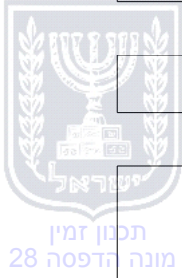


הוראות התכנית

תכנית מס' 612-0192179

מבנה ציבור רחוב הרצל, ירוחם



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

הועדה המקומית לתכנון ובניה בירוחם יוזמת שינוי יעוד של מגרש לשטח לבנייני ציבור הנמצא על רחוב הרצל שבשכונת הגבעה לצורך הקמת מבני ציבור. התכנית מאחדת 2 מגרשים קיימים למגרש אחד ומשנה יעוד שני מהמגרשים משצ"פ לשטח לבייניני ציבור. כמו כן הועדה המקומית לתכנון ובניה בירוחם מסדירה שטח ציבורי פתוח ע"י שינוי יעוד קרקע משטח למבני ציבור לשצ"פ. ובכך מסדירה את הפרק הציבורי השוכן במקום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מבנה ציבור רחוב הרצל, ירוחם

612-0192179

מספר התכנית

8.392 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

ירוחם	מרחב תכנון מקומי
192800	קואורדינאטה X
544449	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הרצל שבשכונת הגבעה, ירוחם.

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	הרצל		

שכונה הגבעה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39535	מוסדר	חלק		10, 82, 88
39549	מוסדר	חלק		118-119, 163

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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
30/11/1987	391	3505	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /26 /101 א ממשיכות לחול.	שינוי	א /18 /101 /03 /26
07/03/2002	1620	5059	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 118 /03 /26 ממשיכות לחול.	שינוי	118 /03 /26
29/07/1999	4970	4789	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 119 /03 /26 ממשיכות לחול.	שינוי	119 /03 /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			אייל סיליס				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אייל סיליס		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		21/12/2017	אייל סיליס	10/12/2017	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 28

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		ועדה מקומית ירוחם	ירוחם	(1)	1	08-6598260	08-6598265	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264220	08-6264221	
חוכר				מועצה מקומית ירוחם	ירוחם	(1)	1	08-6598222	08-6598213	

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: גוש : 39535

חלקה : 10- בניהול רשות מקרקעי ישראל (מדינה), קיים חוזה חכירה ל"מועצה מקומית ירוחם".

חלקה : 82,88- בניהול רשות מקרקעי ישראל (מדינה).

גוש : 39549

חלקות: 118,119,156,163- בניהול רשות מקרקעי ישראל (מדינה).

(1) כתובת: ת.ד. 1.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אייל סילים	20763194	שיח אדריכלים	רמת השרון	חרושת	9	03-6415213		eyal@siah-arch.com
מודד מוסמך	מודד	ג'אנה בובליק	1110		באר שבע	עגנון	36			negev_medidot@walla.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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 לפיתוח מבנים ומוסדות ציבור ע"י שינוי יעוד הקרקע משטח ציבורי פתוח לשטח למבני ציבור. הסדרת שטח ציבורי פתוח ע"י שינוי יעוד קרקע משטח למבני ציבור לשצ"פ.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מגרש 504 משצ"פ לשטח לבנייני ציבור וקביעת זכויות בניה.
2. שינוי יעוד מגרש 5000 משטח לבנייני ציבור לשצ"פ וקביעת הוראות פיתוח.
3. איחוד שני המגרשים 504 ו-504 למגרש אחד (שני מגרשים עם שם זהה).
4. קביעת הוראות בניוי ועיצוב אדריכלי.
5. קביעת קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	2000
מבנים ומוסדות ציבור	100
שטח ציבורי פתוח	3000

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,459.43	17.39
מוסדות ציבוריים	4,388.62	52.29
שטח ציבורי פתוח	2,544.92	30.32
סה"כ	8,392.97	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.39	1,459.43	דרך מאושרת
20.54	1,724.15	מבנים ומוסדות ציבור
62.07	5,209.39	שטח ציבורי פתוח
100	8,392.97	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	במגרש 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	הוראות בינוי 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 גבוה שבחזית ודרך הגישה העיקרית (כביש). תוסדר 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.
ב	עיצוב אדריכלי חומר הגמר יהיה טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן וכו'...) או שילוב ביניהם. חומר גמר ועיצוב אדריכלי של הבנייה יותאמו ויאושרו ע"י מהנדס המועצה המקומית. מתקנים טכניים יוסתרו.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	א. רחבות ובמות מרוצפות, נטיעות, שילוט, מדרגות, רמפות, קירות תומכים, עמודי תאורה, פרגולות ומתקני הצללה, מתקני משחק, ספסלים, שבילי אופניים וכד'. ב. גינת כלבים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח לא תותר כל בניה בשטח השצ"פ, למעט מקלט קיים. יותרו עבודות פיתוח וגינון בהתאם לשימושים הנקובים לעיל. תותר הקמת גינת כלבים על פי הנחיות ובאישור והמועצה המקומית.
ב	תשתיות תותר העברת תשתיות עירוניות מתחת לפני הקרקע בלבד ובאישור כל הגורמים המוסמכים.
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית

דרוך מאושרת	4.3
הוראות	4.3.2
<p>א</p> <p>רוחב וזכות הדרך כמסומן בתשריט.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

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	שימוש	יעוד				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי			
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
קדמי	3	3	3	3	2	9		40	250		250	690	1724.15	100	מבנים ומוסדות ציבור	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זאת לאחר אישורה.
 א. תנאי להיתר בניה - הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור מהנדס העיר/הוועדה המקומית.

ב. תנאי להיתר בניה, יהיה תאום הבקשה עם רשות הכבאות.
 6.1.1 עיצוב אדריכלי:

א. בטרם הגשת בקשה להיתר בניה יש להגיש 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.

ב. מתן היתר בניה בשטח התוכנית מותנה בכך שהבקשה להיתר תהיה תואמת את התוכנית ואת תוכנית העיצוב האדריכלי שתוגש ותאושר על ידי הוועדה המקומית.
 6.1.2 עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידות בפני הגדרה של תנודות הקרקע, תחושב לפי תקן הישראלי 413 על כל חלקיו ותיקונו, שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.2

חניה

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

6.3

חלוקה ו/ או רישום

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

6.4

מקלטים

בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, בתאי שטח: 100, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.6

תשתיות

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'

6.6	תשתיות
	אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעים 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	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	אספקת מים, ביוב, ניקוז ומתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ומשרד הבריאות ובתיאום עם הרשויות המוסמכות. 6.6.1 שרותים הנדסיים : יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. 6.6.2 יבוצע חיבור וקליטה של שפכים במערכת ביוב מרכזית ובמתקן טיפול השפכים האזורי.
6.8	פיתוח סביבתי
	א. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית. ב. נגר עילי : הוראה בדבר טיפול בנגר עילי תהיה בהתאם להוראות תוכנית המתאר הארצית: תמ"א/34/ב/4
6.9	חומרי חפירה ומילוי
	תנאי להיתר בניה, אישור מסמך לטיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות העדכניות של מינהל התכנון בנושא זה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה

