

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' 26 / מק / 3/2010

שם תוכנית: מתחם רותם בירוחם

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: ירוחם

סוג תוכנית: תכנית מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (4) (9)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

## דברי הסבר לתוכנית

קרן ירוחם החדשה יוזמת שינוי קווי בניין ב"מתחם רותם" על מנת לאפשר פיתוח עירוני ועיבוי הבינוי במתחם

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

# 1. זיהוי וסיווג התוכנית

מתחם רותם בירוחם	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
3/2010/מק/26	מספר התוכנית			
	16.469 דונם	שטח התוכנית	1.2	
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
22/12/2010	תאריך עדכון המהדורה			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• תוכנית מפורטת</li> <li>• כן</li> <li>ועדה מקומית</li> </ul>	<b>סוג התוכנית</b> <b>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</b>	<b>סיווג התוכנית</b>	1.4	יפורסם ברשומות
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 62 א(א) ס"ק (4) (9)</li> <li>• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.</li> <li>• ללא איחוד וחלוקה.</li> </ul>	<b>לפי סעיף בחוק</b> <b>היתרים או הרשאות</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• ללא</li> </ul>	<b>סוג איחוד וחלוקה</b> <b>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</b>			

**1.5 מקום התוכנית**

- 1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי ירוחם  
קואורדינטה X 193800  
קואורדינטה Y 543750
- 1.5.2 תיאור מקום רחוב בורנשטיין אגף מזרחי של הרחוב הראשי בקרבה מיידית למרכז הציבורי של ירוחם
- 1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית ירוחם
- התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות נפה באר שבע ירוחם
- 1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב שכונה רחוב מספר בית

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39608	מוסדר	חלק מהגוש	108	33,107,109
39609	מוסדר	חלק מהגוש	ל.ר	6,11

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר	

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
15/107/03/26	2

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**  
ל.ר

**1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות**

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
15/107/03/26	• שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 15/107/03/26 ממשיכות לחול	3645	31/3/1989

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	מספר זהות	מספר קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מקומית	אדרי זאב גור	1/8/2010		11		מחייב	הוראות התוכנית	הוראות התוכנית
	וועדה מקומית	אדרי זאב גור	1/8/2010	1	1:1000		מחייב	תשריט התוכנית	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו במקושה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים 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**

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
				086598221	ת.ד. 1 ירוחם	קרו ירוחם החדשה				לי"ר	מגיש התוכנית

**1.8.2 יזם בפועל – לא רלוונטי**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
										לי"ר

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
			086264333	רח' התקווה 4 ב"ש	מנהל מקרקעי ישראל				

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר האגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו
gurzev@bezeqint.net	077417708	0547829622	086496810	מ.התגב 1/5 באר שבע	שם	33648	065039562	זאב גור	אדריכל	אדריכל
hazav@netvision.net.il	086232550		086237683	יחידה הנחותם 4 ב"ש	חשב הנדסה ומדידות	598	051219616	יוסי כוכבי	מודד / מסמך	מודד / מסמך

**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 קוי בנין הקבוע בתכנית בהתאם לסעיפים 62 א.א. (א) (4)

ניוד זכויות בניה בהיקף של 10% משטח למטרות עיקריות לשטח למטרות שירות ע"פ סעיף 62 א' (א) (9)

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי קו בנין קדמי מ- 20 מ' ל- 0 מ' וצידי שמאלי מ- 3 מ' ל- 0 מ', לפי סעיף 62 א.א. (א) (4)

ניוד זכויות בניה בהיקף של 10% משטח למטרות עיקריות לשטח למטרות שירות ע"פ סעיף 62 א' (א) (9)

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית –	16.469 דונם
--------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8139		-904	9043	מ"ר	משרדים

הערה: 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" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		2	משרדים
	7.5	821	דרך מאושרת
		872,871	תנין

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	מ"ר	אחוזים	מ"ר
68.72	11326*	68.72	11304*
18.66	3063	18.66	3063
12.62	2080	12.62	2080
100	16469	100	16469
	יעוד		יעוד
	משרדים		משרדים
	דרך מאושרת		דרך
	תנין		תניה ציבורית
	סה"כ		סה"כ

הערה: ההבדל בשטח המגרש נובע מממדיוה דיגיטלית מדוייקת ביחס לגרפית בתכנית התקפה

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>יעוד - משרדים</b>		<b>4.1</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.1.1</b>
על פי תכנית מס' 15/107/03/26		
<b>הוראות</b>		<b>4.1.2</b>
א	קוי בנין כמסומן בתשריט	
ב	שאר ההוראות לפי תכנית 15/107/03/26	

