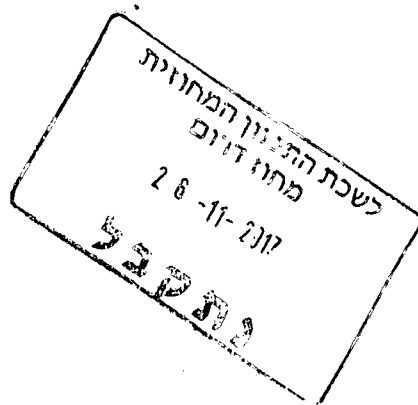


608144

מצפה, תקנון 2.1.2017

מרחב תכנון מקומי - מצפה רמון
מרכז אזרחי - מצפה רמון
תכנית מיתאר מספר 26/101/02/27



מבוא

התכנית המוצעת מתייחסת לתכנון ופיתוח אזור המרכז האזרחי הקיים, הגובל מצידו המזרחי בדרך מספר 40 ובצידו הדרומי בשדרות בן גוריון, באזור המהווה את הכניסה הראשית ליישוב.

התכנית רואה לה למטרה לחזק ולשדרג את המרכז הקיים שמהווה נקודת ציון מרכזית וחיונית ביישוב.

אלמנט חשוב בפיתוח המרכז יהיה יצירת רחבה או ככר עירונית מוקפת מבנים כשבקומת הקרקע, במפלס הככר, יהיו חנויות, מסעדות ובתי קפה, וכן כניסות לפונקציות הציבוריות (להלן "ככר עירונית").

תכנון המרכז כפי שבא לידי ביטוי בתכנית לוקח בחשבון את המבנים הקיימים ומאפשר תוספת שטחי בניה, ותוספת פונקציות על אלה הקיימות.

כמו כן, התוכנית כוללת מיקום עירוני של שני צירי תנועה ראשיים להולכי רגל, המקושרים ביניהם בכיכר העירונית במרכז האזרחי:

א. ציר אחד מכיוון צפון-מערב לכיוון דרום מזרח: מהכיכר העירונית לכיוון דרום מזרח, החוצה את שדרות בן גוריון ובהמשכו מרכז המדעים, האנדרטה הממוקמת בתוך גן והלאה לכיוון מרכז המבקרים. ומהכיכר העירונית לכיוון צפון מערב בצד האמפיתיאטרון הקיים, מרכז התרבות ובהמשכו דרך משולבת לכיוון השכונות המערביות.

ב. ציר שני מהכיכר העירונית לכיוון דרום מערב חוצה את רחוב עין זיק במעבר תת קרקעי לכיוון המתנ"ס הספרייה, המרכז הפדגוגי והקונסרבטוריון.

התכנית מאפשרת שטחי מבנים למטרות עיקריות כדלהלן: מבני מסחר ועסקים, משרדים ומכללה במרכז האזרחי בשטח כולל של כ- 12,400 מ"ר, מבני ציבור בשטח של כ- 5,200 מ"ר, מבני ספורט בשטח של כ- 2,950 מ"ר וכד'.

על מנת להחיות את המקום לאורך שעות היממה, מציעה התכנית נגישות ממונעת נוחה וישירה מכל הכיוונים אל אזור המרכז, פיתוח מגרשי חניה, פיתוח צירי הליכה רגלית בהמשך לצירים קיימים באזורים הגובלים, וכן יצירת קשר בין המרכז לבין מוקדים ציבוריים קיימים באזורים הסמוכים.

מלבד השטח המיועד למרכז האזרחי כוללת התכנית שטח המיועד לאזור מגורים ל-29 יח"ד צמודי קרקע עם זיקה למרכז, וכן מבנה מגורים מיוחדים כגון: מעונות סטודנטים, דיור מוגן, וכד' בשטח של כ- 2,150 מ"ר למטרות עיקריות.

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 26/101/02/27
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 28/11/17 לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור שר
 התכנית נקבעה טענה אישור שר
מנהל מינהל התכנון ליו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי - מצפה רמון

מרכז אזרחי-מצפה רמון

תכנית מיתאר מספר 26/101/02/27

שינוי לתכניות מתאר מספר 1/101/02/27, 10/101/02/27,

24/101/02/27, 13/101/02/27,

שינוי לתכניות מפורטות מס' 108/03/27, 2/114/13/27,

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

הוראות התכנית

מחוז :	דרום
נפה :	באר שבע
ישוב :	מצפה רמון
מקום :	מרכז קיים
	מערבית לכביש ארצי מס' 40
	צפונית לכביש מס' 13 (שד' בן גוריון)
	צפונית לרחוב עין זיק
	מזרחית לכביש מס' 3 (דרך רמון)
גוש :	39594 (ארעי) -חלקה 1-חלק
גוש :	39627 (רשום)-חלקות 20, 23, 14-8 בשלמות
גוש :	39590 (רשום)-חלקה 65-חלק
	חלקה 69 (בשלמות)
גוש :	39593 (רשום)-חלקה 61-חלק
בעל הקרקע :	מינהל מקרקעי ישראל
	אשל מצפה רמון
	חברת מבני תעשיה בע"מ
	שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
	שק"ם בע"מ
יוזם התכנית :	מינהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית :	משרד אלדן אדריכלים
	רחל אלדן, רשיון מס' 10239
	רחוב זרובבל 14, רמה"ש
	טל. 03-5474494
שטח התכנית :	79.307 דונם
קנה מידה :	1:1250
תאריך :	נובמבר 2017

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מיתאר מס' 26/101/02/27 : מרכז אזרחי-מצפה רמון
שינוי לתכניות מיתאר מס' 1/101/02/27, 10/101/02/27, 13/101/02/27,
24/101/02/27
ושינוי לתכניות מפורטות מס' 108/03/27, 2/114/03/27

2. תחולת התכנית

התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף אליה.

