

## מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

24/04/2023

### הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

24/08/2023

תכנית מס' 612-1062140

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מגרש תעשייה מס' 34 באזור תעשייה ירוחם

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי ירוחם

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש תעשייתי מס' 34 הנמצא באזור תעשייה, ירוחם. התכנית מסדירה גבולות המגרש לפי קיים בפועל ובהתאם לתכנית מס' 1/26/מק/2003 על ידי ביטול יעוד שצ"פ מתכנית מס' 1/104/03/26 ומשנה קווי בניין. הכל ללא שינוי בשימושים וזכויות בניה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|             |             |     |
|-------------|-------------|-----|
| שם התכנית   | שם התכנית   | 1.1 |
| מספר התכנית | מספר התכנית |     |

מספר התכנית 612-1062140

שטח התכנית 54.312 דונם

|            |     |              |
|------------|-----|--------------|
| סוג התכנית | 1.4 | סיווג התכנית |
|------------|-----|--------------|

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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**

|                  |        |
|------------------|--------|
| מרחב תכנון מקומי | ירוחם  |
| קואורדינאטה X    | 194772 |
| קואורדינאטה Y    | 543935 |

**1.5.2 תיאור מקום**

אזור תעשייה, 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 |      |          |       |

שכונה אזור תעשייה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39073    | מוסדר   | חלק           |                     | 6-7               |

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



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס                                                                              | מספר ילקוט פרסומים | מס' עמוד בילקוט פרסומים | פרק | תאריך      |
|-------------------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------------------|-----|------------|
| 1 /104 /03 /26    | החלפה   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/104 /03 /26 ממשיכות לחול.  | 2600               | 932                     |     | 31/01/1980 |
| 1 /26 /מק /2003   | החלפה   | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 1/26 /מק /2003 ממשיכות לחול. | 0                  |                         |     | 07/02/2005 |



**1.7 מסמכי התכנית**

| סוג המסמך      | תחולה | קנה מידה | מספר עמודים/גליון | תאריך עריכה | עורך המסמך     | תאריך יצירה       | תיאור המסמך    | נכלל בהוראות התכנית |
|----------------|-------|----------|-------------------|-------------|----------------|-------------------|----------------|---------------------|
| הוראות התכנית  | מחייב |          |                   |             | נטליה ליפובצקי |                   |                | כן                  |
| תשריט מצב מוצע | מחייב | 1: 1250  | 1                 |             | נטליה ליפובצקי |                   | תשריט מצב מוצע | לא                  |
| מצב מאושר      | רקע   | 1: 1250  | 1                 | 10/03/2022  | נטליה ליפובצקי | 13: 43 21/03/2022 |                | לא                  |

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 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

**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              |
|-------------|------|-----|------------|--------------------------|-------|------|-----|------------|-----|--------------------|
|             | פרטי | (1) |            | פניציה מפעלי זכוכית בע"מ | ירוחם |      |     | 08-6590222 |     | michelbs@pgw.co.il |

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 200, ירוחם 80551.

**1.8.2 יזם****1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

| מקצוע/ תואר | סוג       | שם             | מספר רשיון | שם תאגיד                  | ישוב    | רחוב        | בית | טלפון      | פקס | דוא"ל                   |
|-------------|-----------|----------------|------------|---------------------------|---------|-------------|-----|------------|-----|-------------------------|
| אדריכלית    | עורך ראשי | נטליה ליפובצקי | 104717     | ליפובצקי נטליה - אדריכלים | באר שבע | שד רגר יצחק | 28  | 08-6235163 |     | N_liparch@012.net.il    |
| מודד מוסמך  | מודד      | גולן אזוט      | 1331       | א.א.ג. אזוט בע"מ          | באר שבע | מרכז הנגב   | 19  | 08-6499959 |     | azutar@netvision.net.il |

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15

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

הסדרת גבולות מגרש תעשייתי מס' 34 הנמצא באזור תעשייה, ירוחם.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ"שטח ציבורי פתוח" ליעוד "תעשייה".

