

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 613-0970905

שינוי בדבר עיצוב ובינוי למגורים בשכונה מערבית - מצפה רמון.

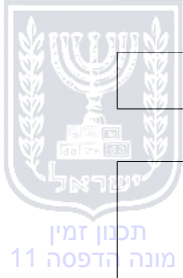
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי מצפה רמון

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

במעמד הכנת הנחיות מרחביות, בכפוף להוראות התכנית החלה מס' 146/03/27, עלו בפני הועדה המקומית מצפה רמון מס' בעיות שתכנית זו מבקשת לתקן:

- 1- שינוי בהוראות בדבר הוראות הבינוי
  - 2- שינוי גודל מגרש מזערי לתאי שטח מס' 131-133 ו-269
  - 3- שינוי בדבר הוראות העיצוב האדריכלי,
  - 4- התכנית הינה "תכנית הוראתית" לפיכך, כל ההוראות שבתשריט ובנספחים הנלווים לתכנית מס' 146/03/27, חלות על התכנית הזו.
- השינויים המבוקשים, הינם על פי הסעיפים א62 (א) (5) ו- א62 (א) (7) לחוק התכנון והבנייה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי בדבר עיצוב ובינוי למגורים בשכונה מערבית - מצפה רמון.

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 613-0970905

1.2 שטח התכנית 96.240 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (5), 62א (א) (7)

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	179862
קואורדינאטה Y	502985

### 1.5.2 תיאור מקום

מערבית מצפה רמון.

### 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מצפה רמון			

שכונה

מערבית מצפה רמון

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39597	מוסדר	חלק		40, 46
39872	מוסדר	חלק		1
39873	מוסדר	חלק		1
39880	מוסדר	חלק		3-4
99999	מוסדר	חלק		999

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
146 /03 /27	285 - 101

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 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 27 /02 /101. הוראות תכנית 27 /101 /02 /27 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	27 /101 /02 /27
16/05/2018	7846	7802	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 146 /03 /27 ממשיכות לחול.	שינוי	146 /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			אחמד אבו עאבד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אחמד אבו עאבד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 10 28/07/2021	אחמד אבו עאבד	28/07/2021	1	1: 2500	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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**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		מ.מ. מצפה רמון	מצפה רמון	נחל סלעית	2	08-6596256		ronim@mz p.org.il

**1.8.2 יזם**

**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
	עורך ראשי	אחמד אבו עאבד	118810	דאר אדריכלים	רהט	אל ואחה	16	08-8586677		ahmad@dara rc.co.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

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

יצירת מסגרת תכנונית לשינויים הנדרשים מתוקף התכנית החלה מס' 146/03/7.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי גודל מגרש מזערי לתאי שטח מס' 131-133 ו-269.
- ביטול חיפוי חזיתות באבן ....
- קביעת תנאים למתן היתר בניה.
- שינוי הוראות בינוי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

