

6009446 X

מועצה מקומית ירוחם
אגף הנדסה ופרוייקטי

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

18-12-2017

הוראות התכנית

שכת ההגדרות
מחוז דרום
27-11-2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

נדק / נתקבל
חתימה

תכנית מס' 612-0284158

תחנת משטרת ירוחם - שינוי קווי בניין ותוספת זכויות בנייה

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי ירוחם

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

ועדה מקומית ירוחם
אישור תכנון מס' 612-0284158
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 201700006 ביום 28/09/17
הממונה על המאג
יו"ר הועדה ר. מועצה

מיכאל ביטון
28-11-2017



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דברי הסבר לתכנית

בשטח זה חלות הוראות של תכנית מסי 115/03/26 א, התכנית המאושרת קבעה את יעודי הקרקע, את השימושים, את היקפי הבנייה, את גובה הבניין, קווי הבניין ועוד.

מוצעת בזאת תכנית בסמכות הוועדה המקומית שתאפשר שינוי בקווי הבנייה, תוספת של כ-20% משטח המגורים לזכויות הבנייה, הגדלת תכנית הבנייה והגדלת מספר הקומות המקסימאלי - ובכך, לאפשר בנייה משוחררת מהמגבלות שנקבעו בתכנית מאושרת.
כל זאת, לצורך הרחבת מבנה תחנת המשטרה הקיימת על מנת לאפשר מתן שירות משופר לאזרחים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תחנת משטרת ירוחם - שינוי קווי בניין ותוספת זכויות בנייה

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

612-0284158

מספר התכנית

2.176 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

סעיף 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) סעיף קטן 4, 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 9

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין מונה הדפסה 16



תכנון זמין מונה הדפסה 16



תכנון זמין מונה הדפסה 16

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי ירוחם
 קואורדינאטה X 193803
 קואורדינאטה Y 543851

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

ירוחם - חלק מתחום הרשות: ירוחם

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
ירוחם	בורנשטיין צבי	195	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39912	מוסדר	חלק	9	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
39912	39073

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
115/03/26 א'	901

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
122 /02 /26	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /26 /122. הוראות תכנית 02 /26 תחולנה על תכנית זו.	6173	1534	16/12/2010
א /115 /03 /26	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /26 /115 א ממשיכות לחול.	4720	1592	12/01/1999



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.7 מסמכי התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

נכלל	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
בהוראות התכנית								הוראות התכנית
כן			זוהר אורית אורנת				מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע		זוהר אורית אורנת		1	1: 500	מחייב	מצב מאושר
לא		21/11/2016	זוהר אורית אורנת	04/01/2015	1	1: 250	רקע	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית



תכנון זמין
הדפסה 16

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		מנהל הדיור הממשלתי	ירושלים	קפלן	1	02-5317444	02-5695577	
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		משטרת ישראל	רמלה	בעלי המלאכה	41	08-9124430	08-9124469	Adif7@inter.net.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מדינה כללי	מדינה כללי		משטרת ישראל	רמלה	בעלי המלאכה	41	08-9124430	08-9124469	Adif7@inter.net.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264228	08-6300207	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	זוהר אורית אורנת		אורית אורנת ורות שפירא אדריכלו	תל אביב- יפו	יצחק שדה	40	050-658651		orit@omaths- hapira.co.il
	מודד	אנדריי ריבינסקי	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medid ot@walla.co



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

שינוי קווי הבניין הקדמי והאחורי במגרש תחנת משטרת ירוחם ותוספת זכויות בנייה על מנת לאפשר לתחנה הקיימת את תפקודה התקין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קו בניין קדמי מ-14 מטרים במצב קיים ל-3.5 מטרים.
- שינוי קו בניין אחורי מ-28-22 מטרים במצב הקיים ל-5 מטרים.
- תוספת זכויות בנייה של 435.13 מ"ר (כ-20% משטח המגרש) עבור מבני ציבור (תחנת משטרה) במגרש. ✓
- הגדלת התכסית המקסימאלית המותרת מ-30% ל-40%.
- הגדלת מספר הקומות המקסימאלי המותר מ-2 ל-3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

2.176



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר *	מצב מאוסר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
תוספת של כ-20% משטח המגרש לפי סעיף 62א(א)(16) 1(א)	1,116.13		+435.13	681	מ"ר	מבני ציבור (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



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	901

3.2 טבלת שטחים

מצב מאוסר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	2,208	100
סה"כ	2,208	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	2,175.65	100
סה"כ	2,175.65	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מגרש עבור תחנת משטרה - ע"פ תכנית 115/03/26 א'
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי
	תנאי להגשת בקשה להיתר הינו אישור תוכנית עיצוב אדריכלי הכוללת פתרון עיצובי, חומרי גמר ותכנון זמין ותוכניות פיתוח לשביעות רצון מהנדס העיר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מגדל מגרש כללי	ציד-י ימני	ציד-י -שמאלי	אחורי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	901	2175.65	0	0	0	40	20 (2)	3	0	0	5		
מבנים ומוסדות ציבור			2175.65	979.04 (1)	0	0	108.78					5		

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

הערה ברמת הטבלה:

למעט המצויין בטבלה - זכויות הבנייה ע"פ תכנית 115/03/26 א'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) $979.04 = 435.13 + 543.91 = (2175.65 \times 20\%) + (2175.65 \times 25\%)$

(2) גובה זה אינו כולל את גובה האנטנה, אשר תמוקם על גג הבניין. גובה האנטנה תהיה ע"פ הדרישות המבצעיות של המשטרה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.1

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצי. כניסה לכלי רכב תאושר מכיוון דרך מס' 50 בלבד.

6.2

חלוקה ו/ או רישום

חלוקת המגרשים תעשה לפי סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

6.3

חשמל

א. לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בהמשך, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 קו חשמל מתח נמוך- מרחק מתיל קיצוני- 3 מ' ו- מרחק מציק הקו- 3.5 מ'.
 קו חשמל במתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל קיצוני- 5 מ' ו- מרחק מציר הקו- 6 מ'.
 קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)- מרחק מציר הקו- 20 מ'.
 קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו- 35 מ'.
 ב. 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 והסמכה מחברת החשמל- מחוז דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.4

ביוב וניקוז

ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית ואישורו ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

6.5

תקשורת

על גג הבניין תמוקם אנטנת תקשורת בהתאם לצרכי המשטרה.

6.6

פיקוד העורף

הבנייה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

6.7

תנאים למתן היתרי בניה

א. היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זאת.
 ב. היתרי בנייה ינתנו ע"פ תכנית בינוי עבור המתחם כולו באישור הועדה המקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

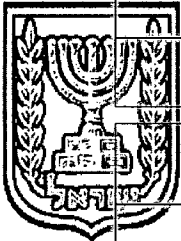


7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים מיום אישורה, אלא אם תאושר הועדה המקומית הארכת זמן לתכנית

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 16	שם: חברה/תאגיד ממשלתי	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: מנהל הדיור הממשלתי 500105994			חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 16	שם: חברה/תאגיד ממשלתי	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי	תאריך:	מגיש התכנית
	שם ומספר תאגיד: משטרת ישראל 500101935			חתימה:
	שם: מדינה כללי	סוג: מדינה כללי	תאריך:	יזם
	שם ומספר תאגיד: משטרת ישראל 500101935			חתימה:
	שם: בבעלות מדינה	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:	בעל עניין בקרקע
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761			חתימה:
 תכנון זמין מונה הדפסה 16	שם: זוהר אורית אורנת	סוג: עורך ראשי	תאריך:	עורך התכנית
	שם ומספר תאגיד: אורית אורנת ורות שפירא אדריכלו			חתימה: