

600-7137



חלופה
קהת בע"מ
יעוץ אסטרטגי ויזמות
רח' לונדון בצלאל 4, יפו 68173 טל': 03-5188607, פקסי: 050-8966052

חוק הליכי תכנון ובניה להאצת הבניה למגורים (הוראת שעה), התשע"א 2011 משרד הפנים - מחוז הדרום	
הוועדה לדיור לאומי החליטה ביום: 3/3/13	
לאשר את התוכנית	
<input checked="" type="checkbox"/> התוכנית לא נקבעה טעונה אישור השר	<input type="checkbox"/> תוכנית נקבעה טעונה אישור השר
יזרה הוועדה לדיור לאומי	תאריך 20/3/13

ירוחם

שכונה דרומית

נספח צפיפויות

הודעה על אישור תכנית מס' **6584**
 בלוקס הפרטומים מס' **4420/4**
 יום **20/4/13**

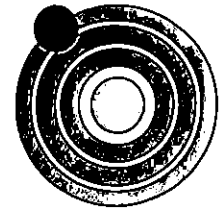
הוכן ע"י

אדרי' מיכאל יניב ארמון אדריכלים

אופיר קהת חלופה קהת בע"מ

יוני 2012





חלופה

קתת בע"מ

יעוץ אסטרטגי ויזמות

רח' לונדון בצלאל 4, יפו 68173 טל': 03-5188607, פקס': 050-8966052

כללי

גודלה של השכונה הוא כ- 730 דונם. על פי תמ"א 35 ניתן לבנות בשטח השיפוט של ירוחם בצפיפויות הנעות בין 3-6 יח"ד לדונם נטו.

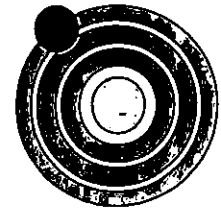
בתמ"א בסעיף 6.3.1 נאמר כי תוכנית מקומית תופקד רק אם הצפיפות הממוצעת נטו למגורים בה תתאים להוראות סעיף 12.2. בסעיף 12.2 נאמר כי תוכנית מקומית לתוספת שטח לבינוי המייעדת שטח למגורים תופקד רק אם הצפיפות הממוצעת למגורים (נטו) באותו שטח לא תפחת מהקבוע בלוח מס' 1 (כאמור מדובר על 3 יח"ד לדונם), ולא תעלה על כפל הצפיפות הקבועה בלוח מס' 1 (כלומר ניתן לבנות עד 6 יח"ד לדונם נטו).

במסגרת הוראות תוכנית המתאר בנספח הפרוגרמטי חושבה הצפיפות נטו למגורים בשלב א' ובשלב ב' של הרחבת העיר ב-2.5 יח"ד לדונם.

בשל הרצון לייצר מוצרי נדל"ן איכותיים ומושכים ככל שניתן מחד ועל מנת לאפשר מגוון רחב ככל שניתן, של טיפוסי בנייה שונים מאידך התוכנית משלבת בין בנייה צמודת קרקע לבנייה סמי רוויה. אשר על כן הצפיפות הממוצעת נטו בשכונה עומדת על כ- 3.2 יח"ד לדונם.

להלן חלוקת ייעודי הקרקע בתוכנית:

ייעוד	שטח בדונם	אחוז מסה"כ שטח התוכנית
מגורים א'	189	26.83%
מגורים ב'	95.5	13.56%
מסחר	6.5	0.92%
מעונות סטודנטים	7.3	1.04%
דרכים	166	23.56%
מוסדות חינוך וקהילה	75	10.65%
מוסדות דת	2.5	0.35%
שטחים פתוחים	162.7	23.09%
סה"כ	704.5	100.00%



תכנון מערך הצפיפויות במתחם

כמצויין, למגורים ייועדו 284.5 דונם על פי צפיפות נטו של כ 3.2 יח"ד לדונם סה"כ 910 יח"ד.

התפיסה התכנונית

בבואנו לתכנן את שכנת המגורים הדרומית בירוחם עמד לנגד עיננו הרצון לשמר את אוכלוסיית המקום לאורך שנים ארוכות. לפיכך, טיפוסי המגורים בשכונה תוכננו במגוון רחב ובאופן בו יכול אדם לבלות את כל חייו בשכונה מבלי לעזבה. המגוון הרחב יחסית של מגורים בשכונה מאפשר מעברים בין מוצרי נדל"ן שונים החל מדירות זולות מאוד (במסגרת דיור בר השגה) ועד לבתים צמודי קרקע גדולות ויקרים. כאמור, באופן זה אנו מקווים לשמר את אוכלוסיית המקום ולשכנע אותה להמשיך ולהתגורר בשכונה למשך שנים רבות ועל ידי כך ליצור גאוה מקומית ולחזק את מעמדה הן החברתי והן הכלכלי של ירוחם כולה.

מערך הצפיפויות בעיר תוכנן בהתאם לעקרונות הבאים:

א. באזורים בהם הנגישות התחבורתית גבוהה יחסית רוכזו מתחמי מגורים ברמת צפיפות גבוהה יחסית.

ב. באזורים הפנימיים והשקטים של השכונה יבנו צמודי הקרקע.

להלן פריסת הצפיפויות בשכונה:

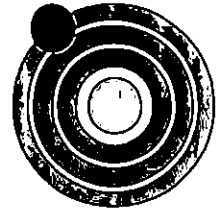
1. בתי מגורים – גובה המבנים 4-5 קומות, 4 דירות בקומה. יבנו דירות בגדלים שונים (שוב על מנת לאפשר למגוון רחב יחסית של אוכלוסיות לגור בכפיפה אחת), 3-5 חדרים, 80-140 מ"ר לדירה. סה"כ יבנו כ 80 יח"ד.
2. בנייה טורית – יבנו כ 310 יח"ד בחלק ההיקפי של השכונה, דירות בגדלים שונים של 3-4 חדרים בשטח של 80-120 מ"ר.
3. גן גג – מוצר נדל"ן זה יבנה בשולי בשולי השכונה על הציר ההיקפי הצופה לנוף מדברי. סה"כ יבנו כ 198 יח"ד מטיפוס זה. שטח הדירות יעמוד על כ 200 מ"ר כאשר הדירות יהנו מגג גדול הצופה לנוף או גינה.
4. בני ביתך – יבנו 322 יח"ד מסוג זה על שטחים שנעים בין 500-700 מ"ר. שטח הבתים יעמוד על כ 350 מ"ר.

חלופה

קהת בע"מ

יעוץ אסטרטגי ויזמות

רח' לונדון בצלאל 4, יפו 68173 טל': 03-5188607, פקס': 050-8966052



5. מגורים מיוחד (מעונות סטודנטים) – יבנו 108 חדרים בשטח של 36 מ"ר כל חדר (מגורים מיוחד לא מחושב במסגרת צפיפות הדיור).
6. "דירות קטנות" – במסגרת הבנייה הרוויה יפוזרו בשכונה כ 200 דירות שיכנסו לקריטריונים של דיור בר השגה. הדירות ימוקמו במספר מקבצים בשולי השכונה, בבתי מגורים שגובהם יעמוד על 3-4 קומות. שטח הדירות יעמוד על 100-120 מ"ר.