2. שינוי קווי בניין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



תכנון זמין  
מונה הדפסה 15



**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

| יעוד         |        | תאי שטח        |
|--------------|--------|----------------|
| תעשייה       |        | 34             |
| סימון בתשריט | יעוד   | תאי שטח כפופים |
| זיקת הנאה    | תעשייה | 34             |
| מבנה להריסה  | תעשייה | 34             |

**3.2 טבלת שטחים**

| מצב מאושר          |        |        |
|--------------------|--------|--------|
| יעוד               | מ"ר    | אחוזים |
| אזור תעשייה ומלאכה | 53,528 | 98.56  |
| שטח ציבורי פתוח    | 784    | 1.44   |
| סה"כ               | 54,312 | 100    |

| מצב מוצע |           |              |
|----------|-----------|--------------|
| יעוד     | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
| תעשייה   | 54,311.64 | 100          |
| סה"כ     | 54,311.64 | 100          |

**4. יעודי קרקע ושימושים**

| 4.1   | תעשיה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1.1 | שימושים                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|       | <p>1. מפעלים לתעשייה, אחסנה ומשרדים לצרכי המפעלים.</p> <p>2. שימושים המשרתים את התעשייה כגון: מחסנים, חניה, מכונים לטיפול בציוד ומכונות, אחסנה של ציוד למפעלים וכד'.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.1.2 | הוראות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| א     | <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>1. תותר הקמת מבנים בגובה עד 2 קומות. המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>2. הגג יתוכנן כחזית חמישית. על הגג לא תורשה הקמת מתקנים וסככות, למעט מתקנים הנדסיים, שיוסגרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>3. חומרי הגמר יהיו מחומרים עמידים: אבן טבעית או מלאכותית, בטון אדריכלי חשוף, פלדה, נחושת, אלומיניום, זכוכית, יותר שילוב בטיח.</p> <p>לא יותר חיפוי קרמיקה ו/או גרניט פורצלן אלא בחיבור יבש.</p> |



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

| יעוד   | תאי שטח | גודל מגרש<br>(מ"ר) | שטחי בניה<br>(% מתא שטח) |       |                    |      | תכנית<br>(% מתא<br>שטח) | גובה מבנה-<br>מעל הכניסה<br>הקובעת<br>(מטר) | מספר קומות | קו בנין<br>(מטר) |      |      |      |
|--------|---------|--------------------|--------------------------|-------|--------------------|------|-------------------------|---------------------------------------------|------------|------------------|------|------|------|
|        |         |                    | מעל הכניסה הקובעת        |       | מתחת לכניסה הקובעת |      |                         |                                             |            | מזרח             | צפון | מערב | דרום |
|        |         |                    | עיקרי                    | שרות  | עיקרי              | שרות |                         |                                             |            |                  |      |      |      |
| תעשייה | 34      | 54312              | 78                       | 2 (1) |                    |      | 40                      | 14                                          | 2          | (2)              | (2)  | (2)  | (2)  |

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

**הוראות טבלה 5:**

- במידה ותוגש תכנית לבנית סילו או מתקן תעשייתי אחר שגובהו חורג מעבר ל 2 קומות ו- 14 מ' גובה יובא הדבר לאישור הועדה המקומית. גובה הסילו לא יעלה על 40 מ'.

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:**

- (1) שטח שרות כולל: מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות, מעליות, מבואות משותפות, חדרי אשפה, גגונים וסככות צל, מתקנים הנדסיים כגון חדרי חשמל, מבנים הנדסיים או טכניים וחדרי ציוד הנותנים שרות לתהליכי היצור וכד'.
- (2) קווי בניין כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות****6.1****תנאים בהליך הרישוי**

תנאי למתן היתר בניה יהיה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה לאיכות הסביבה נגב מזרחי.

**6.2****חניה**

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

**6.3****תשתיות**

א. שרותים הנדסיים  
 ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ירוחם.  
 יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.  
 ב. חשמל  
 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :  
 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.  
 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.  
 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.  
 4. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.  
 ג. ביוב המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב - מט"ש ירוחם.

**6.4****חלוקה ו/ או רישום**

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

**6.5****זיקת הנאה**

שטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה יהיה לטובת הועדה המקומית לצורך העברת תשתיות וניקוז.

**7. ביצוע התכנית****7.1 שלבי ביצוע**

| מספר שלב | תאור שלב   | התנייה     |
|----------|------------|------------|
| 1        | לא רלוונטי | לא רלוונטי |

**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.