

600960

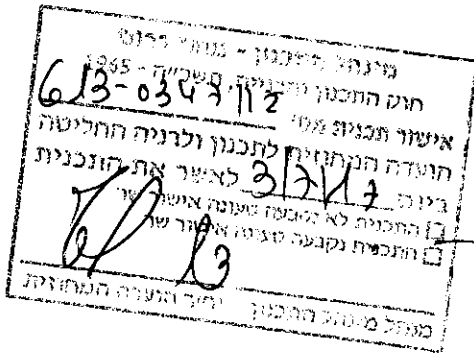
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

	<p>תכנית מס' 613-0347112</p>
	<p>בית מלון , רח' נחל מישר, מצפה רמון</p>

מחוז **דרום**
 מרחב תכנון מקומי **מצפה רמון**
 סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

23/01/2017

להפקיד את התכנית

26/03/2017

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

מגיש התוכנית מבקש :

- א - שינוי יעוד ממגורים ג' למלונאות (אכסון מלונאי).
- ב - קביעת זכויות ושימושים ליעוד מולנאות ותיירות.
- ג - קביעת גובה הבניה עד 4 קומות ומרתף כחלק מהבניין.
- ד - הקמת בריכת שחייה.
- ה - השינוי נובע מבקוש רב למלונאות המאפשר לינה למבקרים במצפה רמון, ובהיות מצפה רמון בזמן האחרון יעד תיירותי מבוקש, דבר שמצריך הערכות לחדרי אירות בהתאם.
- ו- גבול המגרש נקבע על פי תשריט חלוקה שאושר בועדה המקומית מצפה רמון בתאריך 09/09/2012.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 613-0347112

1.2 שטח התכנית 2.574 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

180804 קואורדינאטה X

501850 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקימיות 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	נחל מישר		

שכונה רמת ספיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39592	מוסדר	חלק		14-16, 60, 73-74, 81

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

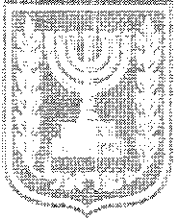
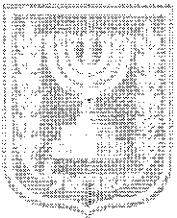
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
תשריט חלוקה ל 2/114/03/27	1A

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	תאריך
2 /114 /03 /27	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /27 /114 ממשיכות לחול.	3297		30/01/1986



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				יוסף אבו ג'יבר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יוסף אבו ג'יבר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250		17/12/2016	יוסף אבו ג'יבר	17/12/2016	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/08/2015	יוסף אבו ג'יבר	19/01/2017	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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

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	סמי אלקרינאוי		נאות עובדת בע"מ	מצפה רמון	עין שחק	32	050-5515535	08-9109141	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

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	יוסף אבו גיבר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	ויסאם חטיב	1084		דיר חנא	(2)		050-7806370	04-6778154	Wessam1974 @walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

(2) כתובת: דיר חנא.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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.

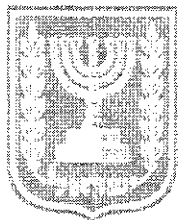
2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

תכנון אזור מולנאי ברחוב נחל מישר 8 מגרש 1A, מצפה רמון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א - שינוי יעוד ממגורים ג' למולנאות.
- ב - קביעת שטחי הבניה למטרות עיקריות ושטחי שירות.
- ג - קביעת התכליות והשימושים המותרים.
- ד - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה - קביעת הנחיות לבנוי ועיצוב אדרכלי.
- ו - קביעת שלבי ביצוע התוכנית.
- ז - קביעת מס' קומות ל- 4 קומות.



