

66994

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0381608

הרחבת שטח ציבורי להקמת תחנת כיבוי אש בירוחם

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי ירוחם
סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 612-0381608
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 22.12.16 לאשר את התכנית
התכנית לא מקיפה שטח אישור
התכנית נקבעה סעיף 17א אישור 17
מנכ"ל מינהל התכנון יוניד הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מגדילה שטחים ציבוריים קיימים בירוחם ויוצרת מגרש למבנים ומוסדות ציבור - תא שטח מס' 903 ברח' ורדימון.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הרחבת שטח ציבורי להקמת תחנת כיבוי אש בירוחם
		מספר התכנית	612-0381608
1.2	שטח התכנית		8.989 דונם
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	לייר
		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

193776 קואורדינאטה X

543892 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שדרות ורדימון, ירוחם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירוחם - חלק מתחום הרשות: ירוחם

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירוחם	שד ורדימון		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39912	לא מוסדר	חלק		9999
39608	מוסדר	חלק		109
39609	מוסדר	חלק		11

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
12/01/1999	1592	4720	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /26 /115 א. הוראות תכנית 26 /115 /03 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	א /115 /03 /26
11/12/2011	1243	6338	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 26 /מק /2011 א. הוראות תכנית 26 /מק /2011 א תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /2011 /מק /26

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1:1000	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא		24/08/2016	נטליה ליפובצקי	17/12/2015	1	1:1000	רקע	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		מועצה 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		מועצה 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	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		ns_mega@be zeqint.net

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

הגדלת שטח למבני ציבור על מנת לאפשר בניית תחנת כיבוי אש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטחים לצרכי ציבור ויצירת מגרש למבנים ומוסדות ציבור - תא שטח מסי' 903.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		8.989	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
מבני ציבור (מ"ר)	מ"ר	770	+770
מפורט			1,540
מתארי			

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	100
מבנים ומוסדות ציבור	903,900

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,594	28.86
שטח לבנייני ציבור	3,080	34.26
שטח לתכנון בעתיד	3,315	36.88
סה"כ	8,989	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,593.78	28.86
מבנים ומוסדות ציבור	6,395.19	71.14
סה"כ	8,988.97	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
קו בנין	4,387.11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	תחנת מגן דוד אדום, תחנת כיבוי אש או כל מטרה ציבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה בהתאם להחלטה של ועדה המקומית לפי סעיף 188 לחוק ועל פיו.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת מבנים בעלי עד 2 קומות. גובה הבניין לא יעלה על 12 מ' וימדד ממפלס הכניסה הקובעת. 2. בניה (כולל גגות) יהיה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. 3. תותר הקמת אנטנת תקשורת בגובה עד 16 מ'. 4. המתחם יגדר ע"פ תקנות הגידור.
ב	עיצוב אדריכלי 1. המבנה ייחופה בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, זכוכית, אלומיניום, טיח וכ"ו באישור מהנדס הוועדה המקומית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	דרכים 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								
(1)	(1)	(1)	(1)	2	10		30.62	924			154	770	3018	900	מכנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	2	12		30.62	924			154	770	3377	903	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) קווי בניין כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות	
6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.</p>
6.2	חניה
	חניה תתוכנן עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
6.4	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.5	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.
6.6	ביוב
	יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית בתאום ובהתאם לתקנות התברואה המתאימות. הועדה המקומית ומשרד הבריאות בתאום ואשור הרשויות המוסמכות (משרד הבריאות) תדרוש טיפול קדם בתחומי המפעלים/העסקים במידה והשפכים לא יעמדו ברמה נדרשת לחיבורים לרשת העירונית. הקדם והתחייבות להקימו עם הקמת העסק - ינתן היתר בניה.
6.7	ניקוז
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחמת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p>
6.8	תשתיות
	<p>א. שרותים הנדסיים</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ירוחם. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>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'.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</p>

6.8	תשתיות
	<p>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>

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 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם:	ועדה מקומית	סוג:	ועדה מקומית	תאריך:	02.11.2016
	שם ומספר תאגיד:	מועצה מקומית ירוחם 500208319				
יזם	שם:	ועדה מקומית	סוג:	ועדה מקומית	תאריך:	02.11.2016
	שם ומספר תאגיד:	מועצה מקומית ירוחם 500208319				
בעל עניין בקרקע	שם:	בעלים	סוג:	בעלים	תאריך:	חתימה:
	שם ומספר תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל 500101761				
עורך התכנית	שם:	נטליה ליפובצקי	סוג:	עורך ראשי	תאריך:	02.11.16
	שם ומספר תאגיד:	ליפובצקי נטליה - אדריכלים				

מועצה מקומית ירוחם
 תאריך: 02.11.2016
 חתימה: [Signature]

מועצה מקומית ירוחם
 תאריך: 02.11.2016
 חתימה: [Signature]

תאריך: [Signature]
 חתימה: [Signature]

תאריך: 02.11.16
 חתימה: [Signature]

