

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 130 / 03 / 26

שם תוכנית: **מלונאות במתחם רותם בירוחם**

מחוז: **הדרום**

מרחב תכנון מקומי: **ירוחם**
סוג תוכנית: **תכנית מפורטת**

אישורים

לשכת התכנון המרחבית
מחוז דרום
04.08.2015
נתן תוקף

הפקדה

<p>מינהל התכנון - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 130/03/26 אישור תכנית מס' הועדה המחוזית לתכנון ולבניה חלטיטה ביום 18/5/15 לאשר את התכנית <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
---	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

קרן ירוחם החדשה יוזמת שינוי ייעוד ב"מתחם רותם" על מנת לאפשר פיתוח מלונאות במתחם

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

<p>מלונאות במתחם רותם בירוחם</p> <p>130/03/26</p> <p>מילוי תנאים למתן תוקף</p> <p>1 מספר מהדורה בשלב</p> <p>15/06/2015 תאריך עדכון המהדורה</p> <ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • כן • ועדה מחוזית • לא רלוונטי • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. • ללא איחוד וחלוקה. • לא 	<p>שם התוכנית</p> <p>מספר התוכנית</p> <p>18.148 דונם</p> <p>שלב</p> <p>סוג התוכנית</p> <p>האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית</p> <p>לפי סעיף בחוק</p> <p>היתרים או הרשאות</p> <p>סוג איחוד וחלוקה</p> <p>האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי</p>	<p>1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית</p> <p>1.2 שטח התוכנית</p> <p>1.3 מהדורות</p> <p>1.4 סיווג התוכנית</p>	<p>יפורסם ברשומות</p> <p>יפורסם ברשומות</p>
--	--	--	---

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי קואורדינטה X קואורדינטה Y	ירוחם 193800 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
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	באר שבע ירוחם ל.ר. (הרחוב הראשי) רש"י פינת בורנשטיין צבי ל.ר.

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	33,108	107,109
39609	מוסדר	חלק מהגוש	4	6,11
39886	מוסדר	חלק מהגוש		2

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	ל.ר.
3 / 2010 / 26	2,821,872,871

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
3 / 2010 / 26	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בה וכל יתר הוראות תכנית 3 / 2010 / 26 ממשיכות לחול	6238	19.5.2011
122/02/26	כפיפות	התכנית מפרטת את שימוש התיירות בתכנית המתאר לירוחם.	6173	16.12.2010

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	וועדה מחוזית	אדרי זאב גור	11/12/2014		12		מחייב	הוראות התוכנית
	וועדה מחוזית	אדרי זאב גור	11/12/2014	1		1: 1000	מחייב	תשריט התוכנית
	וועדה מחוזית	אדרי זאב גור	11/12/2014	1		1: 500	מנחה	נספח בינוי ופיתוח
	וועדה מחוזית	אינג' חסון ירושלמי	11/12/2014	1		1: 500	מנחה	נספח תנועה

כל מסמכי התוכנית 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.

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 תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
	yuval@yeruham.co.il	08-6585034	052-5549090	086583378	ת.ד. 1 ירוחם	קרן ירוחם החדשה. ח.פ. 580455277		009344227 023701592	עמרם מצנע יובל שפי	לי"ר	מגיש התכנית

1.8.2 יזם בפועל – לא רלוונטי

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

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

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

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
gurzeev@bezeqint.net	0774177708	0547829622	086496810	מ.הנגב 1/5 באר שבע		33648	065039562	זאב גור	אדריכל בונה ערים	אדריכל
hazav@netvision.net.il	086232550	0572247082	086237683	יהודה הנתתום 4 ב"ש	חצב הנדסה ומדידות	598	51219616	יוסי כוכבי	מודד מוסמך	מודד
eps@eps-eng.co.il	086238697	0542666190	086271122	רח' סמילנסקי 5 באר שבע	שרותי הנדסה ופרויקטים אי.פי.אס. בע"מ	2092	005887351	חסון גולברג	יועץ תנועה	

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**

יצירת מסגרת תכנונית למלונאות ותיירות ע"י שינוי ייעוד ממשרדים למלונאות, שינוי ייעוד משצ"פ לחניה ציבורית וקביעת הנחיות זכויות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- * שינוי ייעוד ממשרדים למלונאות.
- * שינוי ייעוד משצ"פ לחניה ציבורית.
- * קביעת שטחי הבניה המרביים.
- * קביעת התכליות והשימושים.
- * קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב ארכיטקטוני.
- * קביעת התנאים למתן היתרי בניה.
- * קביעת שלבי ביצוע התכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית –	18.148 דונם
--------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאוסר	מצב מאוסר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		7928	+ 7928	0	מ"ר	מלונאות
		150	150	0	יחידות אכסון	
לפי תכנית 3/2010/מק/26		0	-8139	8139	מ"ר	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאוסר 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
			7.7	2	מלונאות
				821	דרך
				873, 872, 871	חניה ציבורית

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	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
62.41	11326	מלונאות		62.41	11326	משרדים
				8.61	1563	שצ"פ
16.91	3069	דרך קיימת		16.91	3069	דרך קיימת
8.61	1563	חניה ציבורית מוצעת				
12.07	2190	חניה ציבורית קיימת		12.07	2190	חניה ציבורית
100	18148	סה"כ		100	18148	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

