימני								קדמי	מתחת לקניסה	מתחת לקובעת	שטחי בניה סה"כ			שטח שירות	שטח עיקרי
			1	2	9	40		-	62	4910	950	-	792	3,168	7920	2	שטח לבנין ציבור

הערה: באחוזים האלו לא נכללים מקלטים ציבוריים שגודלם ומיקומם נקבע ע"י הנחיות הג"א.

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

6.1.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זאת לאחר אישורה.

6.1.2 כתנאי להיתר בניה הגשת תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פתוח שטח, גמר זמני, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאשור הוועדה המקומית.

6.1.3 תנאי להיתר בניה - אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.

6.1.4 תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס המועצה/הוועדה המקומית.

6.1.5 בבקשה להיתר בניה יכלל חישוב מוערך של כמויות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה וידרש אישור על פינוי לאתר פסולת מוסדר.

6.1.6 סיכונים ססמיים:

- א. עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות הקרקע, תחושב לפי ת.י. 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

6.2 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי 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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה"

6.3 מקלטים

בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

6.4 חניה

החניה תהייה על פי תקן חניה תקף לעת הוצאת היתרי הבניה בתחום המגרש.

6.5 חלוקה ורישום

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

6.6 הנחיות כלליות לתשתיות**6.5.1 שרותים הנדסיים:**

ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.5.2 חשמל:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 במבנה:

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	-	20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו	-	35 מ'

אין לבנות בניינים 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.

6.7 שירותי כבאות

תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.

6.8 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה

אספקת מים, ביוב, ניקוז ומתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.9 פיתוח סביבתי

- א. נגר עילי - בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4.
- ב. התכנון המפורט, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הועדה המקומית.
- ג. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
- ד. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התוכנית

תוכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך: 21.12.16	חתימה: חתום	שם: מוכאם מילר	מגיש התוכנית
מספר תאגיד: 500208319	חתימה: חתום	שם רשות מקומית: מועצה מקומית ירוחם	
תאריך: 15/12/16	חתימה: חתום	שם: הגר גמר	עורך התוכנית
מספר תאגיד:	חתימה: חתום	תאגיד: 67994	
תאריך: 21.12.16	חתימה: חתום	שם: חתום	זים בפועל
מספר תאגיד: 500208319	חתימה: חתום	תאגיד: חתום	
תאריך:	חתימה: חתום	שם: חתום	בעל עניין בקרקע
מספר תאגיד:	חתימה: חתום	תאגיד: חתום	
		מנהל מקרקעי ישראל	