

הוראות התכנית

תכנית מס' 613-0588194

אשר רוח בו מצפה רמון



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי מצפה רמון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/12/2023

להפקיד את התכנית

21/03/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000907413/310>

דברי הסבר לתכנית

הסדרת מתחם בו קיים קמפוס המכינה הקדם צבאית למנהיגות והעצמה אישית של נוער ישראלי מהפריפריה ומנוהל ע"י עמותת "אשר רוח בו".
התכנית מציעה שינוי יעוד הקרקע ל"מבנים ומוסדות ציבור" וכן דרך גישה למתחם, וביטול זיקת הנאה.
הקמפוס ממוקם בצפון מצפה רמון, על מגרש בשטח של כ- 5 דונם כולל מבני מגורים לבני הנוער, משרדי הנהלה, מטבח ומחסנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

אשר רוח בו מצפה רמון

613-0588194

מספר התכנית

5.572 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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	180935
קואורדינאטה Y	503235

1.5.2 תיאור מקום

במרכז מצפה רמון, ממערב לכביש 40 בתוך המע"ר התיירותי.

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	הר ארדון		

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39595	מוסדר	חלק	26	51

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
04/08/2015		7795	7087	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו. כל שאר הוראות תכנית 25/101/02/27 תמשכנה לחול.	שינוי	<u>25 /101 /02 /27</u>
26/05/2020		6175	8881	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /02 /27 /101 /27. הוראות תכנית /02 /101 /27 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>27 /101 /02 /27</u>
31/12/2000		1050	4947	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית /02 /27 /138. הוראות תכנית /02 /27 138 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>138 /02 /27</u>



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליעזר ארמון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליעזר ארמון		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 28 05/03/2024	לאוניד צ'רניאק	28/02/2024		1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא	תכנית בינוי. מחייב לעניין מיקום חדרי המגורים וכיתות הלימוד ומרחקם ביחס למפעל אורדן.	09: 48 05/03/2024	אליעזר ארמון	07/01/2024		1: 250	מחייב חלקית	בינוי
לא	נספח תנועה. מחייב לעניין פרט המפרדה בעיקול מול הכניסה/יציאה למתחם.	12: 33 07/01/2024	אייל קראוס	05/11/2023	1	1: 500	מחייב חלקית	תנועה
לא	נספח נוף	09: 48 05/03/2024	אוהד פלש	07/01/2024	1	1: 250	רקע	פיתוח סביבתי

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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		רשות מקומית מצפה רמון	מצפה רמון	שד בן גוריון	2	08-6596256	08-6586158	handasa@mitzpe-ramon.muni.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		רשות מקומית מצפה רמון	מצפה רמון	שד בן גוריון	2	08-6596256	08-6586158	handasa@mitzpe-ramon.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אליעזר ארמון		ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6287668		office@armon-arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251		רהט	אל ספא	59	08-6652088	08-6652099	
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות והנדסה	באר שבע	(1)	4	08-6286074	08-6236255	maga@mega-surv.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	אייל קראוס	88003	אייל קראוס מהנדסי תנועה וכבישים	ירושלים	בית הדפוס		02-5328814		ekroads@kraudus-eng.co.il
הנדסאי נוף	יועץ נופי	אוהד פלש			יפתח	יפתח				ohadfleshla@gmail.com

(1) כתובת : יהודה הנחתום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 מתחם בו קיים קמפוס מכינה קדם צבאית על ידי קביעת יעוד קרקע למבנים ומוסדות ציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

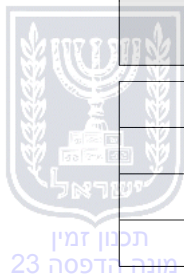
1. שינוי יעוד קרקע לטובת יעוד "מבנים ומוסדות ציבור" וקביעת דרך גישה אליו.
2. קביעת תכליות ושימושים מותרים.
3. קביעת זכויות, הנחיות, ומגבלות בנייה.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
5. ביטול זיקת הנאה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	400
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	300

