

# מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/12/2020

## הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

28/07/2021

תכנית מס' 613-0743849

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

שטח ציבורי פתוח והסדרת שטח למתקן תקשורת

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי מצפה רמון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

תכנית מאושרת מס' 2/114/03/27 קבעה שטח ציבורי פתוח בין רחוב שדרות בין גוריון לרחוב נחל ערבה במצפה רמון.

תכנית זו מסדירה שימושים חדשים וכן מבנה תשתיות קיים בשטח זה. זאת על ידי חלוקת כלל השטח לתא שטח התוחם את המבנה התשתיות הקיים (ונוטר ביעוד שטח ציבורי פתוח) ותא שטח שהינו רק שטח ציבורי פתוח וקביעת זכויות בניה בהתאם לכלל השימושים. בנוסף, התכנית קובעת אמצעים למניעת מטרד רעש ממבנה התשתיות הקיים.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שטח ציבורי פתוח והסדרת שטח למתקן תקשורת	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
613-0743849	מספר התכנית	
7.426 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



**1.5 מקום התכנית****1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מצפה רמון
קואורדינאטה X	180961
קואורדינאטה Y	502387

**1.5.2 תיאור מקום**

במפגש בין רחוב שדרות בין גוריון לבין רחוב נחל ערבה.

**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 הראשונים

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39590	מוסדר	חלק		36-37

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 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
26/05/2020	6175	8881	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית הוראות 27/101/02/27 תכנית 27/101/02/27 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	27 /101 /02 /27
30/01/1986		3297	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 27 /03 /114 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /114 /03 /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			אוהד אלחנני				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		אוהד אלחנני		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אוהד אלחנני		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	17: 00 08/09/2020	אוהד אלחנני	08/09/2020	1	1: 500	רקע	מצב מאושר

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



**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
	אחר			חברת הוט טלקום שותפות מוגבלת באמצעות הוט טלקום בע"י	יקום	(1)		077-7079010		Anat.Dorne r@hotmail.net.il
	רשות מקומית	רשות מקומית		מ.מ. מצפה רמון	מצפה רמון	נחל סלעית	2 א	08-6596237		ronim@mz p.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יורו פארק א.ת. יקום.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

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

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוהד אלחנני	20857518	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		office@fe- arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1331	חברת א.א.ג. אזוט	באר שבע	דרך מצדה	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvi sion.net.il





תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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

התכנית יוצרת מסגרת תכנונית להסדרת מתקן הנדסי קיים ביעוד שטח ציבורי פתוח.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת וקביעת שימושים בשטח ציבורי פתוח.
2. חלוקה חדשה לתאי שטח.
3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
4. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
5. קביעת קווי בנין.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

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

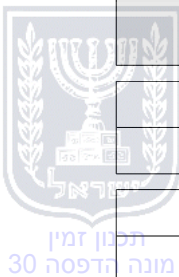
יעוד		תאי שטח
שטח ציבורי פתוח		602,601
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	602
להריסה	שטח ציבורי פתוח	602,601

**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח ציבורי פתוח	7,426	100
סה"כ	7,426	100

**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	7,426.34	100
סה"כ	7,426.34	100



**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	שטח ציבורי פתוח
4.1.1	<p><b>שימושים</b></p> <p>1. יותרו כיכרות, שבילים, גנים ונטיעות, מתקני גן, מגרשי משחקים, מגרשי ספורט ופנאי ומגרשי חניה, אנדרטה, סככות הצללה, אלמנטי מים, מזרקה, גינה קהילתית, חדרי השנאה, שירותים ציבוריים, מחסן גינה, גינת כלבים, תאורה.</p> <p>2. יותר מעבר של תשתיות עליות ות"ק של תקשורת, חשמל מים וביוב בתאום ובאישור מהנדס המועצה.</p> <p>3. בתא שטח מס' 602 יותרו מתקנים הנדסיים כגון מתקני תשתית ועיקרו נועד למתקן תקשורת כל עוד הוא קיים. עם ביטולו של המתקן, יחול על תא שטח 602 ההוראות והשימושים החלים על תא שטח 601.</p>
4.1.2	<p><b>הוראות</b></p> <p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. הקמת חדר השנאה יהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. עם פינוי מתקן התקשורת הקיים בתא שטח 602 יבוטלו קווי בניין, בין שני תאי השטח ביעוד שצ"פ.</p> <p>ג. לאחר פינוי מתקן התקשורת, השטח ישמש לשצ"פ, יבוטלו זכויות הבניה היעודיות למתקן התקשורת ויחולו ההוראות הרלוונטיות לתא שטח 601.</p>
ב	<p><b>הנחיות מיוחדות</b></p> <p>תא שטח 602</p> <p>א. סביב מתקן התקשורת תוקם גדר אטומה בחיפוי אבן מקומית להסתרתו. פרט הגדר יוגש לאישור מהנדס המועצה.</p> <p>ב. ישמר מעבר שלא יפחת מ- 2.7 מ' בין גדר של מתקן התקשורת הקיים לבין מגרש המגורים ממערב לו.</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)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	גודל מגרש כללי
0	0	0	0	1	4	80 (1)	7379	601	שטח ציבורי פתוח			
1 (3)	(3)	(3)	(3)	1	4	20 (2)	47	602	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

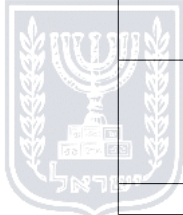
שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

עם פינוי מתקן התקשורת הקיים בתא שטח 602, שני תאי השטח וזכויות הבניה יאוחדו לתא שטח אחד וסה"כ זכויות הבניה יהיו 100 מ"ר.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) עבור תחנת השנאה עד 50 מ"ר, מחסן לתפעול ואחזקת השצ"פ עד 10 מ"ר ושירותים ציבוריים עד 20 מ"ר.
- (2) היתר בשטח העולה על הזכויות הקבועות ייחשב סטייה ניכרת.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30



תכנון זמין  
מונה הדפסה 30

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו על פי תכנית זו, ועל פי תכנית בינוי ופיתוח, שתאושר על ידי מהנדס הועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתר בניה לשירותים ציבוריים יהיה אישור משרד הבריאות.
3. תנאי למתן היתר בניה לחדרי השנאה יהיה באישור המשרד להגנת הסביבה.
4. תנאי למתן היתר בניה למתקן התקשורת הקיים בתא שטח 602 יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה.



6.2

### קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

- רעש:
1. מפלס הרעש לא יעלה על המותר בחוק למניעת מפגעים, התשכ"א-1961 ובתקנות שהותקנו מתוקפו ו/ או כל חוק ו/ או תקנה אחרת חלה בהקשר זה.
  2. יש לבצע מיגון אקוסטי בהתאם להנחיית היועץ האקוסטי לתוכנית, כך שהרעש בתוך הבתים לא יעלה על 5 דציבל מעל לרעש הרקע. המיגון יבוצע בתוך 3 חודשים מיום פרסום התוכנית למתן תוקף. לאחר ביצוע המיגון יוגש דו"ח אקוסטי למשרד להגנת הסביבה המצביע על עמידה בדרישות החוק והתקנות.
  3. הגנרטור הנמצא במתקן התקשורת המשמש לחירום בלבד, יופעל רק לאחר 5 שעות רצופות לפחות של הפסקת חשמל.



6.3

### הפקעות לצרכי ציבור

הפקעות לצרכי ציבור - מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר