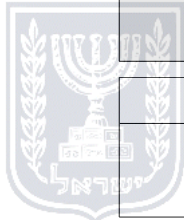


תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1 - 131,19 - 269,133

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	96,241.88	100
סה"כ	96,241.88	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	96,241.88	100
סה"כ	96,241.88	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	<b>יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת</b>
4.1.1	<b>שימושים</b>
	<p>א. מגורים א'                  יח"ד אחת במגרש למגורים, שתי יחידות אירוח כחלק ממבנה המגורים, חדרי סטודיו לבעלי מקצועות חופשיים, בריכות שחיה.</p>
4.1.2	<b>הוראות</b>
א	<p><b>בינוי ו/או פיתוח</b></p> <p>1. יח"ד צמודות קרקע בשתיים-שלוש קומות                  2. במגרשים מדורגים, תותר הבניה ע"פ המפלסים בנספח הבינוי המצורף לתכנית מס' 146/03/27- באישור מהנדס הועדה המקומית.                  3. גגות הבניינים יהיו שטוחים, מעל למפלס הגג העליון תותר יציאה לגג בשטח שלא יעלה על 16 מ"ר.                  תותר בנית מצללות בתנאי שתהיינה צמודות למבנים.                  תותר בנית חניות מקורות בקירוי מחומרים קלים בלבד המשתלב בפיתוח.                  חומרי גמר וגוונים: טיח חוץ יהיה פיגמנטי בגווני אדמה.                  4. מחסנים: במסגרת שטחי שירות וכחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי, תחויב בנית מחסן בשטח של עד 9.0 מ"ר במסגרת קווי הבניין ועם גישה מהחצר בלבד.                  בהסכמת שכן גובל תותר בנית מחסן בקו בנין צד - 0                  5. חניה בנויה תותר בקווי בנין -0מ' לחזית ובקו בנין -0מ' לצד. בקירוי שטוח או מצללות.                  6. מערכות סולריות - הקולטים והדודים יועבר מאחורי מסתור.                  7. מזגנים - המזגנים יוצבו מאחורי מסתור. יינתן פתרון להסתרת המזגנים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.                  8. הגדרות וקירות תומכים לכיוון הש.צ.פ ושטחים בעלי יעוד ציבורי, יבוצעו בחומרי גמר, כגון טיח חוץ ובגווני אדמה בגדר בנויה באישור הועדה המקומית.                  9. מפלס הכניסה הקובעת יהיה כמצוין בנספח הבינוי והפיתוח הצורף לתכנית מס' 146/03/27. תותר סטיה של עד 50 ס"מ מהגובה המצוין בתכנית.                  10. יחידות אירוח: תותר הקמת שתי יחידות אירוח בצמוד או כחלק מבית המגורים שיכללו כניסות נפרדות ולא יראו בכך שימוש חורג ממגורים, הכל על פי התקנים הפיזיים של משרד התיירות. תכניות והיתרים להקמת יחידות אירוח האזורי המגורים יתואמו עם משרד התיירות וגם עם המשרד להגה"ס או היחידה הסביבתית, למניעת מטרדים הנובעים מהפעילות התיירותית לאזור המגורים.                  11. בריכות שחיה יבנו בכפוף להנחיות משרד הבריאות כדלהלן:                  א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.                  ב. בחיבור מערכת המים את הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.                  ג. מי הבריכה יסולקו לערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפתה. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב אל הבריכה.</p>



## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יה"ד לדונם	מספר יה"ד	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						גודל מגרש מזערי
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(5)	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10	2	50		סה"כ שטחי בניה	50	עיקרי	50	220	480	19 - 1	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
(6)	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	10	2	50		סה"כ שטחי בניה	50	עיקרי	50	220	420	131 - 269,133	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת



צידי-תכנון זמין  
שמאלי הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	קו בנין (מטר)	
				קדמי	אחורי
(5)	19 - 1	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	(5)	(5)
(6)	269, 133 - 131	מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	(6)	(6)

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:

- תאי שטח מס' 1-19 : חלוקת ומספור תאי השטח יהיה בהתאם לתשריט המצב המוצע בתכנית המאושרת מס' 146/03/27.
- תותר בניית בריכות שחיה עד מרחק 1.0 מ' מגבול המגרש לצד ולאחור, לחזית 2.0 מ'.
- מצללות יותרו בקו בנין 0 לחזית ולצד. לאחור 50% מקו הבניין.
- בהסכמת שכן גובל תותר בנית מחסן בקו בנין צד 0.

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

- (1) תותר חלוקה שטחי בניה בין המפלסים בתנאי שתשמר התכסית. בבניינים מדורגים (ע"פ נספח הבינוי המצורף בתכנית מאושרת מס' 146/03/27) בהם הכניסה הקובעת תהיה במפלס קומות המגורים העליונה, יותר מפלס עיקרי נוסף מתחת לכניסה הקובעת..
- (2) יותר שימוש של עד 50% משטח הבניה כיחידות אירוח..
- (3) יציאה לגג מחדר מדרגות לא תחשב כתוספת קומה או תוספת גובה..
- (4) בבניינים מדורגים מספר הקומות מתחת לכניסה הקובעת ע"פ נספח הבינוי המצורף לתכנית מאושרת מס' 146/03/27..
- (5) כמסומן בתכנית מאושרת מס' 146/03/27.
- (6) כמסומן בתכנית מאושרת מס' 146/03/27..








תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>-תכניות בקשה להיתרי בניה שיוצאו מכח תכנית מאושרת מס' 146/03/27, יכללו העמדת הבניין והחניה משולבת בתכנית פיתוח, גובה הבניין, מפלס הכניסה הקובעת, רשימת חומרי הבנייה, חומרי הגמר וגווניהם, דרכי טיפול בפסולת בנייה, פרטי גמר עיקריים של הבניין, פתרון למערכות סולריות, דוד מים, מזגנים, פריסת גדרות וקירות תומכים, גבהים, איתור מיקום לאשפה, תליית כביסה, פילרים למים, חשמל ותקשורת, בלוני גז וכד'.</p> <p>הכל בהתאם לנספח הפיתוח המצורף לתכנית מס' 146/03/27 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית מס' 146/03/27 ובאישור היחידה הסביבתית לאיכות הסביבה.</p> <p>2- תנאי למתן היתר בניה הינו אישור הסדרי תנועה מאושרת ע"י רשויות התמרור המוסמכות.</p> <p>3- היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על ידי נציג משרדי הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.</p> <p>4- היתר בניה לתחנת שאיבה לביוב יועבר לאישור משרד הבריאות.</p> <p>5- תנאי למתן היתר לכריתת ולהעתקת של עצים, כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות- בהתאם לפקודת היערות .</p> <p>6- תנאי להיתר בניה ליחידות האירוח- בהתאם למפורט בסעיף 4.1.2..א. ס"ק 10</p> <p>7. תנאי למתן היתר בנייה, יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר כמפורט בסעיף 6.1.6.</p> <p>8- בכל היתר ייקבע כי תנאי לעבודות עפר ולבניית המבנים הוא אישור מהנדס הוועדה המקומית על בניית קירות התמך בגבולות שבמורד המגרש. לא יבוצעו עבודות עפר ועבודות לבניית המבנים לפני קבלת אישור מהנדס הוועדה המקומית כאמור.</p>	
<b>6.2</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<b>6.3</b>	<b>ניקוז</b>
<p>1.א. לקו הביוב אשר יהיה בשטחים הפתוחים יתוכנן שביל גישת לרכב תחזוקה.</p> <p>ב. תנאי להיתרי הבניה לדרכים בתכנית יהיה תכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז לרבות מתקני חציה לערוצים.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה במגרשים 128,129,130,131 בתכנית מס' 146/03/27 יהיה השלמת הסדרת הערוצים בשבילים המיועדים לכך בתאי שטח 719, 721, 720 בתכנית מס' 146/03/27 על פי הנספח לתכנית מס' 146/03/27 ובתיאום ואישור רשות הניקוז.</p> <p>ד. ביצוע עבודות ניקוז כשטח התכנית לרבות מתקני יציאה לערוצים יהיו באישור רשות הניקוז.</p> <p>2. תשתיות הביוב ייעשו בכפוף להוראות נספח המים והביוב המצורף לתכנית מס' 146/03/7. מערכת הביוב תחובר למט"ש מצפה רמון בהתאם לתכנית האב למים וביוב.</p>	
<b>6.4</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
<p>1. בשטחי המגרשים יותרו לפחות 15% שטחים ללא בינוי מתוך השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי השהייתם וחלחולם במידת האפשר לתת הקרקע בתחומי המגרש. שטחים אלה יהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה.</p> <p>השטחים האטומים יחוברו לשטחים החדירים במגרש, באמצעות מרזבים מתוכננים מן הגגות ושיפועים בחצר.</p>	

