

הוראות התכנית

תכנית מס' 613-0521062

תא שטח 110 מלון בוטיק מצפה רמון



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	מצפה רמון
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
19/01/2020

להפקיד את התכנית
28/06/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית לקביעת ייעוד חדש למלנאות (אכסון מלונאי) במגרש 110 מצפה רמון. התכנית מייעדת ל- 70 חדרי אירוח עם כל השירותים הנלווים לכך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תא שטח 110 מלון בוטיק מצפה רמון

מספר התכנית 613-0521062

1.2 שטח התכנית 2.082 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**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מצפה רמון
קואורדינאטה X	180007
קואורדינאטה Y	502052

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 110 רח' נחל האלה מצפה 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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מצפה רמון		110	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39590	מוסדר	חלק	26	

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 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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/ 1/12. הוראות תכנית תמא/ 1/12 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	1 /12 / תמא
30/01/1986		3297	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /27 / 114 /2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /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			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	12:01 14/12/2019	יוסף אבו ג'יבר	13/12/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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	(1)	32	050-5515535		samkr@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית 32 רח' עין שחק מצפה רמון.

1.8.2 יזם

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)		08-6264219	08-6264220	hagais@land.gov.il

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קרית הממשלה באר שבע.

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 ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@gmail.com
מודד מוסך	מודד	ויסאם חטיב	1084		דיר חנא	(2)		050-7806370		wesam1974@walla.co.il

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: דיר חנא.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מלון בוטיק בתא שטח 110 מצפה רמון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי ייעוד ממגורים ג' למלונאות (אכסון מלונאי).
2. קביעת השימושים, תכליות והוראות בניה.
3. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מלונאות (אכסון מלונאי)	110



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	2,082	100
סה"כ	2,082	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מלונאות (אכסון מלונאי)	2,082.13	100
סה"כ	2,082.13	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מלונאות (אכסון מלונאי)
4.1.1	שימושים
	<p>תותר הקמת מלון (אכסון מלונאי) הכולל: חדרי מלון ושירותים נלווים כגון: אולם קבלה, אולמות אירועים, משרדים, כפיטריה מכבסה, בריכת שחיה, הצללות, ספסלי ישיבה, מטבח, חדר אוכל, וכד.</p> <p>מרתף: תותר קומת מרתף על פי הוראות חוקי התכנון והבניה.</p> <p>מרחב מוגן בהתאם להוראות פיקוד העורף.</p>
4.1.2	הוראות
א	איכות הסביבה
	הבניה תהיה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.
ב	הוראות בינוי
	<p>א. מרחבים מוגנים יוקמו בהתאם להוראות פיקוד העורף התקפות בעת הוצאת היתר בניה.</p> <p>ב. התכנית תעמוד בכל דרישות החוק והתקנות בנוגע לנגישות לאנשים עם מוגבלויות.</p> <p>ג. מרתף: יותר בניית מרתף בגובה המירבי 2.20 מ', ישמש לצרכי אחסנה, חדרי טכניים, מרחב מוגן.</p> <p>ד. האכסון המלונאי ושירותים הנלווים יוקמו בהתאם לתקנים העדכניים לתכנון וסיווג מתקני אכסון למלון בוטיק של משרד התיירות.</p> <p>ה. פריקה וטעינה של הסחורה תתבצע אך ורק בתחומי תא שטח ובשעות מוגדרות שיוגדרו בהוראות התכנית.</p> <p>ו. פסולת- בתא שטח יתוכנן חדר אצירת אשפה שיתוכנן כחלק מנפח המבנה, הפונה לאזור התפעולי של המבנה, ויכלול את כל כלי האצירה שידרשו ע"י הרשות ויעמוד בכל דרישות הרשות בנושא. פינוי הפסולת מחדר האצירה יהיה אך ורק בתחום תא השטח.</p> <p>ז. חניית רכבים תפעוליים וכן פריקה וטעינה תתבצע אך ורק בתחום תא השטח.</p> <p>ח. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד ויעמוד לשימוש הציבור הרחב למטרות פנאי, נופש אירוח בכל עת ולפרק זמן קצובים.</p> <p>ט. מס' חדרי האירוח יהיה עד 70 יחידת אירוח ובהתאם להנחיות משרד התיירות.</p> <p>י. חומרי הבנייה, אופי הבינוי והטיפול הנופי יהיו בהתאם למאפיינים החזותיים של מצפה רמון שיקבעו בהנחיות המרחביות.</p>
ג	הוראות פיתוח
	יהיו על פי הנחיות מרחביות של הועדה המקמית מצפה רמון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית מתא (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
							סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
								מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				שרות		
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
(4)	(4)	(4)	(4)	1	5	18	50	201	4200	(3) 600	(2) 600	(1) 3000	2082	110	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מסי חדרי האירוח 70 חדרים ..