3. מסמכי התכנית

התכניות כוללות :

- 3.1 21 דפי הוראות – (להלן "הוראות התכנית").
- 3.2 תשריט בקני"מ 1:1250 – (להלן "התשריט").
- 3.3 נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:1000 (להלן "נספח בינוי").
- 3.4 נספח נוף מנחה – (להלן "נספח נוף").
- 3.5 נספח תנועה מנחה - (להלן "נספח תנועה").
- 3.6 נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי מנחה - (להלן "נספח ניקוז").
- 3.7 סקר עצים עם סימבולים בקני"מ 1:1250 (להלן "סקר עצים").

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות מיתאר מס' 1/101/02/27, 10/101/02/27, 13/101/02/27,
24/101/02/27 ותכניות מפורטות מס' 108/03/27, 2/114/03/27

5. מטרת התכנית

- 5.1 יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח המרכז האזרחי ליישוב ולהקמת מבני מגורים עם זיקה למרכז ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
- 5.2 שינוי ייעוד משצ"פ, בנייני ציבור וחניה למרכז אזרחי במגרשים 4,4a.
- 5.3 שינוי ייעוד משצ"פ ומרכז אזרחי לשטח לבנייני ציבור במגרשים 1,2.
- 5.4 שינוי ייעוד משצ"פ ומרכז אזרחי לאזור ספורט במגרש 3.
- 5.5 שינוי ייעוד משצ"פ ומרכז אזרחי לאזור מגורים ב' במגרש 5.

- 5.6 שינוי יעוד ממרכז אזרחי וחניה ציבורית לשטח ציבורי פתוח במגרש מס' 6.
- 5.7 שינוי יעוד מבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח במגרש מס' 7.
- 5.8 שינוי יעוד ממרכז אזרחי לשצ"פ במגרש 19A.
- 5.9 שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים א' במגרשים 24 עד 52 וקביעת דרך משולבת ושטחים ציבוריים פתוחים.
- 5.10 שינוי מבנייני ציבור, מרכז אזרחי ושטח ציבורי פתוח לחניה ציבורית במגרשים 103, 102.
- 5.11 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לחניה ציבורית במגרשים 106, 107.
- 5.12 שינוי יעוד מאזור מגורים לחניה ציבורית במגרש מס' 18.
- 5.13 שינוי קו בנין מדרך ארצית מס' 40 עבור בניה במגרש מס' 4 ועבור בניה במגרש 4a.
- 5.14 שינוי בקו בנין מדרך ארצית מס' 40 עבור חנייה ודרכים מקומיות.
- 5.15 שינוי בקו בנין מדרך ארצית מס' 40 עבור עבודות פיתוח בתחום שצ"פ מס' 7.
- 5.16 קביעת מגרשים למיתקנים הנדסיים
- 5.17 קביעת זכויות הבניה : - לבנייני ציבור
- לספורט
 - למרכז אזרחי
 - לאזור מגורים ב'
 - לאזור מגורים א', 29 יח"ד
 - שני מתקנים הנדסיים תת קרקעיים
 - לאזור עסקים ומסחר
 - לשטחי מצללות וקירוי קל
- 5.18 קביעת השימושים והוראות בינוי ועיצוב לכל יעוד.
- 5.19 קביעת קוי הבנין בכל יעוד לרבות קווי בנין אפס.
- 5.20 הסדרת דרכים וחניות.
- 5.21 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

6. תנאים להוצאת היתרי בניה

- היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו, לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים :
- 6.1 תכנון וביצוע אספקת המים, איסוף ביוב, ניקוז, ומתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לדרישות מהנדס המועצה .
- 6.2 הכנה ואישור תכנית בינוי ופיתוח, ברוח נספחי הבינוי והנוף המנחים המצורפים לתכנית זו ועפ"י עקרונות הבינוי המנחים, בקני"מ שלא יפחת מ-500:1 ואישורה ע"י הוועדה המקומית.
- התכנית תתבסס על מדידה עדכנית ותכלול העמדת המבנים, מפלסי הבניה, חתכים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה, פרוט החזיתות וחמרי הגמר.

- 6.2.1 באזור מגורים א', הבניה תהיה אחידה בקבוצות לפי מתחמי הפיתוח המסומנים בתשריט.
- לצורך קבלת היתר לכל מבנה או קבוצת מבנים, יהיה על עורך הבקשה להגיש לאישור הועדה המקומית תכנית שתכלול בנוסף למפורט בסעיף 6.2, תכנית בינוי עקרונית של מתחם הפיתוח אליו הוא שייך, כולל סימון החניות והשטחים הפתוחים ומבט עקרוני שמראה את רצף החזיתות של כל מבני הקבוצה.
- 6.3 אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטות ע"י רשויות התמרון המוסמכות.
- 6.4 תכנון פתרון אקוסטי למבנים באזור מבני הציבור באישור המשרד להגנת הסביבה.
- 6.5 תכנון פתרון אקוסטי להפרדה בין אזור מגורים א', למגרש החניה הצמוד המשרת את מבני הציבור, באישור המשרד להגנת הסביבה.
- 6.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
- 6.7 בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.8 עבור הבריכה דרוש רישיון עסק מטעם משרד הבריאות על פי תקנות התכנון והבניה התשס"ח-2008 לנושא בריכות שחייה ועל פי התקנות המאושרות לאותה העת.
- 6.9 אישור רשות התעופה האזרחית.
- 6.10 תנאי למתן היתר בניה הנו אישור תכנית איחוד וחלוקה.

