

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/09/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

25/01/2021

תכנית מס' 613-0760462

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

הסדרת שימושים וזכויות לבית כנסת ברחוב עין שחק 23, מצפה 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

התכנית חלה על מבנה בית הכנסת הנמצא ברחוב עין שחק 23 במצפה רמון.
התכנית מסדירה שימושים וזכויות בניה למבנה בית הכנסת, המשרת את צרכי הקהילה הגדלה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הסדרת שימושים וזכויות לבית כנסת ברחוב עין שחק 23,
מצפה רמון

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

613-0760462 מספר התכנית

1.013 דונם שטח התכנית

תכנית מפורטת סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה רמון

180400 קואורדינאטה X

502625 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת רמת ספיר, מצפה רמון

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה רמת ספיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39596 | מוסדר | חלק | 42 | |

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 |
|------------|-------------------------|--------------------|---|---------|-------------------|
| 20/05/1993 | 2765 | 4111 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות 2 /117 /03 /27. הוראות תכנית 03 /27 /117 2 תחולנה על תכנית זו. | שינוי | 2 /117 /03 /27 |
| 01/03/2001 | 1864 | 4967 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /27 /117 4 ממשיכות לחול. | שינוי | 4 /117 /03 /27 |
| 21/12/1998 | | 4714 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 27 /מק/ 1006. הוראות תכנית 27 /מק/ 1006 תחולנה על תכנית זו. | שינוי | 1006 /מק/ 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 | | | תומר דבורצ'ק | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | תומר דבורצ'ק | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | | 09: 17 28/10/2020 | תומר דבורצ'ק | 27/10/2020 | | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 8

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 | | מועצה מקומית מצפה רמון | מצפה רמון | שד בן גוריון | 1 | 08-6586158 | | |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-----------|---------------|------------------------|-----------|--------------|-----|------------|-----|-------------------|
| פרטי | קרן מלקוש | | גרעין "ועליתם בנגב" | מצפה רמון | מעלה הדקל | 4 | 08-6588880 | | sh.koka@gmail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------|----|---------------|---------------------------|-----------|--------------|-----|------------|-----|-------|
| חוכר | | | | מועצה מקומית מצפה רמון | מצפה רמון | שד בן גוריון | 1 | 08-6586158 | | |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

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 | תומר דבורצ'ק | 7812520 | חסין דבורצ'ק אדריכלים בע"מ | כפר חב"ד | כפר חב"ד | | 03-7167711 | | tdvorachek@ hdarchi.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|------|---------------|---------------|--------------------------------|--------|-------|-----|-------|-----|----------------------|
| מודד | מודד | שאול יורובסקי | 760 | החברה למחשוב כמויות בע"מ | רמת גן | בצלאל | 22 | | | bberset@ma il.com |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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 שימושים ותוספת זכויות בניה עבור בית כנסת קיים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת שימושים, תכליות והוראות בניה.
2. קביעת זכויות בניה, הנחיות ומגבלות בניה.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|---------------------|---------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 1 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|---------------------|-------|--------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,013 | 100 |
| סה"כ | 1,013 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|---------------------|-----------|--------------|
| מבנים ומוסדות ציבור | 1,013.02 | 100 |
| סה"כ | 1,013.02 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

4. יעודי קרקע ושימושים

| 4.1 | מבנים ומוסדות ציבור |
|-------|---|
| 4.1.1 | שימושים בית כנסת, אולם קידושים, חדרי לימוד, שטחי שירות ושאר שימושים המשרתין במישרין את באי בית הכנסת. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בניוי החזיתות, פתחי המבנה, הגגות והמתקנים הטכניים/שירות יבוצעו ע"פ ההנחיות המרחביות של הוועדה המקומית מצפה רמון. |
| ב | הוראות פיתוח אלו יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של הוועדה המקומית מצפה רמון. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | תכנית % מתא (שטח) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) | | | | גודל מגרש (מ"ר) | שימוש | יעוד | |
|------|---------------|------------|-----------|------------|-------------------|-----------------------|-------------------|----------------|--------------------|--------|-----------------|-------|-------------------------|---------------------|
| | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | | | | מעל הכניסה הקובעת | סה"כ שטחי בניה | מתחת לכניסה הקובעת | | | | | מעל הכניסה הקובעת |
| | | | | | | | | | שרות | עיקרי | שרות | עיקרי | | |
| 4 | 0 | 5 | 5 | 2 | 45 | 92.8 | 940 | (2) 90 | 380 | (1) 90 | 380 | 1013 | מבנים ומוסדות ציבור לדת | 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) ממ"ד, אחסון ומתקנים טכניים.

(2) אחסון ומתקנים טכניים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- א. היתר בנייה לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 - ב. תנאי לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 89'ג לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
 - ג. 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.
 - ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית בקנ"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תציג את מיקומו של המבנה, מאפייניו האדריכליים כגון חומרי בניה, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי קרקע סופיים, מיקום התשתיות והתחברותם למערכת ניקוז, מים וביוב עירוניים, גדרות, נטיעות, מתקני תברואה וכיו"ב"
 - ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית להסדרי תנועה וחניה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
 - ו. תנאי למתן היתר בניה יהיה התאמת התכנון לנגישות לבעלי מוגבלויות וקבלת אישור מורשה נגישות מבנים תשתיות וסביבה לתכנון המוצע.
 - ז. מרחבים מוגנים יוקמו בהתאם להוראות פיקוד העורף התקפות בעת הוצאת היתר בניה.
 - ח. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.

6.2

חניה

החניה תהיה בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר בניה.

6.3

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943."

6.4

היטל השבחה

א. הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.5

תשתיות

- א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.
- ב. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס הוועדה המקומית מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי.

| | |
|---|---------------|
| 6.5 | תשתיות |
| <p>ג. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזורית.</p> <p>ד. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p> | |

| | |
|--|------------------|
| 6.6 | חשמל |
| <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> | |
| סוג קו חשמל | מרחק מתיל חיזוני |
| קו חשמל מתח נמוך | 3 מ' |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו | 5 מ' |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) | - |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) | - |
| מרחק מציר הקו | מרחק מציר הקו |
| 3.5 מ' | 6 מ' |
| 20 מ' | - |
| 35 מ' | - |
| <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> | |

| | |
|--|---------------------|
| 6.7 | ניהול מי נגר |
| <p>א. יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. ניתן יהיה להותיר פחות מ- 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה וכד', אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש. ב. ינקטו אמצעים להקטנת זרימת מי הנגר העילי למערכת הניקוז ע"י שימורם, ניצולם והשהייתם ע"מ להחדירם לתת הקרקע. מרבית מי הגשמים יופנו להחדרה לתת הקרקע ורק העודפים יופנו למערכת הניקוז. ג. השטחים המגוננים והמרופפים יתוכננו באופן חדיר למים ויהיו מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקים וכד'. ד. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב. ה. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרש.</p> | |

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש מידי.