(2) כולל חדרי טכניים . מרחב מוגן.

(3) מרתף, ישמש לחדרים טכניים ומרחב מוגן.

(4) כמסומן בתשריט.



קדמי תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>א. היתרי בניה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>ב. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>ג. תנאי להוצאת היתר בניה יהיה קבלת אישור משרד התיירות ועמידה בתקנים הפיזיים העדכניים לתכנון וסיווג מתקני איכסון של משרד התיירות שיהיו בתוקף לעת מתן היתר הבניה.</p> <p>ד. תנאי לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה. התכנית תציג את מיקומו של המבנה, מאפייניו האדריכליים כגון: חומרי בניה, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקר, פתרונות ניקוז עילי, קביעת מפלסי קרקע סופיים, מיקום התשתיות והתחברותם למערכת ניקוז, מים וביוב עירוניים, גדרות, נטיעות, מתקני תברואה וכיו"ב.</p> <p>ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית תנועה להסדרי תנועה וחניה ע"י רשות התמרור המוסמכת.</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת תכנון נגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור ממרשה נגישות מבנים תשתיות וסביבה לתכנון.</p> <p>ח. תנאי למתן היתרי בנייה שדרוג מערכת המים והביוב בהתאם להוראות תאגיד המים והביוב.</p> <p>ט. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית לדו"ח שיוגש כחלק מהבקשה להיתר בניה, ויכלול התייחסות למטרדים השונים האפשריים מהשימוש המוצע, כגון: מטרדי רעש (כדוגמת מערכת מיזוג, גנרטור, משאבות וכדומה), מטרדי ריח, חומרים מסוכנים, תאורה וזיהום אור וכדומה. הכל בהתאם להנחיות המפורטות שיקבעו ע"י הגוף הבודק והמאשר.</p> <p>י. תנאי להיתר בניה קבלת חוות דעת של משרד הבריאות.</p> <p>כ. תנאי למתן היתר בניה להקמת המלון יהיה הצגת פתרון חניה, כחלק מהבקשה להיתר, בהתאם לתקן חניה ארצי.</p>	
6.2	עתיקות
<p>ככול שימצאו עתיקות במהלך העבודה בתחום שטח התכנית, העבודות יופסקו והודעה תועבר לרשות העתיקות. המשך עבודה תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח-1978. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות פיתוח, חיתוכי בדיקה, חפירה, בדיקה, חפירת הצלה מדגמית חפירת הצלה] יבצען היזם עפ"י תנאי רשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור עפ"י חוק העתיקות התשל"ח 1978 וחוק רשות העתיקות התשמ"ט 1989 ייעשו ע"י היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבנייה, תהייה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בנייה, או תוספות שמשעותן פגיעה בקרקע</p>	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בהתאם לתקן חניה ארצי. חניה תפעולית תהיה בתחום המגרש.</p>	





תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6.4	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר 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 הוועדה 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 110-160 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' -----/-----/----- -- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p>
6.5	ניהול מי נגר
	<p>א. יש להבטיח כי 15% לפחות מתא שטח יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.</p>
6.6	תשתיות
	<p>מערכת מים וביוב: יחוברו למערכת הקיימת של הישוב ומשם למט"ש מצפה רמון.</p> <p>יש לשדירוג מערכת המים והביוב העירונית בכפוף לדרישות והנחיות תאגיד המים והביוב. תקשורת: בהתאם להנחיות חב' תקשור ובאישור מהנדס הרשות המקומית.</p>
6.7	היטל השבחה
	<p>הוועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>
6.8	סידורים לאנשים עם מוגבלויות
	<p>א. הסדרי הנגישות יהיו מותאמים לחוק התכנון והבניה ותקנותיו ובהתאמה לתקנים המחייבים על פיהם וכן ע"פ ת"י 1918, החלקים הרלוונטים לתכנית זו.</p>

6.8 סידורים לאנשים עם מוגבלויות

ב. תובט נגישות לאנשים עם מוגבלויות פיזיות לדרכים ומעברים ומתקנים שנועדו לציבור הרחב.
ג. לפחות 15% מסך יחידות האירות המוצעות בתכנית, תהיינה נגישות לאנשים עם מוגבלויות פיזיות.

6.9 תנאים למתן היתרי איכלוס

תנאי לאיכלוס המבנה יהיה ביצוע דרכי גישה והחניה .

.7 ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבניה תבוצע בשלב 1	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16