<b>יעוד - דרך מאושרת</b>		<b>4.2</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.2.1</b>
על פי תכנית מס' 15/107/03/26		
<b>הוראות</b>		<b>4.2.2</b>
א	לפי תכנית 15/107/03/26	

<b>יעוד - חניון</b>		<b>4.3</b>
<b>שימושים</b>		<b>4.2.1</b>
על פי תכנית מס' 15/107/03/26		
<b>הוראות</b>		<b>4.2.2</b>
א	לפי תכנית 15/107/03/26	



**5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע**

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם נטו (יח"ד)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוז בניה כוללים (%)	שטח בניה %		שטח הכניסה		גודל מגרש מזערי/ מירבי (מ"ר)	מס' תח שטח	יעוד
	צדדי-שמאלי	צדדי-ימני	מתחת לקובעת	לכניסה לקובעת						מתחת הכניסה	תקובעת	מלל הכניסה	מלל הקובעת			
					9.0				80	-	-	10	70	11326	2	משרדים
כמסומן בתשריט																

הערה: ההבדל בשטח המגרש נובע מממדוידיה דיגיטלית מדוייקת ביחס לגרפית בתכנית התקפה

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

הערות	תכליות מותרות	קווי בנין	אחוז בניה מקסימלי לכל הקומות	מס' מקסימלי של כל הקומות	מס' מקסימלי לקומה אחת בניה	שטח מגרש במ"ר	מגרש מס'	מס' בתשריט	האזור
		קדמי 20 צדדי 3 אחורי 5	80	2	40	11304	2		אזור למשרדים

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1 תנאים למתן היתר בניה</b>
6.1.1. התרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 15/107/03/26

<b>6.2 חניה</b>
תהיה בתחום המגרש, על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן התרי הבניה.

<b>6.3 הוראות בנושא חשמל.</b>																											
6.3.1 לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.																											
6.3.2 שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של המבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית																											
6.3.3 <b>איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</b> לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל																											
<table border="1"> <tr> <td>מ.ה.ת.ל. הקיצוני, מטר</td> <td>מציר הקו, מטר</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2.00</td> <td>2.25</td> <td>א. קו חשמל מתח נמוך</td> </tr> <tr> <td>5.00</td> <td>6.50</td> <td>ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>8.50</td> <td>בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>בשטח פתוח</td> </tr> <tr> <td>9.50</td> <td>13.00</td> <td>ג. קו חשמל מתח עליון 110-160-ק"ו:</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>20.00</td> <td>בשטח בנוי</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>בשטח פתוח</td> </tr> <tr> <td></td> <td>35.00</td> <td>ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 עד 400 ק"ו</td> </tr> </table>	מ.ה.ת.ל. הקיצוני, מטר	מציר הקו, מטר		2.00	2.25	א. קו חשמל מתח נמוך	5.00	6.50	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו	-	8.50	בשטח בנוי			בשטח פתוח	9.50	13.00	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160-ק"ו:	-	20.00	בשטח בנוי			בשטח פתוח		35.00	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 עד 400 ק"ו
מ.ה.ת.ל. הקיצוני, מטר	מציר הקו, מטר																										
2.00	2.25	א. קו חשמל מתח נמוך																									
5.00	6.50	ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו																									
-	8.50	בשטח בנוי																									
		בשטח פתוח																									
9.50	13.00	ג. קו חשמל מתח עליון 110-160-ק"ו:																									
-	20.00	בשטח בנוי																									
		בשטח פתוח																									
	35.00	ד. קו חשמל מתח על: מעל 160 עד 400 ק"ו																									
בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבניינים בתכנית שינוי היעוד כאמור...																											

<b>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</b>
6.4.1 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו על פי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל.ר		

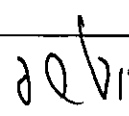
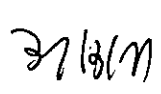
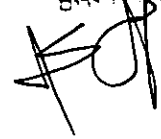
**7.2 מימוש התוכנית –**

תוך 10 שנים מיום אישורה

**8. חתימות**

על מגיש התוכנית ועל עורך התוכנית לחתום על מסמכי התוכנית.

כמן כן, יש לצרף לתוכנית הכוללת איחוד ו/או חלוקה חדשה בהסכמה, חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד ו/או החלוקה.

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
		קרן ירוחם החדשה (ע"ר) מסי עמיתה 7-527-58-045		קרן ירוחם החדשה	מגיש התוכנית
					יזם בפועל
		ראש רשות מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל	065039562	זאב גור	עורך התכנית