

6008924

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

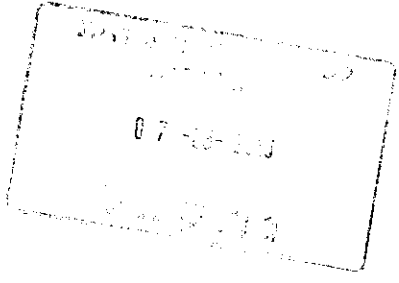
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 612-0328427

מבנים ומוסדות ציבור במגרש מס' 109, ברח' חשמונאים, ירוחם

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי ירוחם  
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מגרש למבנים ומוסדות ציבור ( תא שטח מס' 109 ) ברח' החשמונאים בירוחם.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מבנים ומוסדות ציבור במגרש מס' 109, ברח' חשמונאים, ירוחם
	מספר התכנית	612-0328427	
1.2	שטח התכנית	2,168 דונם	
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית	
	לפי סעיף בחוק	ל"ר	
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא	

**1.5 מקום התכנית**



1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירוחם

קואורדינאטה X 193050

קואורדינאטה Y 543850

1.5.2 תיאור מקום שטח התוכנית נמצא ברח' החשמונאים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירוחם - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39537	מוסדר	חלק		63, 65

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
16/12/2010	1534	6173	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 122 /02 /26 ממשיכות לחול.	שינוי	122 /02 /26

**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון: 1			נטליה ליפובצקי			1: 500	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	גליון: 1	30/07/2015		נטליה ליפובצקי	07/06/2015		1: 500	מנחה	מצב מאושר

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**

**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		המועצה מקומית ירוחם	ירוחם	בורנשטיין צבי	1	08-6598260	08-6598206	

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		המועצה מקומית ירוחם	ירוחם	בורנשטיין צבי	1	08-6598260	08-6598206	

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי		ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@0 12.net.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	מודד	לאוניד צירניאק	826		באר שבע	(1)		08-6286074	08-6236255	ns_mega@bezeqint.net

(1) כתובת: בית בלטק קומה 5, ת.ד. 1456, ב"ש.



## 1.9 הגדרות בתכנית

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מגרש למבנים ומוסדות ציבור (תא שטח מס' 109) ברח' החשמונאים בירוחם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת יעוד "מבנים ומוסדות ציבור" במגרש (תא שטח) מס' 109.
2. קביעת זכיות, הוראות וקווי בניין.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
4. קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2,168	
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *
	מפורט	מתארי	
	1,050		+1,050
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר		

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.  
\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מבנים ומוסדות ציבור	109

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	41	1.89
דרך מוצעת	720	33.21
שטח לבנייני ציבור	1,407	64.90
סה"כ	2,168	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	761.27	35.10
מבנים ומוסדות ציבור	1,407.31	64.90
סה"כ	2,168.58	100

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מבני ציבור, מוסדות חינוך, ספורט, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה צבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה בהתאם להחלטה של הוועדה המקומית.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>הוראות בנייה</b> 1. תותר בנייה עד 2 קומות מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. 2. גובה מירבי לא יעלה על 12.0 מ' וימדד ממפלס 0.00 של המבנה, עבור קומה אחת או שתיים.
<b>ב</b>	<b>עיצוב אדריכלי</b> 1. בניה תחפה בחומרים קשיחים כגון אבן. שיש, זכוכית, אלומיניום, טיח באישור מהנדס הוועדה המקומית. 2. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס הוועדה המקומית.
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>זרכים</b> תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.

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

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מעל הכניסה הקובעת	שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
(2)	(2)	(2)	(2)	2	12		78	1100			(1) 50	1050	1407	109	מבנים ומוסדות ציבור

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.  
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שרות כולל: מרחב מוגן, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים ציבוריים, שטחים למתקנים טכניים..

(2) קווי בניין כמסומן בתשריט.

	<b>6. הוראות נוספות</b>
<p><b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b></p> <p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.                  2. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>	
<p><b>6.2 חניה</b></p> <p>חניה תתוכנן עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.</p>	
<p><b>6.3 חלוקה ו/ או רישום</b></p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
<p><b>6.4 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.</p>	
<p><b>6.5 פיקוד העורף</b></p> <p>תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p>	
<p><b>6.6 תשתיות</b></p> <p>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 חשבוננו, 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 מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.                  2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.                  3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.                  4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 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.</p>	
<p><b>6.7 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>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.</p>	
<p><b>6.8 ניקוז</b></p> <p>1. יש להבטיח כי 15%-20% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.                  2. יש להפוך את המגרש ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו,</p>	

<p><b>ניקוז</b></p>	<p><b>6.8</b></p>
<p>באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה של המגרש.                      3. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.                      4. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הדרקע וכו'.                      5. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.</p>	
<p><b>ביוב</b></p>	<p><b>6.9</b></p>
<p>יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של מועצה מקומית ירוחם בתאום ובהתאם לתקנות התברואה המתאימות.</p>	
<p><b>פסולת בניין</b></p>	<p><b>6.10</b></p>
<p>על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כ דוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. כמו כן בסעיף תנאים למתן היתרי בניה בתקנון, יש להוסיף כי בבקשה להיתר, יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.</p>	

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

	<b>שם:</b> ועדה מקומית	<b>סוג:</b> ועדה מקומית	<b>מגיש התכנית</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> המועצה מקומית ירוחם 500208319		
	<b>שם:</b> ועדה מקומית	<b>סוג:</b> ועדה מקומית	<b>יזם</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> המועצה מקומית ירוחם 500208319		
	<b>שם:</b> בעלים	<b>סוג:</b> בעלים	<b>בעל עניין בקרקע</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 500101761		<b>חתימה:</b>
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> נטליה ליפובצקי	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b> 24.02.16
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> ליפובצקי נטליה - אדריכלים		<b>חתימה:</b> 

ליפובצקי נטליה  
אדריכלים  
מגדל שיון 104717