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	928.39	16.66
משולב לתעסוקה, מגורים מיוחד, מלונאות ומסחר	4,643.82	83.34
סה"כ	5,572.21	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	744.1	13.35
דרך מוצעת	184.3	3.31
מבנים ומוסדות ציבור	4,643.82	83.34
סה"כ	5,572.21	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מתחם מכינה לימודית, מבני ציבור לחינוך, תרבות. מעונות ומבנים למגורים בתנאי פנימייה עבור חניכים וסגל. מתקנים נלווים לשימוש מתחם המכינה כגון, כיתות לימוד וחוגים, משרדי הנהלה, מכבסה, מטבח, חדר אוכל, אולם ספורט, חדרי התכנסות וכד'. מבני שירות ומחסנים. גידור, מצללות, שבילים, חניה, תאורה, גינון, מתקני ספורט, תשתיות תת קרקעיות.
4.1.2	הוראות
א	עיצוב אדריכלי 1. יותר הנחת מבנים ניידים יבילים. המבנים יבנו בהתאם לתקן מאושר למבנים למוסדות חינוך. 2. חומרי הגמר בהתאם להנחיות הוועדה המקומית של המבנים יהיו אבן מקומית, טיח, גרנוליט או שילובים ביניהם. 3. גג - הגגות רעפים או פח שטוחים. 4. צנרת - תמוקם באופן אשר יבטיח מניעת מפגעים חזותיים. 5. פיתוח בהתאם לתכנית בינוי ופיתוח. 6. אצירת אשפה - האשפה תמוקם במבני אשפה בתחום המגרש. 7. חניות - חניית רכב תהיה בתוך שטח המגרש ועל פי תקן החניה הארצי. 8. המרחקים בין מבני המגורים והכיתות למפעל אורדן תעשיות יהיו מחייבים.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך כהגדרתה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל. תשתיות תת קרקעיות בתחום הדרך. יתאפשרו בתי גידול לנטיעות בנפחים שיאפשרו גידול עצים.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	דרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, למעט מסילת ברזל
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
										שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
(1)	(1)	(1)	(1)	1	6	32	32	1500	שרות	עיקרי	500	1000	4643.82	400	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

הוראות טבלה 5:

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) בהתאם למסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך רישוי	
	<p>א. תנאי בהליך רישוי הינו אישור הועדה המקומית של תכנית הבינוי והפיתוח לכל שטח התכנית.</p> <p>ב. תנאי בהליך רישוי יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה על ידי רשות התמרור.</p>	
6.2	חניה	
	<p>א. החניה תהיה בתחום המגרש, על פי תקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.</p> <p>ב. יוקצו חניות לאופניים.</p>	
6.3	איכות הסביבה	
	<p>א. חצרות משק, אזורי תפעול, פריקה וטעינה יורחקו ככל הניתן מכניסות למבני מגורים.</p> <p>ב. הפיתוח יתוכנן תוך שימת דגש על צמצום השפעות שוליים, אצירת פסולת במתקנים סגורים, צמצום זיהום אור.</p>	
6.4	ניהול מי נגר	
	<p>ניקוז וניהול מי הנגר:</p> <p>א. בשטחי המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך השטח הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי והחדרתם, במידת האפשר לתת הקרקע, בתחומי המגרש. השטחים חדירי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכד').</p> <p>ב. יש להפוך את המגרש הבנוי ל"אגן היקוות זעיר", המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד עליו. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מהגות ושיפועים מתוכננים בחצרות.</p> <p>ג. יש לשמור על כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אוטמים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.</p> <p>ד. הצמחייה תכלול זנים המתאימים לאקלים המקום. תאסר שתילת זנים פולשים.</p>	
6.5	תשתיות	
	<p>1. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין.</p> <p>2. כל קווי התשתית שבתחום תכנית לרבות חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.</p> <p>3. חיבור המגרש למערכת המים האזורית ולמט"ש האזורי.</p>	
6.6	חשמל	
	<p>תנאי בהליך רישוי יהיה תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות השנאה (חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג), פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, וכן הנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימושי קרקע בקרבת קווי חשמל עיליים / תת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p>	
6.7	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה	
	<p>1. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה מצפה רמון, לרבות הגבלות בניה לגובה.</p> <p>2. הגובה המירבי המותר לבנייה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבנייה בגין בטיחות טיסה לשדה</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

<p align="center">גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה</p>	<p align="center">6.7</p>
<p>התעופה מצפה רמון. 3. תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 30 מטר מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות תעופה אזרחית. 4. תנאי להיתר בניה למבנה או מתקן עזר לבניה שגובהו הכולל 20 מטר מעל פני השטח ומעלה הינו אישור רשות התעופה האזרחי.</p>	
<p align="center">הפקעות לצרכי ציבור</p>	<p align="center">6.8</p>
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943. "על אף האמור לעיל, הפקעת מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור לפי סעיף 188(ב) כפופה להגבלות ולתנאים הקבועים בסעיף 189 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965"</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

<p align="center">ביצוע התכנית</p>	<p align="center">7</p>
<p align="center">שלבי ביצוע</p>	<p align="center">7.1</p>
<p align="center">מימוש התכנית</p>	<p align="center">7.2</p>
<p align="right">בתוך 5 שנים.</p>	



תכנון זמין
מונה הדפסה 23