2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם 2.574

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				ממורט	מתארי	
חדרי מלון / תיירות (חדר)	חדר		+70	70		
חדרי מלון / תיירות (מ"ר)	מ"ר		+2,864	2,864		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	1,341	-1,341			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מלונאות (אכסון מלונאי)	1A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	2,032.72	78.97
דרך מאושרת	541.4	21.03
סה"כ	2,574.12	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	541.4	21.03
מלונאות (אכסון מלונאי)	2,032.72	78.97
סה"כ	2,574.12	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>תותר הקמת בית מלון המורכב מחדרי מלון ושירותים נלווים בריכת שחיה, הצללות, ספסלי ישיבה, מטבח, חדר אוכל, לובי וכד.</p> <p>הכל על פי התקנים הפיזיים העדכניים לתכנון וסיווג מתקני אכסון של משרד התיירות. האכסון המלונאי יהיה בבעלות אחד ויעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש אירוח בכל עת ולפרק זמן קצובים.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>גובה עד 4 קומות. שטחי שירות יכללו מרתף בחלק מהבניין :</p> <p>א. חנייה לרכב : עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה לשימוש מולנאות ותיירות.</p> <p>ב. ממ"מים : עפ"י חוקי תכנון ובניה והוראות פיקוד העורף התקפות בעת הוצאת היתר ובניה לשימוש מולנאות.</p> <p>ג. יותר בניית מרתף בחלק מהבניין עפ"י, גובהו המירבי עד 2.35 מ', ישמש לצורכי אחסנה בלבד.</p> <p>ד. התכנית תעמוד בכל דרישות החוק והתקנות בנוגע לנגישות לאנשים עם מוגבלויות.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.50 מ' ממפלס המדרכה.</p> <p>גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו ממסד בטון בגובה של 20 ס"מ ממפלס קרקע מתוכנן + רשת או אבן או סבכת ברזל. ניתן לצרף יותר מחומר אחד.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, טיח התזה, קרמיקה, ציפוי אבן. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מעבר לכלי רכב, העברת תשתיות, גינון וריהוט רחוב.
4.2.2	הוראות
א	דרכים
	מיקום הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת
												מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות	
(2)	(2)	(2)	(2)	1	4	70	80	149	3022	158 (1)	155	2864	2033	1A	מלונאות (אכסון מלונאי)

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) מרתף יבנה בחלק מהמבנה, ישמש לצורכי אחסנה, חדרים טכניים וממ"מים.
- (2) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פיננסי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>ד. תנאי להוצאת היתר בניה עמידה בתקנים הפיזיים העדכניים לתכנון וסיווג מתקני איחסון של משרד התיירות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>ו. תנאי לכריתה/העסקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות</p>

6.2	חניה
	החניה תהיה ע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.3	חשמל
	<p>א. הנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים וחדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה 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>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>2.25 מ' /-----/ 2 מ'-----/ קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6.5 מ' /-----/ 5 מ'-----/ קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו</p> <p>13 מ' /-----/ 9.5 מ'-----/ קו חשמל מתח עליון 160-110 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' /-----/-----/ קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p>

6.4	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

<p>6.5 חלוקה ו/ או רישום</p>	<p>6.5</p>
<p>רלווקת ורשום המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	
<p>6.6 עתיקות</p>	<p>6.6</p>
<p>א. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות. ב. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>	
<p>6.7 תשתיות</p>	<p>6.7</p>
<p>מים - חיבור המים יתואם עם תאגיד המים ובהנחיתם. ביוב - המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב מט"ש מצפה רמון. לפון ומערכת כבלים - בהתאם להנחית מהנדס הרשות ובאישור חב' התקשורת.</p>	
<p>6.8 ניהול מי נגר</p>	<p>6.8</p>
<p>מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). ככל הניתן יופנו מי הנגר העילי בתחום כל מגרש לשטחי הגינון הסמוכים לשם החדרה למי התהום. בזכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	יבוצע בשלב אחד.	יבוצע בשלב אחד.

7.2 מימוש התכנית

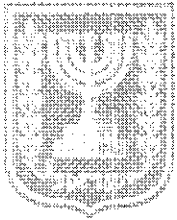
זמן משוער לביצוע תוכנית זו - 10 שנים מיום אישורה

8. חתימות

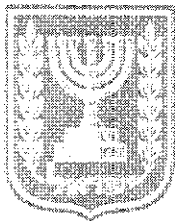
מגיש התכנית	שם: סמי אלקרינאוי שם ומספר תאגיד: נאות עובדת בע"מ	סוג:	תאריך: חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	סוג: בבעלות מדינה	תאריך: חתימה:
עורך התכנית	שם: יוסף אבו ג'בר שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון	סוג: עורך ראשי	תאריך: חתימה:



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון ופיקוח



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון ופיקוח



משרד התכנון והבנייה
מחלקת תכנון ופיקוח