 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p><b>6.4 ניהול מי נגר</b></p> <p>3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח ההחדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעת הידוק הקרקע וכד'.</p> <p>4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p> <p>5. קוטר מינימלי של מעבירי המים יהיה 80 ס"מ, אך לא מן הנמנע שגודל מעבירי המים יוגדל על פי צרכי הנוף והתיירות.</p> <p>6. תכנון הלימנים יהיה בהתאם לדרישות אדריכל הנוף. אך, יש לתכנן את השטח בין הלימנים כך ששיפועו הממוצע לא יעלה על 2%.</p> <p>7. יש לשים לב שנקודת ה-00 של המכנה במגרש תהיה גבוהה מגובה הכביש 60 ס"מ לפחות, כך שלא יהיו הצפות במגרשים בתקופת הגשמים בחורף.</p> <p>8. יש לבנות מתקן השקטה ביציאת הנגר אל המדרון על מנת למנוע הריסת הקרקע. אין לאפשר גלישה של מים על מדרוך טבעי. בשלב תכנון מפורט על המתכנן להראות בתכניות את הולכת המים עד קרקעית הערוץ וביצוע שובר אנרגיה במורד.</p> <p>9. פתרון ניקוז הכבישים בשכונות יהיה בשיטה פיזורית, לטובת השטחים הפתוחים.</p> <p>10. בשטחים פתוחים ובכיכרות יובטח כי מי הנגר העילי מופנים לאזורים מגוננים.</p> <p>12. מתקנים הנדסיים ימוגנו מפני שיטפונות בהסתברות סופה של 1%.</p> <p>13. בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות התכן בכבישים במספר נקודות מפתח. מערכת הניקוז תתוכן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 1:100 שנה תזרום לכל היותר בכבישים, אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p><b>6.5 עתיקות</b></p> <p>"שטח עתיקות" - השטח המסומן בתשריט תכנית מס' 146/03/27 בקו כחול מקוטע הוא אתר עתיקותי כהגדרתו בחוק העתיקות התשלי"ח - 1978. תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה ואו הרשאה ו/או תחילת ביצוע עבודות בתחום אתר עתיקות, הוא תיאום עם רשות העתיקות בהתאם ובכפוף לחוק העתיקות.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p><b>6.6 פסולת בניין</b></p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין, בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין. תנאי הבקשה להיתר יכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.</p> <p>טרם תחילת עבודות העפר, תעשה סקירה של השטח וככל שתמצא פסולת, תפונה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p><b>6.7 חניה</b></p> <p>1. החניה בשטח התכנית תהיה בתחומי המגרשים ותכלול פתרון גם ליחידות האירוח.</p> <p>2. תקן החניה יהיה תקן החניה הארצי התקף לעת מת היתרי הבניה.</p>
 <p>תכנון זמין מונה הדפסה 11</p>	<p><b>6.8 חשמל</b></p> <p>1. שנאי ימוקם במבנה נפרד בתחום הש.צ.פ בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>2. תכנון מבנה תחנת ההשנאה יהיה בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה לתכנון חדרי שנאים.</p> <p>3. תנאי למתן היתר להקמת תחנת/חדר השנאה יהיה קבלת אישור הקמה מהממונה במשרד</p>



<b>חשמל</b>	<b>6.8</b>
<p>להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>4. תנאי למתן אישור להפעלת תחנת/חדר השנאה יהיה בקבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו (2006).</p> <p>5. איסור כנייה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן 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 לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p>	
<p>א. קו חשמל מתח נמוך</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו :</p> <p>בשטח בנוי</p> <p>בשטח פתוח</p> <p>ד. קו חשמל מתח על :</p> <p>מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו</p>	<p>מהתיל הקיצוני</p> <p>2.00 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>9.50 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>35.00 מ'</p>
<p>מציר הקו</p> <p>2.25 מ'</p> <p>6.50 מ'</p> <p>8.50 מ'</p> <p>13.00 מ'</p> <p>20.00 מ'</p> <p>35.00 מ'</p>	
<p>6. קווי וחיבורי החשמל בשטח התכנית יחיו תת קרקעים.</p> <p>7. כל קוי התקשורת, הטלפון והשידורים לסוגיהם, הטלייכ והבקרה, יהיו בהתקנה תת קרקעית.</p> <p>8. יבורי חשמל לתאורה וכבלי תאורה ברחובות, בשטחים ציבוריים, בשבילים, ובמעברים להולכי רגל, יהיו תת קרקעיים.</p>	

