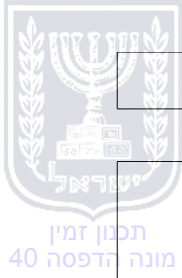


הוראות התכנית

תכנית מס' 613-0679985

שינוי יעודים ממגורים ושביל להולכי רגל לשצ"פ, שכונת גוונים



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	מצפה רמון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/03/2020

להפקיד את התכנית

27/05/2020

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נועדה במטרה לייעד שטחים ציבוריים פתוחים החסרים בשכונת גוונים ע"י שינוי יעודי קרקע ממגורים לשצ"פ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי יעודים ממגורים ושביל להולכי רגל לשצ"פ, שכונת גוונים

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

613-0679985

מספר התכנית

1.608 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4
סיווג התכנית

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	מצפה רמון
קואורדינאטה X	180597
קואורדינאטה Y	502938

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מצפה רמון - חלק מתחום הרשות: מצפה רמון

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גוונים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39599	מוסדר	חלק	54	62
39602	מוסדר	חלק	45, 49	

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/07/1991	3209	3904	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות תכנית 27/במ/43 יותרו בתוקף.	שינוי	43/במ/27



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב פישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב פישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 17 29/01/2020	יעקב פישר	29/01/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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 40

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		מצפה רמון	מצפה רמון	נחל האלה	4	08-6778593		gilad@mzp. org.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		מצפה רמון	מצפה רמון	נחל האלה	4	08-6778593		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יעקב פישר	88481	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		office@fe- arc.co.il
מודד	מודד	ארמונד אזוט	406	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	(1)		08-6499959		azutar@netvi sion.net.il

(1) כתובת: מרכז הנגב 19, באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

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

הוספת שטח ציבורי פתוח לשכונת גוונים על ידי שינוי יעוד ממגורים ושביל הולכי רגל לשטח ציבורי פתוח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעודי קרקע ל"שטח ציבורי פתוח".
2. קביעת זכויות והוראות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

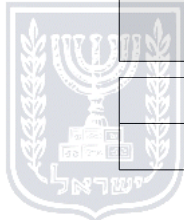


תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	600



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,430	88.93
שביל להולכי רגל	178	11.07
סה"כ	1,608	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	1,607.61	100
סה"כ	1,607.61	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. יותר גינון, נטיעות, שבילים, סככות הצללה, פרגולות, תאורה, משטחים מרוצפים מתקני משחקים, מזרקה, קירות תומכים ומסלעות, פיתוח שבילי אופניים, ריצה וטיול, פינות נופש ופעילות, גינה קהילתית וכדומה.</p> <p>2. יותר מעבר תשתיות עליות ות"ק: חשמל, ניקוז, ביוב, מים ותקשורת.</p> <p>3. יותר מתקנים טכנים כגון חדרי טרפו, חדר משאבות תת-קרקעי לטובת מזרקה, שירותים ציבוריים.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. ישמר מרחק של 6 מטר לפחות בין חדר טרפו למתקני משחק ולמגרשי המגורים הגובלים.</p> <p>2. תותר חלוקת תא השטח בכפוף לאישור תשריט חלוקת קרקע בהתאם לחוק התכנון והבניה.</p> <p>3. יותר סככות מוצלות בקו בניין אפס.</p> <p>4. מבלי לגרוע מס"ק 3, קווי הבניין, לאחר חלוקה, הפונים לדרך יהיו 3 מטרים ולמגורים יהיו 6 מטרים.</p> <p>5. גודל המגרש המזערי לאחר חלוקה יהיה 100 מ"ר.</p> <p>6. מבנים עיליים יחופו באבן מקומית.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה	מתחת לכניסה
													עיקרי	שרות
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	1	1	150	100	(1) 50	1608	חדרי טרפו ומשאבות	שטח ציבורי פתוח		
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)		1	50	50	(1)	1608	שירותים ציבוריים	שטח ציבורי פתוח		
0	0	0	0	0			300		(3) 300	1608	סככות צל	שטח ציבורי פתוח		

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) זכות בניה תת-קרקעית לטובת חדר משאבות למזרקה.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) עבור סככות צל בלבד.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. במסגרת הבקשה להיתר בניה תוגש תכנית פיתוח. התכנית תציג גם גבהי פיתוח השטח ותקבע פתרונות לדרכי הגישה לגינון, קירות תומכים עם גדרות, שבילים ושבילי אופניים, מצללות וכדומה. התכנית תציג גם פתרונות מעבר התשתיות בתחום המגרש.
2. תנאי למתן היתר לחדר טרפו יהיה תיאום חברת החשמל.
3. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר טרפו יהיה קבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
4. תנאי להפעלת חדר טרפו יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
5. תנאי למתן היתר למזרקה יהיה תיאום משרד הבריאות.
6. הבקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין ועבודות העפר הצפויות עקב עבודות בניה ואישור התקשרות בדבר פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

6.2

חשמל

1. אין לבנות מתחת לקווי חשמל עיליים.
2. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
3. מרחקי בטיחות:
 - א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
 - ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'.
 - ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'.
 - ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'.
4. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
5. מתקני תקשורת - יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל-1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

6.3

תשתיות

- כל המערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל - (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.

6.4

הפקעות לצרכי ציבור

- מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, מונה הדפסה 40, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.
- לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשמו ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או

6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	הודעה לפי סעיפים 5 ו 7 לפקודת הקרקעות (רכישה - " לצרכי ציבור), 1943



תכנון זמין
מונה הדפסה 40

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

תחילת ביצוע משוער הוא תוך 5 שנים ממועד אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 40



תכנון זמין
מונה הדפסה 40