7. חניה

1. החניה עבור שטח למבני ציבור תהיה חניה מרוכזת (בפול) ותשמש את כל המבנים הכלולים בתכנית. לא יוקצו מקומות חניה נפרדים לכל תכלית. החניה תהיה במגרשים המסומנים בתשריט. מספר כלי הרכב במגרשי החניה המתוכננים יהיה בהתאם לתקן חניה ארצי (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) במהדורתו התקפה לעת מועד הוצאת היתר הבניה בהתחשב בחפיפה בזמני הפעילות.
2. החניות באזור המגורים המיוחד א' יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.
3. באזור מגורים ב' יהיו החניות בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

8. הפקעות לצרכי ציבור

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.

9. תכליות ושימושים

9.1 מרכז אזרחי

שטח זה מיועד למרכז אזרחי שיכלול כיכר עירונית, משרדים ציבוריים ופרטיים, חנויות, בתי אוכל, דוכני מכירה, מרפאות מקצועיות, מכללה, מכוני לימוד וכד'. לא יותרו שימושים מזהמים וגורמי רעש.

הוראות בינוי ועיצוב

- א. השטח יכלול כיכר עירונית במידות של כ- 2000 עד 2500 מ"ר. (בהתאם למסומן בתשריט).
- הכיכר העירונית תעוצב כשטח פתוח מרוצף בשילוב גינות, תאורה ואלמנטים פיסוליים. בשטח הכיכר העירונית לא תותר בניה כלשהי בקומת הקרקע, למעט כיסוי קל עיצובי, כמצוין בטבלת זכויות הבניה.
- במידה ויתוכנן כיסוי קל לכיכר, יש להקפיד על עיצוב שישתלב במבנים התוחמים את הכיכר. הכיסוי יבוצע ככיסוי קל מחומרים עמידים. ניתן לעצב הכיסוי עד גובה נקודתי של 35 מ' כך שיעלה מעל לגובה הבניינים התוחמים את הכיכר העירונית על מנת ליצור למרכז האזרחי דימוי ונקודת ציון שתיראה מרחוק, ברוח נספח הבינוי המנחה.
- ב. חזית מסחרית תהיה לכיוון דרך מס' 40, שדרות בן גוריון, לכיוון הכיכר העירונית ולכיוון צפון מערב. כל חזית מסחרית תלווה במעבר מקורה ע"י הקומה שמעל בעומק מקסימלי של 4.0 מ'. יש לתת התייחסות מיוחדת לחזיתות של המבנה שייבנה במגרש 4 בתשריט ושפונה לדרך מס' 40.
- המבנים שייבנו סביב הכיכר יש לתכננם כך שלא תיווצר בהם "חזית אחורית".
- ג. בשטח המרכז האזרחי יותר מבנה קבוע מפולש בן קומה אחת בשטח של כ-400 מ"ר, שישמש לדוכני מכירה מתחלפים, כפי שמופיע בנספח הבינוי המנחה.
- ד. בשטח הכיכר העירונית המסומן כ"תחום כיכר עירונית עם אלמנט הצללה" בתשריט, תותר הקמת מצללה שתבוצע מקונסטרוקציה קלה ממתכת או עץ או בטון עם ציפוי אבן מקומית, ללא קירות וללא כיסוי מלא מעל הקורות או מתחתם בהתאם לטבלת זכויות הבניה.
- ה. המבנים יהיו מצופים באבן מקומית נסורה או מסותתת לפחות ב-60% משטח החזיתות בשילוב טיח או בטון חשוף.
- ו. המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין שמעליו, גובה תקרתו לא יחרוג מגובה ריצוף החוץ הצמוד לו.
- ז. בתכנון המבנים במרכז האזרחי יש לקחת בחשבון מראש ארובות איורור

ממסעדות ובתי אוכל, שיגיעו עד לגובה של 2.0 מ' מעל לבנין הגבוה ביותר ברדיוס 50 מ'. יש לתת פתרון אדריכלי נאות לארובות הנ"ל, גם אם יהיה צורך להתקינן בשלבים מאוחרים יותר.

ח. אין הגבלה על מספר המבנים בכל מגרש ובתנאי שיווצר רצף מבני ברוח נספח הבינוי וכפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

9.2 שטח בנייני ציבור

תותר הקמת מבני תרבות, חינוך, אמנות ופנאי, כדוגמת: אולם רב תכליתי, מוזיאונים, גלריות לאומנות, מועדוני מבוגרים, ספריה עירונית, מכללה, שירותי חינוך וכד'.

הוראות בינוי ועיצוב

א. תותר בניית קומת מרתף בתנאים הבאים:

1. המרתפים יישמשו לשימושים הבאים:

שטחי שרות כהגדרתם לחישוב שטחים, שהינם שימושים נלווים למטרות העיקריות באותו בנין כגון: חדר בטחון, מחסן, מבואות משותפים וחדרי מדרגות, מעלית, חדר למיתקנים טכניים למתן שרות לבנין, לרבות הסקה, תקשורת, איזור, קרור, חשמל, שנאים, גנרטור, מעברים לצנרת, חדר בקרה וכדומה.

