

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מתאר מפורטת מס' 67/101/03/26

שם תוכנית: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך במגרש 16 ירוחם

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
13-07-2016
נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

	<p>מינהל התכנון - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 67/101/03/26 אישור תוכנית מס' 67/101/03/26 הוציאה לפועל: 6/7/16 לאשר את התוכנית מנהל המחוז: [חתימה] מנהל מינהל התכנון: [חתימה]</p>

--	--

דברי הסבר לתוכנית

תכנית זו מבקשת לאפשר להקים בית ספר תיכון עבור האוכלוסייה הגדלה של ירוחם. המיקום שנבחר לבנית בה"ס הנו במגרש הנמצא בצמידות לאזור מבני חינוך קיים בחלק הדרומי של מרכז העיר בירוחם. המגרש התב"עי המאושר הנו מגרש שיעודו מבני משק אותו התב"ע מבקשת לשנות ליעוד של מבנים ומוסדות ציבור לחינוך. בנוסף התכנית מבקשת להסדיר כביש וסובה קיימים המשמשים את המרכז החינוכי הנמצא בצמידות אליהם.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מבנים ומוסדות ציבור לחינוך במגרש 16 ירוחם

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

67/101/03/26 • מספר התוכנית

17.230 דונם • 1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים להפקדה • שלב 1.3 מהדורות

11 מספר מהדורה בשלב

21.02.2016 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת • סוג התוכנית 1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

כן • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

וועדה מחוזית • מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

לא רלוונטי • לפי סעיף בחוק

תכנית 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 193250.00
 קואורדינטה Y 543800.00
- 1.5.2 תיאור מקום בין רחובות הרמב"ם למשעול החשמונאים בירוחם.
- 1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית ירוחם.
 התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות נפה באר שבע
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית ירוחם יישוב שכונה רחוב רח' רמב"מ 901 רח' משאול החשמונאים

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39539	מוסדר	• חלק מהגוש	21	3,11,13,19
39545	"	• חלק מהגוש	2	20
39915	"	• חלק מהגוש	--	1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
2,5,22,24,16	33/101/03/26
35, 903/3	105/03/26

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
16.12.2010	6173	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל היתר הוראות תכנית 122/02/26 ממשיכות לחול.	• שינוי	122/02/26 ✓
18.06.1985	3213	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל היתר הוראות תכנית 33/101/03/26 ממשיכות לחול.	• שינוי	33/101/03/26 ✓
13.03.1975	2097	תכנית זו משנה רק את המפורט בה וכל היתר הוראות תכנית 105/03/26 ממשיכות לחול.	• שינוי	105/03/26

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	לידיה מודלבסקי	17.01.2016	-	15	-----	• מחייב	הוראות התוכנית
תשריט התוכנית	ו. מחוזית	לידיה מודלבסקי	17.01.2016	1	--	1: 500	• מחייב	תשריט התוכנית
תשריט הנספח	ו. מחוזית	נחמה הירשברג	10.01.2016	1	--	1: 250	• מנחה	נספח תנועה

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 רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (*)
-----	המועצה המקומית ירוחם	לי"ר	לי"ר	לי"ר	ח.פ. 500208319	ת.ד. 1 מועצה מקומית ירוחם רח' צבי בורנשטיין	08-6598261	---	08-6598265	olgag@ylc.org.il	

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

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	רמ"י				רח' התקווה 4 קריית הממשלה באר שבע	08-6264333	08-6264266		
• בעלים	המועצה המקומית ירוחם		-----	ח.פ. 500208319	ת.ד. 1 מועצה מקומית ירוחם רח' צבי בורנשטיין	08-6598261		08-6598265	olgag@ylc.org.il
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	אדריכלית	307322966	61656	א.ב. מתכננים בע"מ.	51136575	מ.א. שער הנגב ד.נ. חוף אשקלון 89100	08-6891232	050-5280709	08-6891228	Lidia @ abt. co .il
• עורכת נספח התנועה	מהנדסת תנועה וכבישים	057474041	65287	נחמה הירשברג הנדסה אזרחית בע"מ	513824508	ת.ד. 3319 הרמת השרון 47133	03-5471644	0544549823	03-5472108	nehama@hirshberg-eng.co.il
• מודד	מודד	051219616	598	"חצב" הנדסה ומדידות בע"מ.	511545287	רח' יהודה הנחתום 4	08-6441170	054-7994997	08-6441170	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
ל"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**

שינוי יעוד של מגרש ביעוד מבני משק ליעוד מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.
עדכון והתאמה של מערך הדרכים, חניות וקווי הבניין.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית**2.2.1 שינוי ייעודי קרקע**

מ: אזור לבניני משק ושטח למבני ציבור

ל: מבנים ומוסדות ציבור לחינוך.

מ: שצ"פ, מבני משק, שטח למבני ציבור, שביל הולכי רגל

ל: דרך וחניה מוצעת.

2.2.3 קביעת הוראות בדבר התכליות והשימושים בכל ייעודי הקרקע.

2.2.4 קביעת הוראות והתניות בניה כגון: קווי בנין, מספר הקומות, שטחי ואחוזי הבניה, הנחיות בינוי,

הוראות סביבתיות, הוראות לפיתוח תשתיות.

2.2.5 קביעת תנאים למתן היתרי בניה בייעודי הקרקע.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית - דונם		17,230 מ"ר		מצב מאושר (שטח עיקרי)	ערך	סוג נתון כמותי
סה"כ מוצע בתוכנית	מפורט	שינוי (+/-)	למצב המאושר (שטח עיקרי)			
	6092		6092		מ"ר	מבני ציבור

הערות: א. 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", גובר האמור בטבלה 5.

