

הוראות התכנית

תכנית מס' 613-0708859

החלפת שטחים בין דרך לשטחי ציבור בצומת דרך רמון ובן גוריון



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

תכנית זו באה להסדיר חיבור בנוי בין דרך רמון לשדרות בן גוריון, במצפה רמון, על מנת לייצר גישה רכבית בין שתי דרכים מאושרות, כך שגודל שטח מגרש מספר 1 על פי תכנית מאושרת מס' 10/101/02/27 ייותר ללא שינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

החלפת שטחים בין דרך לשטחי ציבור בצומת דרך רמון
ובן גוריון

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 613-0708859

שטח התכנית 2.357 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 סיווג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (2), 62 א (א) (5)

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	180786
קואורדינאטה Y	502263

1.5.2 תיאור מקום

באזור המרכז האזרחי קיים, במפגש בין רחוב שדרות בן גוריון לבין דרך 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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39593	מוסדר	חלק		31, 48-49, 60, 62

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
10 /101 /02 /27	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /27 /101 ממשיכות לחול.	3907	3280	28/07/1991
27 /101 /02 /27	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 /27 /101. הוראות תכנית 27 /101 /02 /27 תחולנה על תכנית זו.	8881	6175	26/05/2020



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יעקב פישר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יעקב פישר		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 23 28/12/2020	יעקב פישר	28/12/2020		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא		18: 32 16/12/2020	גילי אמסילי	01/12/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה

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 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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		מצפה רמון	מצפה רמון	נחל האלה	4	08-6778593		

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	יעקב פישר		פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		fisher@fe-arc.co.il
	מודד	ארמונד אזוט	406	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	(1)	19	08-6499959		azutar@netvision.net.il
מהנדס תחבורה	יועץ תחבורה	גילי אמסילי	17635798	גילי אמסילי בעמ	באר שבע	(2)				

(1) כתובת: דרך מצדה.

(2) כתובת: מבצע נחשון 59/1.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

החלפת שטחים - חלק משטח החניה עם שטח מבנים ומוסדות ציבור והארכת דרך.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. החלפת שטחים באמצעות איחוד וחלוקת מגרשים.
2. הארכת דרך.
3. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
4. שינוי הוראות בינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
דרך מאושרת	100
דרך מוצעת	150

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
חניה ציבורית	720	30.55
שטח בנין ציבורי	1,637	69.45
סה"כ	2,357	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	362.47	15.38
דרך מוצעת	393.2	16.69
מבנים ומוסדות ציבור	1,600.92	67.93
סה"כ	2,356.59	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. אולם מופעים רב תכליתי. 2. משרדים למועצת הפועלים. 3. מוסדות חינוך ותרבות. 4. בתי כנסת. 5. מועדוני נוער. 6. בתי נכאות, מוזיאונים וגלריית לאומנות. 7. מרפאות וטיפת חלב. 8. מגרשי משחקים. 9. מגרשי חניה. 10. שבילים, גנים ונטיעות.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. יותר שילוב שימושים במבנה אחד. במבנים האלו יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לכל אחד מהשימושים. 2. מתקני אשפה ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לדרכי מחזור והפרדת פסולת במקור על פי הנחיות הרשות המקומית.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט. 2. תיאסר כל בניה.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך ציבורית
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	<ol style="list-style-type: none"> 1. רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט ובנספח התנועה. 2. תיאסר כל בניה.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי (1)	אחורי (1)	קו בנין (מטר)		מספר קומות	אחוזי בניה כוללים (%)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
		ציד-י ימני (1)	ציד-י שמאלי (1)			גודל מגרש כללי		
				מעל הכניסה הקובעת 3	180	1601	1	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. תנאי למתן היתר הינו אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי ועדת תנועה ותמרור של מועצה מקומית מצפה רמון.</p> <p>3. 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.</p> <p>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.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור.</p> <p>5. תנאי למתן היתר לכריתה / להעתקה עצים בוגרים יהיה מתן רישיון/ אישור לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>
6.2	חשמל
	<p>1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת- קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>2. מתקני תקשורת - יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.3	תשתיות
	<p>תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק האשפ, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים- הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.</p>
6.4	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרשים לפי התקן הארצי התקף בעת הוצאת היתרי בניה.</p>
6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>
6.6	חלוקה ו/ או רישום
	<p>יבוצעו בהתאם להוראות סעיף ז', פרק ג' לחוק התכנון, התשכ"ה-1965.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לתחילת ביצוע התכנית, מיד לאחר אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29