<b>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</b>	<b>6.9</b>
<p>1. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו, ובהתאמה לתקנים המחויבים על פיהם.</p> <p>2. נגישות הסביבה הבנויה ברשות הרבים :</p> <p>1. דרכים נגישות להולכי רגל : תתאפשר נגישות לאנשים עם מוגבלות פיזית לדרכים, מעברים מתקנים שנועדו לשימוש הציבור הרחב ע"י "דרך נגישה" אחת לפחות כהגדרתם בתקנים המאושרים.</p> <p>2. שטחים ציבוריים פתוחים : שטחים ציבוריים פתוחים יפותחו ויבנו באופן שתתאפשר נגישות באמצעות "דרך נגישה" אל השימושים העיקריים במידת הצורך גם תניה נגישה.</p> <p>3. מעלית נגישה : באם נדרשת מעלית, היא תתאים לשימוש אדם המתנייע בכיסא גלגלים, מעלית - 6 אנשים.</p> <p>4. נגישות מבני ציבור : ע"פ חוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחייבים על פיהם.</p>	

<b>חוות דעת סביבתית</b>	<b>6.10</b>
<p>1. א. פיתוח הממשק של הבינוי עם השטחים הפתוחים, סוגי הצמחייה וכד'</p> <p>ב. הנחיות למגרשים הגובלים בשטחים פתוחים, תוך התייחסות להשתלבות הבנין בסביבתו,</p>	

לחומרי גמר קירות תומכים וגדרות - בהתאם להנחיות המרחביות ובתיאום עם היחידה הסביבתית.

2. תנאי למתן היתר עבודות פיתוח הינו:

א. עריכת סקר גיאופיזיים והעתקם טרם הפיתוח.

ב. חישוף שכבת הקרקע העליונה בשטחים המיועדים לפיתוח בעומק 30 ס"מ וניצולה לצורך שיקום שטחים מופרים.

ג. הצמחייה תתוכנן בהתאמה למשטר המים המתוכנן ובהתייעצות עם אגרונום.

3. תנאי לקבלת תעודת מסירה לעבודות פיתוח יהיה פינוי פסולת בניין וביצוע שיקום ע"פ תכנית שיקום בכל השטחים הגובלים.

4. מבני ציבור חדשים יתוכננו בהתאם לדרישות הרשות המקומית ביחס לבניה ירוקה התקפות בעת הוצאת היתר הבניה.

5. לאורך הרחובות, צירי ההליכה יעשה שימוש בצמחייה ואמצעי הצללה כדוגמת קולונדות ופרגולות.

6. תנאי לתחילת עבודות הפיתוח יהיה אישור הועדה המקומית כי ננקטו כל הצעדים למניעת מפגעי אבק ורעש, פיזור אבק ממשאיות וכד'.

7. מניעת מפגעים בשלבי הבניה:

א. במסגרת עבודות הפיתוח יינקטו כל הצעדים ע"י היזם והקבלן המבצע למניעת מפגעי אבק, רעש ופגיעה בסביבה, כמו גידור שטחי ההתארגנות, מניעת פיזור אבק ממשאיות ועוד.

ב. היתרי הבניה במגרשים הגובלים באזורים הפתוחים יכללו פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים (דוגמת טיילת / גדר אבן), לאישור מהנדס/ת המועצה המקומית.

ג. תנאי לעבודות עפר במגרשים הסמוכים לשטחים הפתוחים יהא השלמת ביצוע פתרון למניעת שפיכת עפר לשטחים הפתוחים.

ד. תנאי לתחילת עבודות בניה או עבודות עפר במגרש הגובל בשטח פתוח, שצ"פ או מבנה ציבורי, יהיה ביצוע של קיר התומך בחלק התחתון של המגרש למניעת דרדרת ושפכי עפר לכיוון המדרון ומכיוון שטחים פתוחים למניעת פגיעה בנוף.

8. עבודות התשתית בשטחים הפתוחים יעשו תוך צמצום הפגיעה בשטחים הפתוחים ושיקומם. בהתאם להנחיות ואישור הועדה המקומית.

9. בתחום התכנית עובר ערוץ רחב יחסית בחלק המערבי מספר ערוצי משנה בחלק המזרחי.

משום חשיבותם האקולוגית קיימת עדיפות להשאיר את הנחלים במצבם הטבעי. במידה ומחוייבת העברת תשתיות בתחום שטחים, יש להכין תכנית עבודה ושיקום על פי העקרונות הבאים:

- חישוף ושימור שכבת הקרקע העליונה וכיסוי תוואי התשתית עם סיום העבודות.