ב. בהוראות תכנית מאושרת מס' 105/03/26 חסר נתון של שטח עיקרי עבור שטח לבניני ציבור.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים				זיקת הנאה	רדיוס מגן	תחום השפעה	תאי שטח	יעוד
							16	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
							22,23,24	שטח ציבורי פתוח
							51	דרך מוצעת
							41	דרך מאושרת

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	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
—	—	מבני משק	46.67%	8.05	מבני משק	
40.86%	7.04	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	—	—	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	
43.88%	7.56	שטח ציבורי פתוח	40.46%	6.98	שטח ציבורי פתוח	
—	—	שטח לבניני ציבור	9.11%	1.57	שטח לבניני ציבור	
—	—	שביל הולכי רגל	2.15%	0.37	שביל הולכי רגל	
13.63%	2.35	דרך מוצעת	—	—	דרך מוצעת	
1.63%	0.28	דרך מאושרת	1.61%	0.26	דרך מאושרת	
100%	17.23	סה"כ	100%	17.23	סה"כ	

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
4.1.1	שימושים
א.	המגרש מיועד להקמת בית ספר תיכון ומתקנים תומכים כגון: מבנה למצויינות, אולם כינוסים, בית מדרש, ספריה, חדרי אומנות, חדרי תאטרון ומוזיקה, אמפי תאטרון פתוח, מבני מנהלה, כבישים, חניות, מדרכות, הצללות ושטחים מגוננים.
ב.	יותר ביצוע של תשתיות הנדסיות על ותת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון משאבות מים וביוב, מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיוב.
ג.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.
4.1.2	הוראות
א.	מרחב מוגן מוסדי: ע"פ דרישות הנחיות ואישור פיקוד העורף, יבנה כחלק בילתי נפרד מהמבנה העיקרי.
ב.	אמפי תאטרון פתוח: ע"פ דרישות, הנחיות ואישור משרד החינוך.
ג.	מבנה ב"ס, בית מדרש, ספריה ומבנה למצויינות: ע"פ דרישות, הנחיות ואישור משרד החינוך.

4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
א.	מיועד לפיתוח נופי גנני ויכלול שטחים מגוננים, שבילים, מדרכות, מסלעות, הצללות, גדרות וכד'.
ב.	יותר ביצוע של תשתיות הנדסיות על ותת קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון משאבות מים וביוב, מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיוב.
ג.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.

4.4	דרך מאושרת ודרך מוצעת:
4.4.1	שימושים
א.	כבישי אספלט, רחבות, רחבות חניה, מדרכות ושבילים להולכי רגל, לאופניים ולרכב תפעולי, דרכי שירות.
ב.	מתקנים כגון: מתקני תאורה, תחנות הסעה, ספסלים, מתקנים למי שתייה, הצללות, פיסול, עבודות גינון ניקוז ונטיעות.
ג.	תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות כגון: קווי ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תקשורת לסוגיה ומתקני תשתית מעל ומתחת לקרקע כגון: מרכזיות חשמל ותקשורת ("פילרים") וכיוב, מתקנים לאצירת אשפה וגזם.
ד.	עבודות ניקוז השטח, השהיית מי נגר וחלחולם.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית תא משטח (השטח %)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטח בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
כמסומן בתשריט				1	3	14	82%	-	-	98.98%	6,932	-	840	840	5,252	7,004	16	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
כמסומן בתשריט				1	1	4	4%	-	-	4%	265	-	-	-	265	6,600	22	שטח ציבורי פתוח

הערות:
א. זכויות הבניה בשצ"פ מיועדים למבני תשתית בלבד.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים להיתר בניה**

6.1.1	היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה.
6.1.2	עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
6.1.3	היתר לתוספות בניה למבנים קיימים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
6.1.4	לא יינתן היתר בניה אלא לאחר התחייבות היזם לפינוי פסולת הבניה ופינוי עודפי עפר לאתר מוסדר עפ"י כל דין בפיקוח מהנדס ולפי הנחית הועדה המקומית.
6.1.5	תנאי למתן היתר לכרייה/להעתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83-ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
6.1.6	תנאי למתן היתר בניה הנו, קבלת חו"ד של גורם מקצועי מוסמך בדבר עיגון המלצות מסמך של חברת החשמל " מדרך להקטנת שדות מגנטיים בבתי ספר ".

6.2 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש, לפי תקן חניה ארצי.

6.3. 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.

6.4. הוראות בנושא חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	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 על-עליון 400 ק"ו	-	35.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	-	35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

6.5. חלוקה ורישום

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

6.6 ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. יש להבטיח כי המגרש יתפקד כ"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. כמו כן השטחים האטומים ינוקזו לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.

6.7 ביוב, ניקוז ואספקת מים

- 6.7.1 מערכת הניקוז בכל שטחי התכנית תתוכנן על בסיס עקרונות "בניה מקטינת נגר" לרבות השהייה ראשונית בשטחים שאינם מבונים, תוך הקפדה על הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע ומים עיליים ותחתיים.
- 6.7.2 אספקת מים תהיה תת-קרקעית מרשת המים המקומית. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות.
- 6.7.3 כל המבנים יחוברו למערכת הביוב של ירוחם כולל מתן פתרון קצה של ביוב, המתואם עם המשרד להגנת הסביבה, למט"ש.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	
7.2 מימוש התוכנית		

ביצוע תכנית זו יהיה מיד עם אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: (מורשי חתימה) המועצה מקומית ירוחם	חתימה:	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה מקומית ירוחם		29.06.16
		מספר תאגיד: 500208319	

עורך התוכנית	שם: לידיה מודלבסקי	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: א.ב. מתכננים בע"מ.		26.06.16
		מספר תאגיד: 51136575	

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד: רשות מקרקעי ישראל		22/7/16
	תאגיד:		