

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 26/מק/2010/1**

**מגרש מס' 13  
אזור תעשייה, ירוחם**

מחוז **דרום**

מרחב תכנון מקומי **ירוחם**

סוג התכנית **תכנית מפורטת**

לפי סעיפים: 62 א (א) (4) ו 62 א (א) (9)

## אישורים

| מתן תוקף | הפקדה |
|----------|-------|
|----------|-------|

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

|  |   |
|--|---|
| <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>הודעה על אישור תכנית</b><br/>מס' 1/2010/מק/26<br/>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6493<br/>מיום 28.06.12 ז'א 5013</p> </div> | <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>הודעה על הפקדת תכנית</b><br/>מס' 1/2010/מק/26<br/>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6146<br/>מיום 14.10.10 ז'א 421</p> </div> |
|--|---|

|  |  |
|--|--|
|  |  |
|--|--|

**דברי הסבר לתכנית מס' ...**

תכנית זו כוללת מגרש מס' 13, המיועד לתעשייה ונמצא באזור תעשייה, ירוחם.  
התכנית המוצעת מאפשרת:

- העברת זכויות בנייה מקומה א' לקומת קרקע ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבניה במגרש.
- שינוי בקווי בניין.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62 א (א) (4), 62 א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

**דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|  |   |                        |     |
|--|---|------------------------|-----|
| מגרש מס' 13, אזור תעשייה, ירוחם            | שם התוכנית  | שם התכנית ומספר התכנית | 1.1 |
| 1/2010/מק/26                               | מספר התוכנית  |                        |     |
| 2.015 ד'                                   |   | שטח התכנית             | 1.2 |
| מילוי תנאים למתן תוקף                      | שלב   | מהדורות                | 1.3 |
| 1  | מספר מהדורה   |                        |     |
| 31.8.2010                                  | תאריך עדכון   |                        |     |
| תכנית מפורטת                               | סוג התכנית  | סיווג התכנית           | 1.4 |
| כן   | האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים |                        |     |
| ועדה מקומית                                |   |                        |     |
| 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)                 |   |                        |     |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. | היתרים או הרשאות  |                        |     |
| ללא איחוד וחלוקה                           | סוג איחוד וחלוקה  |                        |     |
| לא   | האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי   |                        |     |

## 1.5 מקום התכנית

|                                 |                      |                       |       |
|---------------------------------|----------------------|-----------------------|-------|
| ירוחם                           | מרחב תכנון מקומי     | נתונים כלליים         | 1.5.1 |
| 194410                          | קואורדינאטה X        |                       |       |
| 543635                          | קואורדינאטה Y        |                       |       |
| מקום התכנית באזור תעשייה, ירוחם |                      | תאור מקום             | 1.5.2 |
| ירוחם                           | רשות מקומית          | רשויות מקומיות בתכנית | 1.5.3 |
| חלק מתחום הרשות                 | התייחסות לתחום הרשות |                       |       |
| ירוחם                           | ישוב                 | כתובת שבה חלה התכנית  | 1.5.4 |
| אזור תעשייה                     | שכונה                |                       |       |
| ביתן 56                         | רחוב                 |                       |       |
|                                 | מספר בית             |                       |       |

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39071    | מוסדר   | חלק מהגוש     | -                   | 7,10              |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 39071    | 39073        |

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

| מספר תכנית  | מספר מגרש |
|-------------|-----------|
| 2/102/03/26 | 13        |

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

## 1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | תאריך     |
|-------------------|---------|---|--------------------|-----------|
| 2/102/03/26       | שינוי   | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/102/03/26 ממשיכות לחול. | 3215               | 23/6/1985 |

**1.7 מסמכי התכנית**

| תאריך האישור | גורם מאשר      | עורך המסמך     | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | מ"מ   | תחולה | סוג המסמך     |
|--------------|----------------|----------------|-------------------|---------------|-------------|-------|-------|---------------|
|              | הוועדה המקומית | ליפובצקי נטליה | 31.8.2010         |               | 12          |       | מחייב | הוראות התכנית |
|              | הוועדה המקומית | ליפובצקי נטליה | 31.8.2010         | 1             |             | 1:250 | מחייב | תשריט התכנית  |

כל מסמפי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של שתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

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

### 1.8.1 מגיש התכנית

| גוש/חלקה   | דוא"ל | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת  | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|------------|-------|------------|--------|------------|--|-----------|-------------------------|-----------|----------------|--------------|
| לא רלוונטי |       | 09-9717960 |        | 09-9717900 | כתובת המנופים 11, מגדלי אקרשטיין הרצליה, 46725 | 520024126 | חברת מבני תעשייה בע"מ   |           |                |              |

### 1.8.2 יזם בפועל

| גוש/חלקה   | דוא"ל | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת   | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|------------|-------|------------|--------|------------|---|-----------|-------------------------|-----------|----------------|--------------|
| לא רלוונטי |       | 09-9717960 |        | 09-9717900 | כתובת רחי התקורה 4, קריית הממשלה, בייש המנופים 11, מגדלי אקרשטיין הרצליה, 46725 | 520024126 | חברת מבני תעשייה בע"מ   |           |                |              |

### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס        | סלולרי | טלפון      | כתובת                                    | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|------------|--------|------------|--|-----------|-------------------------|-----------|----------------|--------------|-------|
|       | 08-6264250 |        | 08-6264333 | רחי התקורה 4, קריית הממשלה, בייש         |           | ממי                     |           |                |              |       |
|       | 09-9717960 |        | 09-9717900 | המנופים 11, מגדלי אקרשטיין הרצליה, 46725 | 520024126 | חברת מבני תעשייה בע"מ   |           |                |              | חוכר  |

### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל                | פקס        | סלולרי      | טלפון      | כתובת                          | מס' תאגיד | שם תאגיד/שם רשות מקומית | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | אדריכל |
|----------------------|------------|-------------|------------|--------------------------------|-----------|-------------------------|-----------|----------------|--------------|--------|
| N_liparch@012.net.il | 08-6235163 | 054-4474557 | 08-6235163 | שד' רג' 28, בנין רסקו 35, בייש |           |                         | 104717    | ליפובצקי נטליה |              |        |
| Shmir2@bezeqint.net  |            | 050-5680440 | 08-6658506 | רחי נחל כרכוב 58, מצפה רמון    |           |                         | 1090      | וטאם מיעארי    | מורד מוסמד   | מורד   |

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח       | הגדרת מונח |
|------------|------------|
| לא רלוונטי | 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**

שינויים בקווי בניין ובחלוקת שטחי בנייה במגרש מס' 13 אזור תעשייה, ירוחם.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- שינוי קווי בניין בחזית צפונית ומערבית של המגרש וקביעת קווי בניין בחזית מזרחית של המגרש לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת שטח קומת קרקע על ידי שינוי חלוקת שטחי בנייה המותרים ללא שינוי בסה"כ השטח המותר לבניה במגרש לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 2.015 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-----------------------|-----------|-----|----------------|
|       | מפורט             | מתארי |                       |           |     |                |
|       | 1400              |       | ללא שינוי             | 1400      | מ"ר | תעשייה         |

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| תאי שטח כפופים |            | תאי שטח |  | יעוד       |
|----------------|------------|---------|--|------------|
|                | לא רלוונטי | 13      |  | תעשייה     |
|                | לא רלוונטי | 100     |  | דרך מאושרת |

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  | מ"ר       | יעוד        |
| 69.48    | 1400 | 1400      | שטח לתעשייה |
| 30.52    | 615  | 615       | כביש קיים   |
| 100.00   | 2015 | 2015      | סה"כ        |



**4. יעודי קרקע ושימושים**

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.1</b>   | <b>תעשייה</b>                                    |
| <b>4.1.1</b> | <b>שימושים</b>                                   |
|              | כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 26/102/03/26. |
| <b>4.1.2</b> | <b>הוראות</b>                                    |
|              | הוראות בינוי                                     |
|              | כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מס' 26/102/03/26.   |

|              |  |
|--------------|--|
| <b>4.2</b>   | <b>דרך מאושרת</b>  |
| <b>4.2.1</b> | <b>שימושים</b>   |
|              | כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מס' 26/102/03/26. |
| <b>4.2.2</b> | <b>הוראות</b>  |
|              | הוראות לפי תכנית מס' 26/102/03/26.                       |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

| אחורי | צידו - שמאלי | קווי בנין (מטר) | מספר קומות  |      | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד ליום נטו) | מספר יח"ד | תכנית (%) משטח הא השטח) | אחוזי בניה כוללים | שטחי בניה (%) |           |                          |      | מס' תא שטח | גודל מגרש (מ"ר) | יעוד   |
|-------|--------------|-----------------|-------------|------|-----------------|------------------------|-----------|-------------------------|-------------------|---------------|-----------|--------------------------|------|------------|-----------------|--------|
|       |              |                 | מתחת לקובעת | קדמי |                 |                        |           |                         |                   | שטחי בניה     | שטחי בניה | מתחת למפלס הכניסה הקובעת | שרות |            |                 |        |
|       |              | עפ"י תשריט      | -           | 2    | 10              | לא רלוונטי             | -         | 86                      | 100               | -             | -         | 25                       | 75   | 13         | 1400            | תעשייה |

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

לפי תוכנית מס' 26/03/102/2:

| אחוז מבני עזר מותרים | גובה בניה | מס' קומות | קומות קרקע וקומה א' | קומות קרקע | קומות קרקע | יעוד השטח |
|----------------------|-----------|-----------|---------------------|------------|------------|-----------|
| 25                   | 10        | 2         | 100                 | 50         |            | תעשייה    |

**6. הוראות נוספות**

**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועל"פ תכנית מס' 2/102/03/26.

**6.2 חנייה**

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.3 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.

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב   | תאור שלב   | התנייה     |
|------------|------------|------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי | לא רלוונטי |
|            |            |            |

**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

|  |        |                    |              |
|--|--------|--------------------|--------------|
| שם:  | חתימה: | תאריך:             | מגיש התוכנית |
| תאגיד/שם רשות מקומית:<br>חברת מבני תעשייה בע"מ |        | ח.פ.:<br>520024126 |              |

|  |        |                    |           |
|--|--------|--------------------|-----------|
| שם:  | חתימה: | תאריך:             | יזם בפועל |
| תאגיד/שם רשות מקומית:<br>חברת מבני תעשייה בע"מ |        | ח.פ.:<br>520024126 |           |

|                |                                   |                         |              |
|----------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------|
| שם:            | חתימה:                            | תאריך:                  | עורך התוכנית |
| ליפובצקי נטליה | ליפובצקי נטליה<br>ת.ד. 104717<br> | מספר זהות:<br>312988298 |              |
| תאגיד:         |                                   |                         |              |

|                              |   |                    |                 |
|------------------------------|---|--------------------|-----------------|
| שם:                          | חתימה:  | תאריך:             | בעל עניין בקרקע |
| מנהל מקרקעי ישראל            | <p>ידי ליו התנגדות עקרונית להכנית, כתנאי שזו תהיה כרוכה עם רשות החכנון המוסמכת.</p> <p>תחיתנו הינה לצרכי חכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם האיסט בלינו, ואין מתכנתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למי כל חוזה ועפ"י כל דין.</p> <p>למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או יעשה על ידנו הסכם כגון השטח, וכלי התכנית, אין בתחיתנונו על התכנית הכרת או מודאג בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטל ולעגל הפרתו ע"י מי שרכש אצלו על פני זכויות שלשות בשטח, ו/או על כל זכות אחרת הפוגעת לנו כזכ הסכם כאמור ועפ"י כל דין, וכן התכנתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.</p> <p>מינהל מקרקעי ישראל</p> <p>15.9.10</p> <p></p> | מספר תאגיד:        |                 |
| שם:                          | חתימה:  | תאריך:             | חוכר            |
| מנהל מקרקעי ישראל            |   | ח.פ.:<br>520024126 |                 |
| תאגיד: חברת מבני תעשייה בע"מ |   |                    |                 |