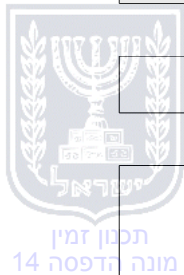


הוראות התכנית

תכנית מס' 613-1112101

תוספת קומה למלון, תא שטח 4A, מצפה רמון



מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	מצפה רמון
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005239242/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו ממוקמת במצפה רמון, בלב היישוב. בשטח התכנית בנוי מבנה בן 3 קומות, מעל הכניסה הקובעת המשמש למסחר וכמלון בוטיק. תכנית זו מציעה תוספת שטח מסחר וחדרי מלון במבנה קיים ותוספת בינוי של קומה חלקית, הכוללת חדרי מלון ומערכות טכניות. תכנית מסדירה את ייעוד הקרקע בהתאם לשימושי המבנה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

תוספת קומה למלון, תא שטח 4A, מצפה רמון	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
613-1112101	מספר התכנית	
1.173 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה רמון
קואורדינאטה X	180961
קואורדינאטה Y	502639

1.5.2 תיאור מקום

מצפה רמון, רחוב שד בן גוריון 2

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	שד בן גוריון	2	

שכונה לב היישוב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39594	מוסדר	חלק	59	

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
26 /101 /02 /27	4A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>1 /12 /תמא</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא /12 /1. הוראות תכנית תמא /12 /1 תחולנה על תכנית זו.	6137	154		21/09/2010
<u>26 /101 /02 /27</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 27 /101 /02 ממשיכות לחול.	7640	2278		13/12/2017
<u>27 /101 /02 /27</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 27 /101 /02. הוראות תכנית 27 /101 /02 תחולנה על תכנית זו.	8881	6175		26/05/2020
<u>138 /02 /27</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 27 /02 /138. הוראות תכנית 27 /02 /138 תחולנה על תכנית זו.	4947	1050		31/12/2000



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהם זאק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם זאק		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי ופיתוח	10: 20 07/12/2023	אברהם זאק	07/12/2023		1: 250	רקע	בינוי ופיתוח
לא	נספח מצב מאושר	14: 03 22/10/2023	אברהם זאק	22/10/2023		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
	מייצג בא כח	מייצג בא כח, ששי אושר		אשל מצפה רמון בע"מ	פתח תקוה	הזמיר	17			sassi@even derech.net

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ששי אושר		פתח תקוה	הזמיר		17			sassi@evenderech.n et

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אברהם זאק		אברהם זאק - אדמ אדריכלות בע"מ	עומר	הגת	2	08-6651825		yuliar@adma rch.co.il
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1331	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	077-3442682		ilan@azut- map.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 לתוספת שטח מסחר, חדרי מלון וקומה חלקית למבנה קיים המשמש למלון ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ"מרכז אזרחי" ל"תיירות ומסחר".
2. תוספת מסחר וחדרים במבנה קיים, תוספת קומה אחת.
3. תוספת זכויות בנייה.
4. קביעת שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותיירות	4A



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מרכז אזרחי	1,173.17	100
סה"כ	1,173.17	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותיירות	1,173.17	100
סה"כ	1,173.17	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר ותיירות	4.1
שימושים	4.1.1
א. מתקן איכסון מלונאי בהתאם לתקנים הפיזיים של משרד התיירות. ב. חנויות, משרדים, בתי אוכל.	
הוראות	4.1.2
עיצוב אדריכלי	א
1. חזית מסחרית תפנה לכיוון דרך מס' 40, שדרות בן גוריון, לכיוון הכיכר העירונית ולכיוון צפון מערב. 2. המבנים יהיו מצופים באבן מקומית נסורה או מסותתת לפחות ב-60% משטח החזיתות בשילוב טיח. 3. בתכנון המבנים יש לקחת בחשבון מראש ארובות אוורור ממסעדות ובתי אוכל, שיגיעו עד לגובה של 2.0 מ' מעל לבניין הגבוה ביותר ברדיוס 50 מ'. הפתרון האדריכלי של הארובות ישתלב באופן התואם את הבינוי הקיים והמוצע. 4. האכסון המלונאי יהיה בבעלות גורם אחד.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת						מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי					שרות	עיקרי
							179	2103	327	805	62	909		4A	מסחר	מסחר ותיירות		
							211	2474			620	1854		4A	תיירות	מסחר ותיירות		
0	0	0	0	1	4	19.3	90	390	4577	327	805	682	2763	1173	4A	סך הכל	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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

תנאים בהליך הרישוי:
 א. התייעצות עם רשות התעופה האזרחית.
 ב. התייעצות עם מערכת הביטחון.
 ג. התייעצות עם משרד הביטחון.
 ד. התייעצות עם משרד התיירות.
 ה. התייעצות עם משרד הבריאות.
 ו. תנאי בהליך הרישוי למבנה או מתקן עזר לבנייה שגובהו הכולל 15 מטר מעל פני השטח ומעלה, הוא אישור רשות התעופה האזרחית.

6.2

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

א. פתרון הביוב יהיה באמצעות חיבור לרשת הביוב המרכזית של מצפה רמון בתאום עם משרד הבריאות.
 ב. אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של מצפה רמון.
 ג. ניקוז מי גשם יהיה ע"י ניקוז עילי או מערכות תיעול תת קרקעיות.

6.3

בטחון ובטיחות

א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה מצפה רמון, לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות שימושי קרקע ובגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לייר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10 שנים מיום אישורה