- ממשק מינים פולשים עם סיום העבודות.

- חפירת רצועה ככל האפשר תוך המנעות משימוש בכלים הנדסיים כבדים (חשוב בעיקר בערוצים צרים).

- המנעות מהסדרת דרכי שרות ותחזוקה חדשות.

- היצמדות לשטחים מופרים, שבילים ודרכים הקיימים בשטח.

- כל עבודה שתבצע בתחום הנחל תעשה באישור רשות הניקוז וקק"ל ותלווה ע"י אדריכל נוף ותבוצע תוך שמירה על ערוצי הנחלים בשלב ההקמה ולאחריו.

10. זיהום אור:

1. ככל שלא נדרשת תאורה משיקולי בטיחות או ביטחון, אין להאיר את שולי שטח התכנון הגובלים בשטחים פתוחים. התאורה תופנה לעבר מתחמי המגורים בלבד.

2. בעת קביעת תנאים בהיתר והפעלת המתחם יש לפעול בתיאום עם רשות הטבע והגנים או ע"פ



תכנון זמין  
הדפסה 11

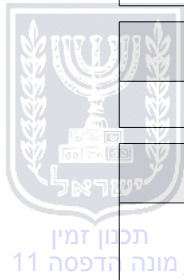


תכנון זמין  
מונה תדפיסה 11



תכנון זמין  
מונה תדפיסה 11





	<p><b>6.10 חוות דעת סביבתית</b></p> <p>חווי"ד אקולוגית. 11. צמצום השפעות שוליים : לצורך מניעת פגיעה וצמצום השפעת הבינוי יש לנקוט את הפעולות הבאות : - גידור גבולות הפיתוח הפונים אל שטחים טבעיים. - מניעת גלישת חומרי חפירה אל תחומי הנחלים והמדורות. - קביעת מיקום שטחי התארגנות ודרכי גישה על בסיס שטחים המיועדים לפיתוח בלבד - העברת תשתיות בתחום שטחים מופרים ומבונים בלבד ושיקום השטח באופן שישתלב עם סביבתו לאחר גמר העבודות. בכל מקרה יש להמנע מתעברת תשתיות בדגש על אזורי מצוקים וסלעים.</p>	<p><b>6.10</b></p>
	<p><b>6.11 גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</b></p> <p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה מצפה רמון לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות שימושי קרקע ובגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה. 2. הגובה המרבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לשדה התעופה מצפה רמון. 3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 50 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית.</p>	<p><b>6.11</b></p>
	<p><b>6.12 חלוקה ו/או רישום</b></p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	<p><b>6.12</b></p>
	<p><b>6.13 הפקעות לצרכי ציבור</b></p> <p>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.</p>	<p><b>6.13</b></p>
	<p><b>6.14 שמירה על עצים בוגרים</b></p> <p>- בשטח התכנית קיימות שתי שורות עצי אורן. - יש לבנות מפרט הגנה על העצים הסמוכים לדרך האמורה להסלל. - על תחילת העבודה יש להודיע ליערך הגושי מר. יהודה אנקרי 050-7774118 - פקיד היערות. - אין לשפוד פסולת עפר, או מערומי עפר בשטחי החורשות.</p>	<p><b>6.14</b></p>
	<p><b>6.15 בטחון ובטיחות</b></p> <p>- התכנית אינה דורשת סימון יום ולילה. - גובה התכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי הבניה. לרבות מנופים ועגורנים. - במידה ונדרש לחרוג מהגובה המאושר לטובת הקמת עגורן או מנוף להקמת התכנית - יש להגיש בקשה הנפרדת. עגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. - שבועיים לפני הקמת התכנית תישלח הודעת הקמה. דרכי ההתקשרות למשלוח הודעות בפקס - 03-6065954 במייל air21@idf.gov.il - יש לוודא קבלת ההודעה בטלפון 03-6063866.</p>	<p><b>6.15</b></p>

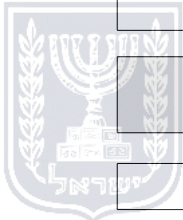
**7. ביצוע התכנית**

## 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

## 7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה כחוק.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11



תכנון זמין  
מונה הדפסה 11