יעוד - מלונאות		4.1
שימושים		4.1.1
הקמת מלון סוויטות, חדרי מלון, נופש כפרי, שירותים נלווים: חדר אוכל, בית קפה, חנות, ספא, בריכת שחיה וכו', מקלטים, פיתוח רחבות, מצללות, חניות וגינון.		
הוראות		4.1.2
א	קוי בנין	כמסומן בתשריט
ב	הנחיות עיצוביות	חמרי הגמר יהיו באיכויות גבוהות: בניה קשיחה, גמר טיח מגוון, זכוכית, פח צבוע בתנור, אבן נסורה, יריעות הצללה משוכללות, עץ עמיד.
ג	מערכות תשתית	צנרות גז, מים, ביוב, חשמל, טל"כ וכו' יותקנו באופן שלא יהיה גלוי.
	מתקנים טכניים	מתקנים טכניים כגון מזגנים, דודי שמש וכו' יוסתרו וישולבו בבנין.
	פחי אשפה	האשפה תרוכזו בחדר אשפה מטופל או/ו במסתורים להנחת דעת מהנדס העיר.
	נגישות	התכניות תעמודנה בכל דרישות החוק והתקנות בנוגע לנגישות לאנשים עם מוגבלויות.
	תקנים	המלון יהיה בהתאם לתקנים הפיזיים העדכניים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות, ישרת את הציבור הרחב בכל עת ויהיה בבעלות גורם אחד.

יעוד - דרך		4.2
שימושים		4.2.1
דרך		
הוראות		4.2.2
א		לא תותר כל בניה, יותר מעבר תשתיות תת קרקעיות, יותר גינון ושתילת עצים.

יעוד - חניה ציבורית		4.3
שימושים		4.2.1
חניה לכלי רכב, מעבר לרכב אספקה, תמרור, מעבר תשתיות, מעברים להולכי רגל, מדרכות ורחבות גינון ציבורי.		
הוראות		4.2.2
א	מערכות תשתית	צנרות גז, מים, ביוב, חשמל, טל"כ וכו' יותקנו באופן שלא יהיה גלוי.
ב	נגישות	התכניות תעמודנה בכל דרישות החוק והתקנות בנוגע לנגישות לאנשים עם מוגבלויות

5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בניה (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד איכסון	תכנית (משטח תא השטח) (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה ב%				מס' תא שטח	יעוד		
	ציד-שמאלי	ציד-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת						מתחת הכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
											שטחי-בניה-מ"ר	שרות	עיקרי	שרות			עיקרי	
	כמסומן בתשריט				3	13.0		150	50	80	9061	-	-	10	70	11326	2	מלונאות

הערה: 1. ההבדל בשטח המגרש נובע מממדידה דיגיטלית מדוייקת ביחס לגרפית בתכנית התקפה
 2. שטחי השירות יכללו: ממ"מ ומקלטים, מחסנים, חדרי מערכות ומתקנים טכניים.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

- 6.1.1. היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זאת, לאחר אישורה ובכפוף לדרישות הוועדה המקומית.
- 6.1.2. פסולת בניה: בבקשה להיתר יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניה הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר איכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.1.3. סיכונים סיסמיים:
היתר לתוספת בניה יותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים עפ"י הוראות ת"י 413. היתר לבניה חדשה- עמידות המבנים בפני סיכונים סייסימיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי תקן שראלי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- 6.1.4. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- 6.1.5. תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- 6.1.6. תנאי למתן היתר יהיה עמידה בתקנים הפיזיים העדכניים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות.

6.2. הוראות בנושא חשמל

- 6.2.1. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג.
- 6.2.2. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
- 6.2.3. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של המבנה בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
- 6.2.4. איסור בניה מתחת לקווי בניה עיליים.
לא ינתן 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 חשמל.
- | מצייר הקו (מ') | מהתיל הקיצוני (מ') | |
|----------------|--------------------|--|
| 2.25 | 2.00 | א. קו חשמל מתח נמוך |
| 1.5 | 1.75 | ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד |
| 6.50 | 5.00 | ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו |
| 8.50 | - | בשטח בנוי |
| | | בשטח פתוח |
| 13.00 | 9.50 | ג. קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו |
| 20.00 | - | בשטח בנוי |
| | | בשטח פתוח |
| 35.00 | | ד. קו חשמל מתח על : מעל 160 עד 400 ק"ו |
- 6.2.5. 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 לעיל.

6.3. הנחיות כלליות לתשתית

- 6.3.1. כל מערכות התשתית (חשמל, מים, ביוב, כבלים, גז וכו') תהיינה תת קרקעיות.
תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב הטל"כ, התאורה, סילוק האשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרש – הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

6.4. חניה

- 6.4.1. תהיה בתחום המגרש ובתחום החניה הציבורית הסמוכה, על פי תקן החניה הארצי התקף בעת מתן התרי הבניה ועל פי החלטות הוועדה המקומית.

6.5. הפקעות לצרכי ציבור

- 6.5.1. 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.

6.6. אחוד וחלוקה

- 6.6.1. חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה.

15/06/2015

תבנית הוראות מעודכנת ליולי 2009

עמוד 11 מתוך 12

6.7 . הוראות בדבר ניקוז ושימור וניצול מי נגר עילי

מערכת הניקוז בתחום התכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית ולפי תכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יובטחו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ, חלוקים וכו'). בחניות יעשה שימוש ככל הניתן בחומרים נקבובי וחדירים.

7. ביצוע התוכנית

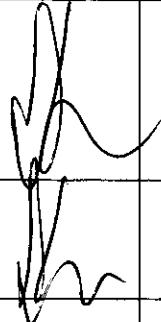
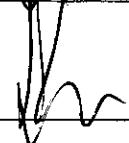
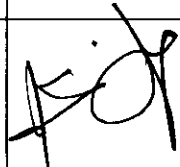
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת מלון בן כ- 50 חדרים	ל.ר
2	הרחבת המלון	ל.ר

7.2 מימוש התוכנית -

תוך 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
5/8/15			009344 127	קרן החדשה ירוחם מזע מזע	מגיש התוכנית
5/8/15			009344 127	מזע מזע	יום בפועל
				מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
			065039562	זאב גור	עורך התכנית