2. המרתף לא יחרוג מקונטור הבינין שמעליו.

3. החלל בין רצפת המרתף ותקרתו יימצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ופני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-120 ס"מ מפני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב.

4. גובה פנימי של המרתפים לא יעלה על 240 ס"מ מפני הרצפה על התקרה.

ב. המבנים יהיו מצופים באבן מקומית נסורה או מסותתת לפחות ב-60% משטח החזיתות בשילוב טיח או בטון חשוף.

ג. אין הגבלה על מספר המבנים בכל מגרש ובתנאי שיווצר רצף מבני ברוח נספח הבינוי וכפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

9.3 שטח ספורט

תותר בניית בריכת שחיה, אולמות ספורט, חדרי כושר, מגרשי ספורט פתוחים וסגורים, מצללות וכד'.

הוראות בינוי ועיצוב

- א. תותר בניית קומת מרתף בתנאים הבאים :
1. המרתף לא יחרוג מקונטור הבנין שמעליו.
 2. החלל בין רצפת המרתף ותקרתו יימצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ופני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-120 ס"מ מפני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב.
 3. גובה פנימי של המרתפים לא יעלה על 240 ס"מ מפני הרצפה עד התקרה
 4. המרתפים ישמשו אך ורק כשטחי שרות על פי החוק כגון : חדר בטחון, מחסן, מבואות משותפים וחדרי מדרגות, מעלית, חדר למיתקנים טכניים למתן שרות לבנין, לרבות הסקה, תקשורת, איורור, קרור, חשמל, שנאים, גנרטור, מעברים לצנרת, חדר בקרה וכדומה.
- ב. בריכת השחיה לא תהיה מקורה ושטחה 500 מ"ר.
- ג. תותר הקמת מצללה בתנאים הבאים :
1. המצללה תיבנה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 2. המצללות יבוצעו מקונסטרוקציה קלה ממתכת או עץ ללא קירות (למעט קיר הבניין) וללא כיסוי מעל הקורות או מתחתם.
 3. גובהה המרבי של המצללה יהיה 240 ס"מ.
- ד. המבנים יהיו מצופים באבן מקומית נסורה או מסותתת לפחות ב- 60% משטח החזיתות בשילוב טיח או בטון חשוף.
- ה. יותרו גגות שטוחים מבטון או גגות מחומרים קלים.
- ו. אין הגבלה על מספר המבנים בכל מגרש ובתנאי שיווצר רצף מבני ברוח נספח הבינוי וכפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

9.4 אזור מגורים א'

תותר הקמת מבני מגורים צמודי קרקע בני שתי קומות, קומת מרתף וחדר על הגג, מצללות וחניה. כל יח"ד תבנה על שטח מגרש של כ- 350 מ"ר.

הוראות בינוי ועיצוב

- א. תותר הקמת קומת מרתף דירתית אחת לכל יח"ד בתנאים הבאים :
1. קירותיה החיצוניים של קומת המרתף לא יחרגו מקוי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליה.
 2. המרתפים ישמשו אך ורק לשימושים הבאים : שימושים נילויים למגורים כגון : חדר בטחון, מחסן, חדר מדרגות, מעלית,

- חדר למערכות טכניות וכד', וכל שימוש אחר לשטחי שרות כהגדרתו בתקנות לחישוב שטחים שימשו את הדיירים המתגוררים ביחידת הדיור בלבד.
3. החלל בין רצפת המרתף ותקרתו יימצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ופני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-120 ס"מ מפני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב.
4. גובה פנימי של המרתפים לא יעלה על 240 ס"מ מפני הרצפה עד התקרה.
- ב. תותר בניית חדר על הגג בשטח של 23.0 מ"ר בתנאים הבאים :
1. החדר על הגג יבנה בקיר משותף עם החדר של יח"ד הצמודה.
 2. החדר ייבנה בנסיגה של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג או חופף למעקה הגג באישור הוועדה המקומית.
- ג. מותרת בניית מצללות בתנאים הבאים :
1. המצללות יבוצעו מקורות בטון ללא קירות (למעט קיר הבנין) בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 2. המצללות יבנו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 3. גובה המצללה לא יעלה על 240 ס"מ כאשר הגובה נמדד מרצפת המצללה ועד לתחתית קורות המצללה.
 - ד. הבניה באזור זה תותר לפי טיפוסים בתיים עפ"י החלטת הוועדה.
 - ה. קיר משותף לכל שני מגרשים, אלא אם כן צויין אחרת בתשריט.
 - ו. מבני המגורים יבנו ככל הניתן כבתי פטיו המפנים חזית המשכית בנויה לדרך
 - ז. תותר בניה של מבנים עם גג שטוח בלבד.
 - ח. חניה לרכב בהחום המגרש. יותר קירווי קל ממתכת או עץ.
 - ט. הגדרות יצופו באבן מקומית. גובה הגדרות לא יעלה על 2.0 מ' מדוד ממפלס הקרקע הנמוך ביותר בכל נקודה ונקודה בו נמדד הגובה. בהסכמת בעלי הזכויות בנכסים הגובלים, עשוי גובה גדר הגבול להקבע גם עד 3.0 מ', מדוד כאמור לעיל. פני הגדר יהיו מפולסים.
 - י. לא תותר תלית מתקני מיזוג אויר ומתקני ייבוש כביסה על קירות הבתים אלא אם כן ינתן פתרון הולם במסגרת תכנית הבינוי לביצוע.
 - יא. המבנים יהיו מצופים באבן מקומית נסורה או מסותתת לפחות ב- 60% משטח החזיתות בשילוב טיח או בטון חשוף.

