

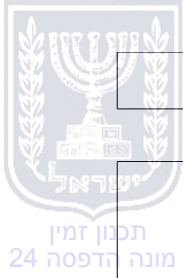
הוראות התכנית

תכנית מס' 613-0414144

תוספת שטחים למלון קלאב 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

מלון קלאב רמון נבנה בשטח בניין דירות נטוש, בהתאם לתכניות 8/114/03/27 ; 4/114/03/27 על פי תכניות אלו נקבע יעוד השטח מלונאות, בתכנית מוצע לשנות הגדרת יעוד השטח לתיירות. השטח המותר על פי התכניות התקפות: שטח עיקרי 115% ושטחי שרות על קרקעיים - 10%. לאור פיתוח המלון, דרושים שטחים נוספים, במסגרת התכנית אנו מבקשים להוסיף שטחים עיקריים ושטחי שרות וכן להקים ברכת שחיה בתחום התכנית בקו בניין 1 מ' מגבול המגרש, לצורך המשך תפעול יעיל ומורחב של המלון. גובה המלון, יהיה בהתאם לבנוי כיום (5 קומות + עליית גג) תוספת מקומות החניה בעת הוצאת ההיתר תהייה בהתאם לתקן החניה במועד זה. החלקות שבמסמכי התכנית נקלטו על פי המידע הקיים בלשכת רישום המקרקעין, אך למעשה רישומן נעשה באופן שגוי, והן אינן תואמות למגרשים המסומנים בתכנית מאושרת מס' 4/114/03/27. השביל והמדרגות שבקצהו המסומנים ברקע המדידה, מסומנים באופן שהם נחצים בין חלקה 54 וחלקות מס' 30 ו-31, אך אמורים להיות במלואם בתחום חלקה מס' 54, המוכרת למלונות מור נעמה בע"מ. טעות זו חייבה להציג בתחום הקו הכחול את המגרשים בהתאמה לתכנית מאושרת מס' 4/114/03/27. ולפיכך, בתשריט המצב המוצע, חלק מהשביל צורף לתחום תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תוספת שטחים למלון קלאב רמון

מספר התכנית 613-0414144

1.2 שטח התכנית 1.220 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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



מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
מצפה רמון	
180911	קואורדינאטה X
502131	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום
 מצפון: מקלט ציבורי בחלקה 28 בגוש 39590
 מדרום: רחוב נחל גרופית
 ממזרח: בניין מכבי, נחל גרופית 7 (חלקה 55 בגוש 39590)
 ממערב: בנין מגורים בנחל גרופית 3 (חלק מחלקות 30 ו-31 בגוש 39590)

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	5	נחל גרופית	מצפה רמון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
30-31, 54	29	חלק	מוסדר	39590

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
21/09/2010	154	6137	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/12/1. הוראות תכנית תמא/12/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/12/1
14/07/1996	4113	4427	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03/27/114/4 ממשיכות לחול.	שינוי	4/114/03/27
30/06/1998	4403	4659	תכנית זו מחליפה את תכנית 03/27/114/8.	החלפה	8/114/03/27



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה הופמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה הופמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	12: 16 21/12/2021	לאה הופמן	18/06/2018		1: 250	מנחה	בינוי
לא		12: 24 21/12/2021	לאה הופמן	23/12/2018		1: 250	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
	פרטי	משה מזרחי		מלוונות מור נעמה בע"מ	מצפה רמון	נחל גרופית	5	08-6595334	08-6586168	cafejon10@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	ר.מ.י			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6294777	02-5456158	a-darom@land.gov.il
חוכר				מלוונות מור נעמה בע"מ	מצפה רמון	נחל גרופית	5	08-6595334	08-6586168	cafejon10@gmail.com

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	לאה הופמן	27587	ל.י. הופמן אדריכלים ומתכנני-ערי	רמת השרון	החרש	8	03-5479968		lyhofman@zahav.net.il
	מודד	יבגני ברודבסקי	1230	יבגני ברודבסקי -משרד מדידות	באר שבע	מסקין אהרון	78	08-6999920	077-3252026	b_evgeni2009@012.net.il





תכניון זמין
מונה הדפסה 24



תכניון זמין
מונה הדפסה 24

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

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

תוספת שטח עיקרי ושטח שירות למלון קלאב רמון במצפה רמון

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת 520 מ"ר שטח עיקרי, לשטחים הציבוריים בתחום המבנה הקיים.
- ב. שינוי תכסית מ-45% ל-80%.
- ג. הקמת בריכת שחיה בקו בניין 1.0 מ'.
- ד. קביעת הנחיות בינוי - גובה מרבי 5 קומות +עליית גג. (18 מ')
- ה. הסדרת חנייה .
- ו. שינויים בקווי בניין
- ז. קביעת זיקת הנאה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תיירות	1
שביל	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	שביל	2
זיקת הנאה למעבר רגלי	תיירות	1
קו בנין תחת/ תת קרקעי	שביל	2
קו בנין תחת/ תת קרקעי	תיירות	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלונאות	1,220	100
סה"כ	1,220	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שביל	53.18	4.36
תיירות	1,167.25	95.64
סה"כ	1,220.42	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



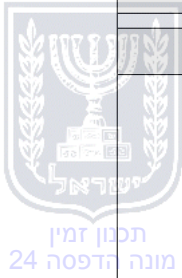
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תיירות
4.1.1	שימושים
	<p>חדרי לינה לאירוח מתקני נופש ותיירות לרבות מסעדות ברים ובתי קפה אולמות לכינוסים והרצאות מתקני ספא לרבות בריכת שחיה מתקנים לניהול ותפעול המלון כגון: חדרי משרד, חדרי שרות מטבח וכד'... זיקת הנאה למעבר רגלי, פרגולות איכסון מלונאי מרחב מוגן</p>
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	<p>א. תוספת הבניה תהייה על פי התקן המקובל לבניה ירוקה. ובהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.</p>
ב	הוראות בינוי
	<p>א. מתקנים טכניים בחזיתות הבניין יוסתרו ע"י אלמנטים אדריכליים. ב. המלון יותאם לתקנים הפיזיים לתכנון מתקני אכסון תיירותי של משרד התיירות. ג. יאסרו פתחים בק"ק בחזית שגובלת בשטח שמסומן בזיקת הנאה למעבר רגלי ד. חדר המכונות לבריכה - יהיה תת קרקעי או משולב בנפח הבניה ומפלס שולי הבריכה לא יעלה על מפלס הפיתוח.</p>
ג	מקלטים
	<p>מתן מענה למיגון, במסגרת זכויות הבניה וקווי הבניין המוצעים ובהתאם להנחיות פיקוד העורף.</p>
ד	הוראות פיתוח
	<p>א. חזית המלון לכוון רחוב נחל גרופית תהייה מגוננת. והשטחים הפתוחים יהיו מגוננים בצמחיה מקומית. ב. ניתן להקים בריכת שחיה, בריכת השחייה תוקם בחצר האחורית במרחק שלא יפחת מ-1מ' מגבולות תא השטח. ג. ניתן להקים פרגולות בשטחים הפתוחים, ובלבד שיהיו מחומרים עמידים. ד. זיקת הנאה למעבר רגלי מרחוב נחל גרופית אל השביל בכיוון צפון תירשם בפנקס רישום המקרקעין.</p>
4.2	שביל
4.2.1	שימושים
	<p>מעבר הולכי רגל, תשתיות ת"ק, תאורה, נטיעות, גינון, ריהוט רחוב</p>
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח



שביל	4.2
<p>סימון מהתשריט : זיקת הנאה למעבר רגלי השטח המיועד לשביל, יהיה פתוח למעבר הולכי רגל, ללא מפגעים ברציפות התנועה, לא תותר כל בניה לאורכו למעט: מתקני תשתית תת קרקעיים, נטיעות עצים ו/או ספסלים או מקומות ישיבה, שלא יפגעו ברציפות התנועה לאורכו.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי	שרות			עיקרי					
(2)	(2)	(3)	(2)	5 (1)	18	80	2328	232		233	1862.5	1167	1	תיירות

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:

- 41 חדרי אירוח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) לא כולל עלית גג.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) כמסומן בתשריט



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

6. הוראות נוספות

<p>6.1 בינוי ו/או פיתוח תנאי למתן היתר בניה בתחום תא שטח יהא בתיאום עם משרד הבריאות</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 דרכים וחניות החניה תהייה בהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת הוצאת היתר בניה.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ביוב וניקוז א. ניהול מי נגר : בתחום המגרש יובטחו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטה מירבית של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחום המגרש. ב. הביוב יחובר למערכת הביוב העירונית בתאום הרשות המקומית.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 תנאים בהליך הרישוי א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עיצוב המבנה , לרבות פיתוח השטח, עם מהנדס הוועדה. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור משרד התיירות בדבר התאמה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף . ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז כדין או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת בניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינויה לאתר מוכרז כדין. ה. תנאי למתן היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 . ו. תנאי למתן היתר בניה להקמת בריכת שחייה יהיה אישור משרד הבריאות וכן, תיאום עם היחידה הסביבתית הר הנגב . ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון החניה כחלק מהבקשה להיתר, בהתאם לתקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.</p>	<p>6.4</p>

7. ביצוע התכנית

<p>7.1 שלבי ביצוע</p>	<p>7.1</p>
<p>7.2 מימוש התכנית</p>	<p>7.2</p>

ל.ר.