

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0377408

גן לאומי מצדה מבואה מזרחית - הסדרת זכויות בניה



מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי תמר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המאושרת לבניין המבואה המזרחית אושרה בשנת 1998 עוד טרם בניית בניין המבואה. בחלוף הזמן, לצורך הרחבת שירותי התיירות והמסחר בבניין ועקב תנוחת המבנה ע"ג הטופוגרפיה שהנה מדרונית, התברר כי ניתן וקיים צורך בהרחבת שטחי המבנה (עיקרי + שירות). מטרתה של התכנית הנה להסדיר את זכויות הבניה על מנת שניתן יהיה להשמיש חללים קיימים (חללי מסד וכד').



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

גן לאומי מצדה מבואה מזרחית - הסדרת זכויות בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 656-0377408

שטח התכנית 1.2
14.680 דונם

סיווג התכנית 1.4
סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 15, 62א (א) סעיף קטן 6

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	תמר
קואורדינאטה X	234500
קואורדינאטה Y	580023

1.5.2 תיאור מקום

המבואה המזרחית לגן לאומי מצדה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תמר - חלק מתחום הרשות:

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

גן לאומי מצדה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100141	מוסדר	חלק		2

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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
27/10/1998	263	4691	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /152 ממשכות לחול.	שינוי	4 /152 /03 /10



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			זהר זכאי רשות הטבע והגנים הלאומיים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		זהר זכאי רשות הטבע והגנים הלאומיים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר לפי 4/152/03/10	24/01/2017	בתיא שאלוי	01/12/2015		1: 1250	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 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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
אדריכלית	רשות הטבע והגנים	רשות הטבע והגנים, זהר זכאי	107569	רשות הטבע והגנים הלאומיים	ירושלים	עם ועולמו	3	02-5005481		zohar@npa. org.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה ממשלתית	חברה ממשלתית		רשות הטבע והגנים הלאומיים	ירושלים	(1)	3	02-5005481		zohar@npa.org.il

(1) כתובת: רח עם ועולמו 3 גבעת שאול, ירושלים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	02-5456158		

(1) כתובת: רח' התקוה 4, קריית הממשלה. ת"ד 233, קומה 1. באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדר'	עורך ראשי	זהר זכאי רשות הטבע והגנים הלאומיים	107569	רשות הטבע והגנים הלאומיים	ירושלים	עם ועולמו	3	02-5005481		zohar@npa.org.il
מהנדס ומודד מוסמך	מודד	איאד מחאמיד	955	קוה ישראל בע"מ	ראש העין	(1)	11		03-9012327	kave_e@walla.com

(1) כתובת: פארק תעשיות אפק - ראש העין.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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**

הסדרת זכויות בניה לצורך מתן אפשרות לשימוש בחללים אטומים בקומות המסד והקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הוספת שטחי שירות לקומות התת קרקעיות של בניין המבואה הקיים בהתאם לסעיף 62 א', סעיף קטן (15) לחוק התכנון והבניה.

ניוד זכויות (עקרי + שירות) ממגרש ב' למגרש 1א', בהתאם לסעיף 62א', סעיף קטן (6) לחוק התכנון והבניה, מבלי לשנות את סך כל הזכויות המאושרות בתכנית 4/152/03/10 שמירה על הפרדה בין שטחי שירות לשטחים עיקריים וכן הפרדה על שטחי בינוי מעל הכניסה הקובעת ומתחת לכניסה הקובעת.

תכנון זמין
מונה הדפסה 17**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מסחר ותיירות	1A, 1B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר ותיירות	16,390	100
סה"כ	16,390	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותיירות	14,680.2	100
סה"כ	14,680.2	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר ותיירות	4.1
שימושים	4.1.1
<p>בהתאם להוראות תכנית מס' 4/152/03/10: אזור משולב של מבני כניסה לאתר, שירותי תיירות ומסחר. באזור זה תותר:</p> <p>מגרש מס' 1A: כניסה לאתר, תצוגה, שירותי מידע, חניה תת קרקעית, שירותים, הנהלת האתר, שטחי תחזוקה, מרפאה, מחסנים וחדרי מכונות. כמו כן תותר בניית שטחי מסחר והסעדה. סה"כ שטח עיקרי למסחר והסעדה לא יעלה על 3600 מ"ר, ועוד 1800 מ"ר שטחי שירות.</p> <p>מגרש מס' 1B: שטחי תצוגה, שירותים, מחסנים וחדרי מכונות, וכן שטחי מסחר והסעדה. סה"כ שטח עיקרי למסחר והסעדה לא יעלה על 1600 מ"ר, ועוד 478 מ"ר שטחי שירות.</p>	
הוראות	4.1.2
<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>הבניה במגרש 1B תותר רק לאחר השלמת הבניה במגרש 1A תוך מיצוי כל זכויות הבניה.</p>	א



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות		תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(2)	(2)	(2)	(2)	2	3 (1)	60	1900	1300	1500	5980	11293	1A	מסחר ותיירות
				1	1 (1)	80	339	678	139	1904	3387	1B	מסחר ותיירות

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

הערה ברמת הטבלה:

- למעט השינוי בזכויות הבניה בהתאם לטבלה זו, יחול כל האמור בהתאם לטבלה הזכויות בתכנית מפורטת מס' 4/152/03/10
- במגרש 1A סך כל השטח העיקרי למסחר והסעדה לא יעלה על 3600 מ"ר ועוד 1800 מ"ר שטחי שירות - בהתאם לסעיף 66 בתכנית מס' 4/152/03/10
- במגרש 1B סך כל השטח העיקרי למסחר והסעדה לא יעלה על 1600 מ"ר ועוד 478 מ"ר שטחי שירות-בהתאם לסעיף 66 בתכנית מס' 4/152/03/10.
- במגרש 1A תותר חניה מקורה מתחת לפני הקרקע בשטח של 5200 מ"ר. שטח זה הנו בנוסף על השטחים המופעים בטבלה זו, בהתאם לתכנית 4/152/03/10.
- במגרש 1B תותר חניה מקורה מתחת לפני הקרקע בשטח של 508 מ"ר. שטח זה הנו בנוסף על השטחים המופיעים בטבלה זו, בהתאם לתכנית 4/152/03/10.

- המצמום/השוני בשטחי המגרשים 1A ו 1B בין התכנית המאושרת מס' 4/152/03/10 לבין תכנית זו הנו תוצאה של עדכון המדידה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) למעט קומת מרתף.

(2) בהתאם לתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה

לא תוגש ולא תידון כל בקשה להיתר בניה אלא לאחר שאושרה ע"י רשות הטבע והגנים הלאומיים, בהתאם לחוק גנים לאומיים ושמורות טבע.
 התרי בניה בשטח התכנית יוצאו בהתאם לתכנית זו ותכנית בינוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית ורשות הטבע והגנים הלאומיים.
 לא יוצאו היתרי בניה למגרש 1B אלא לאחר אישור תכנית המסדירה את שטחי החניה בכמות הנדרשת עפ"י התקן התקף בעת אישור התכנית, בתחום התכנית או בסמוך לה.
 תכניות הסדרי תנועה מפורטות תוגשנה לאישור רשויות התמרון.
 כל בקשה להיתר טעונה תיאום עם משרד הבריאות, היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם קידום עבודות הפיתוח והבניה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

ל"ר