בשטח זה ניתן להקים מבנה אחד הכולל לכל היותר 74 יחידות סטודיו או יחידות דיור זעירות להשכרה למטרות הבאות :

1. מעונות לסטודנטים
2. דיור מוגן למבוגרים
3. דירות סטודיו לאמנים ויוצרים
4. בקומת הקרקע שימושים לשרות הדיירים (כגון חדר אוכל, שרותי כביסה, שרותי תחזוקה, שרותי הסעדה, מספרה, מכולת, מועדון וכד').

המבנה בשטח זה יתופעל ע"י גוף מתפעל אחד, או יותר, שיהיו אחראים להשכרת היחידות, אחזקתן ברמה נאותה, תפעול המבנה, ניהולו וכד'. במבנה יותקן שערן מים ראשי אחד. בשטח זה לא תותר בניית דירות למכירה. שטח עיקרי מירבי ליחידת דיור 35 מ"ר.

הוראות בינוי ועיצוב

- א. תותר בניית קומת מרתף בתנאים הבאים :
 1. המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין שמעליו.
 2. החלל בין רצפת המרתף ותקרתו יימצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ופני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-120 ס"מ מפני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב.
 3. גובה פנימי של המרתפים לא יעלה על 240 ס"מ מפני הרצפה עד התקרה.
 4. המרתפים ישמשו אך ורק כשטח שרות עפ"י החוק כגון : חדר ביטחון, מחסן, מבואות משותפים וחדרי מדרגות, מעלית, חדר למתקנים טכניים למתן שרות לבניין, לרבות הסקה, תקשורת, איורור, קירור, חשמל, שנאים, גנרטור, מעברים לצנרת, חדר בקרה וכדומה.
- ב. תותר הקמת מצללה במרפסות הגגות בתנאים הבאים :
 1. המצללה תיבנה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 2. המצללות יבוצעו מעמודים וקורות בטון ללא קירות (למעט קיר הבנין) בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 3. גובה המירבי של המצללה יהיה 240 ס"מ כאשר הגובה נמדד מרצפת המצללה ועד לתחתית קורות המצללה
 4. קצה המצללה יהיה מרוחק לפחות 120 ס"מ ממעקה הגג, או חופף למעקה הגג באישור הוועדה המקומית.
- ג. בשטח זה חזית המבנה הפונה לכיוון דרום מזרח תבנה בצורה מדורגת באופן שקומות המבנה תבנה במדרגות נסוגות לכיוון צפון מערב.

- ד. תותר בניה של מבנה עם גג שטוח בלבד, בגובה שלא יעלה על 4 קומות מצד הכביש הנמוך.
- ה. חניה לרכב בתחום המגרש.
- ו. הגדרות יצופו באבן מקומית. גובה הגדרות לא יעלה על 2.0 מ' מדוד ממפלס הקרקע הנמוך ביותר בכל נקודה ונקודה בה נמדד הגובה. בהסכמת בעלי הזכויות בנכסים הגובלים, עשוי גובה גדר הגבול להיקבע גם עד 3.0 מ', מדוד כאמור לעיל. פני הגדר יהיו מפולסים.
- ז. לא תותר תליית מתקני מיזוג אויר ומתקני ייבוש כביסה על קירות הבתים אלא אם כן יינתן פיתרון הולם שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- ח. המבנים יהיו מצופים באבן מקומית נסורה או מסותתת לפחות ב-60% משטח החזיתות בשילוב טיח או בטון חשוף.

9.6 אזור עסקים ומסחר

תותר בניית משרדים מסוגים שונים, בתי קפה, מסעדות, אולם שמחות, חנויות מסוגים שונים, סוכנויות לנסיעות ותיירות, בנייני שעשועים, סופרמרקט, חנויות ובתי מסחר סיטונאי, מגרשי חניה ומקומות חניה, שבילים, גנים ונטיעות.

הוראות בינוי ועיצוב

המבנים יהיו מצופים באבן מקומית נסורה או מסותתת לפחות ב-60% משטח החזיתות בשילוב טיח או בטון חשוף.

9.7 שטח ציבורי פתוח

תותר בנית ככרות, שבילים מרוצפים, מתקני גן, אמפיטיאטרון פתוח, מעבר תשתיות, מצללות וכד'. תכנון הפיתוח המפורט של השטחים הציבוריים יכלול גם שביל אופניים ומתקני חנייה לאופניים.

במגרש מספר 7 הנמצא בצמוד לדרך מספר 40, תותר הקמת שבילים מרוצפים, מתקני גן, מעבר תשתיות, שבילי אופניים ומתקני חניה לאופניים בלבד.

הוראות בינוי ועיצוב

תותר הקמת מצללות בשטח שלא יעלה על המצויין בטבלת זכויות הבניה. המצללות יב'צעו מקונסטרוקציה קלה ממתכת או עץ או בניה עם ציפוי מחמרים מקומיים ללא קירות וללא כיסוי מלא מעל הקורות או מתחתם, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.

9.8 דרכים וחניה ציבורית

שטח זה מיועד לסלילת דרכים, מגרשי חניה ציבוריים, מעבר תשתיות, שבילים ומתקני חנייה לאופניים.
9.8.1 בדרך ארצית מסי' 40 יחולו הוראות תכנית מיתאר ארצית לדרכים ת/מ/א/3 על הגדרותיה ותיקוניה מעת לעת.

9.9 דרך משולבת

דרך המשמשת לתנועת הולכי רגל, לחניה ולתנועת רכב בשילוב ריצוף גינון ותאורה.

9.10 שביל להולכי רגל

מגרש 19 ישמש כשביל לתנועת הולכי רגל בשילוב ריצוף, גינון ותאורה. תותר בו בניית מיצללה מקונסטרוקציה קלה ממתכת או עץ או בטון ללא קירוי וללא כיסוי מלא מעל הקורות או מתחתם בהתאם לזכויות הבניה.

9.11 שטח למבנה הנדסי תת קרקעי

שטח למתקן הנדסי תת קרקעי לצורך חדרי טרפו יבנה בתת הקרקע בתאי שטח 101A ו- 6A, כאשר הכניסה אליו וגג המתקן ישתלבו ביעוד הסמוך.

10. עקרונות תכנון נוף מנחים

- שטח התכנית מהווה את המרכז האזרחי של היישוב וממוקם בסמוך לדרך ארצית מסי' 40. התכנית רואה לה למטרה לקבל ביטוי עיצובי למקום שימשש כמקום עצירה וחניה לרכב עובר.
- 10.1 מגרשי החניה הם בשטח נרחב שנמצא בסמוך לכביש הארצי, ולכן יש לנטוע עצי צל רבים לקבלת הרושם של חניה בתוך גן.
- 10.2 המרכז האזרחי יכלול ככר עירונית מרוצפת בריצוף משתלב באבן מקומית במיקבצים ובשילוב גינון.
- 10.3 בשטח כלולים שבילים להולכי רגל. השבילים ירוצפו בריצוף משולב עם מקבצי אבן מקומית ולאורכם ימוקמו ספסלי אבן, עץ, או בטון.
- 10.4 בשטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצי צל, צמחי בר מדבריים מבית הגידול האופייני לאזור, מסלעות, מצללות, מתקני שתיה, פסלי חוצות ומיזרקות, ובתנאי

שצורתם וחמרי הבניה שלהם יישתלבו בנוף.

- 10.5 קירות תומכים ומעקות בין הפרשי מפלסים יצופו באבן מקומית. יש אפשרות לשלב חומר נוסף כגון טיח או בטון, במנות קטנות ותוך הקפדה על איכויות ארכיטקטוניות ונופיות. פרטי הקירות התומכים יאושרו ע"י הוועדה המקומית.
- 10.6 מעקות בין הפרשי המפלסים יהיו בנויים כמפורט בסעיף 10.6 או מסורגי פלדה או שילוב שניהם יחדיו, פרטי הסורגים יאושרו ע"י הוועדה המקומית.
- 10.7 באישור הוועדה המקומית יותרו קירות מגן מפני הרוח במקומות בודדים ובמקומות תורפה קריטיים על פי תנאי השטח שיווצרו, בתנאי שחומר הבניה שלהם ישתלב בנוף.
- 10.8 דרכים סלולות לרכב יהיו מאספלט, אספלט מעורב בפיגמנטים מחומר מקומי, או אבן משתלבת בפיגמנטים מקומיים ברוח נספח הנוף המנחה. סלילת דרך מס' 40 תהיה מאספלט.

11. הנחיות סביבתיות

11.1 אקוסטיקה -

- א. מגורים-ינתן פתרון להפרדה אקוסטית בין מגרש החניה הציבורי המשרת את מוסדות התרבות, למגורים בצד המערבי הצמודים למגרש החניה. במקרה זה ניתן ורצוי שההפרדה תהיה ע"י צמחיה מתאימה.
- במידה ובתחום בריכות המים של חברת "מקורות" תידרש בדיקה אקוסטית ו/או עבודות מיגון אקוסטיות, הן תעשנה על חשבון היזם ובאישור חברת "מקורות".
- ב. באזור מבני הציבור ינתן פתרון להפרדה אקוסטית מאזור המגורים הגובל.
- 11.2 פסולת-יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. יתוכננו אופציות למיקום מיכלים ייעודיים לחמרים ברי מחזור ודחיסת אשפה. יש להעדיף פתרונות אסתטיים כגון מיכלי איסוף שקועים בקרקע.
- 11.3 מניעת מטרדי ריחות ועשן ממסעדות-כל מסעדה תצטייד במנדף מעל כל נקודת בישול עם קולטי טיפות שמן בתוך המינדפים, עם מערכת איוורור הכוללת מסנני שמן, פילטרים מיקרוניים, ומסנני פחם פעיל. יש למקם את נקודת פליטת האוויר ממערכות הנ"ל בגובה של לפחות 2 מ' מעל הבניין הגבוהה ביותר ברדיוס של 50 מטר.
- 11.4 טיפול בשפכים בבתי עסק-יותקנו בורות להפרדת שומנים אליהם יוזרמו השפכים בטרם הזרמתם למערכת הביוב העירונית. בורות להפרדת שומנים יתוחזקו באופן שוטף, על מנת לוודא פעולתם התקינה.

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה מצפה רמון, לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות שימושי קרקע ובגין מזעור סכנת ציפורים לשדה התעופה.
- ב. הגובה המרבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לשדה התעופה ומן המישור המתקבל מקווי הגבלת הגובה כפי שסומן בתשריט.
- ג. הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה-שימושי הקרקע והיתרי הבניה בתחום ציפורים אי יהיו בכפוף להוראות תמ"א 15 וייעודים ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר בכפוף להנחיות ואישור רשות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבניה.

13. שימור וניהול מי נגר עילי באזור מגורים:

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים-שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומן, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעדפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

שימור וניהול מי נגר עילי באזורים שאינם כוללים מגורים:

- א. במגרשים המיועדים למבני ציבור ו/או מסחר בהם קיימים חניונים תת קרקעיים בכל שטח המגרש, יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.
- ב. במגרשים בהם ישנם פחות מ-15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אפשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ג. בשצ"פים לרבות יערות בתחום התכנית, יובטחו קליטה, השעייה והחדרת מי נגר העילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ה. בכיכרות ציבוריות ושטחים מכוסים בטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.

14. עצים לשימור:

תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

15. חלוקה ורישום

לאחר סיום הסדר הקרקע בלשכת רישום המקרקעין, תוכן תכנית איחוד וחלוקה.

16. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים (בהתאם להוראות ת"י 413 ותמ"א 38 וכאמור בהנחיית המבא"ת)

במבנים קיימים:

תמ"א 38

- א. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.
- ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

במבנים חדשים:

- א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.
- ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.

17. טבלת זכויות בניה-מצב קיים

17.1 טבלת זכויות בניה עפ"י תכנית 108/03/27

הערות	תכליות מותרות	קו בנין			% בניה מקסימלי	מס' קומות	% בניה מקסימלי לקומה	שטח מינימלי של מגרש	מס' מגרש	אזור
		אחורי	צדדי	קדמי						
*ראה הערות									ה	מגורים
17.2 טבלת זכויות בניה עפ"י תכנית 1/101/02/7										
		-	-	-	140	4	35	2600	39	מגורים ג'
17.3 טבלת זכויות בניה עפ"י תכנית 10/101/02/27										
עפ"י תכ' הבינוי	עפ"י תכ' הבינוי	עפ"י תכ' הבינוי			240	3	80	2300	7	מבני ציבור
	מסחר ומשרדים	עפ"י תכ' הבינוי			160	2	80	500	8,9,10	מרכז אזרחי
עפ"י תכ' הבינוי	מסחר, משרדים ושירותים ציבוריים	עפ"י תכ' הבינוי			270	3	90	800	11,12,13,14	מרכז אזרחי
בניינים קיימים ללא שינוי									15,16	אזור עסקים ומסחר
תותר תוספת לבנין קיים	מסחר ומשרדים	עפ"י תכ' הבינוי			180	3	60	900	17	אזור עסקים ומסחר
	מתקני ספורט ובריכת שחיה	עפ"י תכ' הבינוי			60	2	30	4000	18	אזור ספורט
הערות: * זכויות בניה במגרש ה' בהתאם לתכנית מפורטת ותכנית בנוי אשר תאושר בעתיד בתנאי שמספר ממוצע של יח"ד לדונם ברוטו של האזור לא יעלה על 3.5 יחידות.										

18. טבלת זכויות בניה-מצב מוצע

קו בנין				היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר או ב-%)												מספר יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
אחורי	צדדי	צדדי	קידמי	גובה מירבי במטרים	מס' קומות מירבי	תכסית שטח מירבית (%)	סה"כ עיקרי+ שרות	מטרות שרות				מטרות עיקריות							
								מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר				
לפי תשריט				9.4 מ'	2 מעל קומת מרתף+ חדר על הגג	45%	300 מ"ר	7 מ"ר	80 מ"ר	160 מ"ר	23 מ"ר	29	310	24-52	מגורים א'				
0	0	0	צפון מערב 3.0 מ'	8.5 מ'	2 מעל קומת מרתף	93%	265%	17% (5)	80% (5)	168%			1600	1	שטח בנייני ציבור				
0	0	0	צפון מערב 3.0 מ'	8.5 מ'	2 מעל קומת מרתף	65%	195%	15% (5)	60% (5)	120%			2100	2	שטח בנייני ציבור				
0	0	5.0 מ' לכיוון דרך מס' 13	5.0 מ' כביש עין זיק	8.5 מ'	2 מעל קומת מרתף	45%	117%	10% (5)	40% (5)	67%			4400	3	שטח ספורט (2)				

קו בנין				היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר או ב-%)												מספר יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
אחורי	צדדי	צדדי	קידמי	גובה מירבי במטרים	מס' קומות מירבי	תכסית שטח מירבית (%)	סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות				מטרות עיקריות							
								מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר				
דרום מערב 0-3 לפי תשריט	צפון מערב 0	דרום מזרח 0	צפון מזרח 0	20.5 מ' (4) (6)	5 מעל קומת מרתף	68% (3)	244% + 2200 מ"ר (3)	20% (5)		35% (5)		189%	1800 מ"ר קירווי קל+ 400 מ"ר מצללה				5100	4	מרכז אזרחי
0	0	0	0	12.85 מ' (4)	3 מעל קומת מרתף	90%	340%	10% (5)		70% (5)		260%					1100	a4	
דרום 0	צפון 3.0 מ'	דרום מזרח 10.0 מ'	צפון מערב 3.0 מ'	12.6 מ'	4 מעל קומת מרתף	50%	3200 מ"ר		450 מ"ר (5)		600 מ"ר (5)		2150 מ"ר (1)			74	1600	5	מגורים ב'
דרום מערב (7) מי 3.0	צפון מערב (7) 0	דרום מזרח (7) מי 3.5	צפון מזרח (7) מי 3.0	10.0 מ'	3	60%	180%					180%					900	17	אזור עסקים ומסחר
0 (8)	0 (8)	0 (8)	0 (8)	10.0 מ' (8)	2 (8)	80% (8)	160% (8)					160%					700	15	אזור עסקים ומסחר

קו בנין				היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר או ב-%)												מספר יח"ד	שטח מגרש מוערי (מ"ר)	מס' מגרש	אזור
אחורי	צדדי	צדדי	קידמי	גובה מירבי במטרים	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית (%)	סה"כ עיקרי+ שרות	מטרות שרות				מטרות עיקריות							
								מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
								%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר				
דרום מזרח 2.0-4.4 מ' לפי תשרי ט (8)	דרום מערב 0 (8)	צפון מערב 0 (8)	צפון מזרח 3.8 מ' (8)	10.0 מ' (8)	2 (8)	85% (8)	170% (8)					170%						אזור עסקים ומסחר	
0	0	0	0	2.40 מ'	מצללות בקומת הקרקע	3%	380 מ"ר						300 מ"ר מצללות				10000	6	שטח ציבורי פתוח
0	0	0	0		קומה אחת מתחת לקרקע	100%	85 מ"ר								85 מ"ר		250	6A (9)	שטח למבנה הנדסי תת קרקעי

קו בנין				גובה מירבי במטרים	מס' קומות מירבי	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר או ב-%)								מספר יח"ד	שטח מגרש מזערי (מ"ר)	מס' מגרש	אזור		
אחורי	צדדי	צדדי	קידמי			תכסית שטח מירבית (%)	סה"כ עיקרי+ שרות	מטרות שרות				מטרות עיקריות							
								מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	
								%	מ"ר	%	מ"ר	%	מ"ר					%	מ"ר
0	0	0	0	100%	85 מ"ר								85 מ"ר		101A (9)	שטח למבנה הנדסי תת קרקעי			
הערות: (1) באזור מגורים א' ובאזור מגורים ב' - מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.																			
(2) במגרש מס' 3 תותר בנית בריכת שחיה לא מקורה בחצר בשטח של 500 מ"ר.																			
(3) במגרש מס' 4 - בשטח המסומן בתשריט כתחום כיכר עירונית בנוסף לני"ל יותר קירוי קל על כל שטח הכיכר ברוח הוראות הבינוי והעיצוב, ובשטח הככר המסומן בתשריט כתחום ככר עירונית עם אלמנט הצללה תותר מצללה על 100% משטח זה ברוח הוראות הבינוי והעיצוב.																			
(4) ארובות אוורור ממסעדות ובתי אוכל מותרות עד לגובה 2.0 מ' מעל לבנין הגבוה ביותר ברדיוס 50 מ'.																			
(5) שטחי שירות המשרתים את המטרות העיקריות בהתאם למפורט בתקנות התכנון והבניה																			
(6) במגרש מס' 4 - יותר כיסוי קל לכיכר עד גובה נקודתי של 35 מ'.																			
(7) מגרש מס' 17 - קוי בנין לפי תב"ע מאושרת מס' 10/101/2/27																			
(8) מגרשים 15, 16 - זכויות הבניה לפי תבע מאושרת מס' 10/101/2/27 - "בניינים קיימים ללא שינויי"																			
(9) חדרי טרפו למתקני חשמל																			

19. זכות מעבר

במגרש מס' 4 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב מהכיכר העירונית למגרש 103 כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רשום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
במגרש מס' 100 תובטח זכות מעבר תת קרקעי לציבור הולכי הרגל למגרש 6 כמסומן בתשריט.

20. מערכות תשתית

20.1 הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3.0 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

20.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה

20.3 אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקירבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל אזור הדרום.

20.4 אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחמרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

- 20.5 מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגבהם לא יעלה על 3.0 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העיניין לעבור לאורך קווי חשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
- 20.6 אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל. או של כל חברה או רשות אחרת בעלת רשיון חוקי לאספקת חשמל.
- 20.7 אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של מצפה רמון
- 20.8 ניקוז מי גשם יהיה ע"י ניקוז עילי או מערכות תיעול תת קרקעיות
- 20.9 ביוב – יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של מצפה רמון
- 20.10 את כל האמור לעיל יש לתאם עם הרשויות המוסמכות.

21. משך ביצוע התכנית

15 שנה מיום אישורה

יוזם התכנית

מינהל מקרקעי ישראל


חתימות

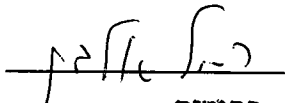
אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להסגיר כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונהתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

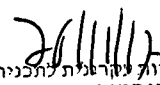
רשות מקרקעי ישראל - מרחב דווים

תאריך: _____/_____/_____


 עורך התכנית
 אלדן אדריכלים


 חתימת אלדן-אדריכלים
 "זרובל 16, רמת-השרון"
 יו"ר: 03-7474494
 03-7474435

באמצעות חברת ניהול ותכנון ב.מ.ל (1999) בע"מ


 אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להסגיר כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונהתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.

למען חסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י שרכש מאתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.

רשות מקרקעי ישראל - מרחב דווים

תאריך: _____/_____/_____

בעל הקרקע
 מינהל מקרקעי ישראל

חתימות

בעל הקרקע
בזק