

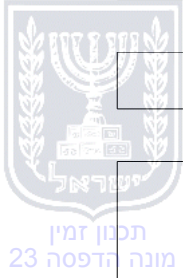
הוראות התכנית

תכנית מס' 613-1200914

מרכז כנסים

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי מצפה רמון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005293426/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית ממוקמת במצפה רמון, על שפת המכתש, בהצטלבות הרחובות נחל ערוך ונחל מישר. כיום בשטח התכנית ישנו מבנה ציבור שאינו בשימוש. מטרת התכנית היא הגדלת זכויות הבניה במגרש לצורך הקמת מרכז כנסים הכולל כיתות לימוד, קפיטרייה וגינה ציבורית, אשר יסייע לחיזוק התיירות בעיר, יהווה מקום לפעילות ציבורית, חינוכית ולימודית מגוונת ויתרום רבות לפיתוח ציר התיירות בסמוך למכתש. בשל מיקומו הייחודי, התכנית מציעה מבנה הצופה על מכתש רמון ומאפשר מבט פתוח על הנוף הייחודי הנשקף ממנו.



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

מרכז כנסים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

613-1200914

מספר התכנית

1.374 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

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

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	מצפה רמון
קואורדינאטה X	180888
קואורדינאטה Y	501834

1.5.2 תיאור מקום

מיקום המגרש בדרום העיר בפינת הרחובות נחל ערוד ונחל מישר ובקו ראשון סמוך למצוק

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	19	נחל מישר	מצפה רמון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39591	מוסדר	חלק	24	

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
12/02/2020	מים	3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמ"א, הוראות תכנית תמ"א 1 תחולנה על תכנית זו	כפיפות	<u>תמא/1</u>
27/12/2005		1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	<u>תמא/35</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>
30/01/1986			3297	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו עבור מגרש 24 וכל יתר הוראות תכנית 2 /114 /03 /27 ממשיכות לחול.	החלפה	<u>2 /114 /03 /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			אורי רותם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אורי רותם		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תכנית בינוי	15: 44 11/02/2024	אורי רותם	18/05/2023	1	1: 250	רקע	בינוי
לא	סקר עצים חוברת	13: 21 11/02/2024	אהרון ברגר	01/06/2023	10	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	סקר עצים תכנית	13: 21 11/02/2024	אהרון ברגר	01/06/2023	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	תשריט מצב מאושר	13: 47 17/04/2024	אורי רותם	18/05/2023	1	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	דוא"ל
ראש מועצה	רשות מקומית	רשות מקומית, אליה וינטר		מ.מ מצפה רמון	מצפה רמון	נחל סלעית	2 א	08-6596208	lishka@mzp.org.il
גזברית המועצה	רשות מקומית	רשות מקומית, ענבל בן דוד		מ.מ מצפה רמון	מצפה רמון	נחל סלעית	2 א	08-6596208	lishka@mzp.org.il
נציגת/מנה לת המגבית בישראל	אחר	רחל אבקסיס		united israel appeal inc	ירושלים	אבן גבירול	1	02-6202045	Rachel.Abecassis@jfna. org

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
	עורך ראשי	אורי רותם	89789	אורבך הלוי אדריכלים	לוד	היוצרים	3	03-5465557	permit@ah-arch.com
	אגרונום	אהרון ברגר			גליל ים	(1)		09-9528840	aharon.berger@gmail.co m
	מודד	נתן שלסינגר	1234	שלסינגר מדידות	ראשון לציון	(2)		03-9523332	office@dnts.co.il

(1) כתובת: ת.ד.

(2) כתובת: החומה 12 ראשון לציון.

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

הקמת מרכז כנסים ברחוב נחל מישר 19, מצפה רמון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת שטחי בניה
- ב. שינוי קווי בניין
- ג. תוספת גובה למבנה
- ד. קביעת שימושים הנחיות והוראות בניה
- ה. תוספת קומות
- ו. תוספת זכויות בנייה
- ז. קביעת תנאים בהליך הרישוי



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	24	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	24

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,374	100
סה"כ	1,374	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,374.36	100
סה"כ	1,374.36	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	מרכז כנסים, מוסדות חינוך ותרבות, מבני דת, מועדוני נוער, מוזיאונים, גלריות, מוסדות בריאות והשירותים הנלווים אליהם. כמו כן יותר שימוש של בית קפה/מסעדה.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הנחיות גוונים וחומרי גמר- מנעד הגוונים לחומרי הגמר יהיה בהתאמה לסביבה המדברית.</p> <p>2. חזית המבנה- יותר שימוש גם בחומרי גמר מתועשים, זכוכית, פח, אלומיניום.</p> <p>3. גגות - המערכות כולן יהיו מוסתרות מהרחוב. השימוש בגמר אפוקסי או צבע לסוגיו אסור.</p> <p>4. מצללות-יש לפרט בהיתר הבניה את מיקום המצללות, כולל פירוט החומרים.</p> <p>5. תאורה- יש לצמצם זיהום האור של המתחם כלפי השטחים הציבוריים ולכיוון השטחים הפתוחים והטבעיים, כל גופי התאורה על חזית המבנה, יעוצבו וימוקמו כך שיפנו אל פנים המגרש, תוך נצפות מינימלית מהמכתש בלילה.</p> <p>6. גינון- כלל איזורי הגינון ישלבו צמחיה, מסלע מקומי וחומרים לחיפוי ערוגות כגון: רסק גזם, שברי אבנים, וכיו"ב, על מנת לשמר את לחות הקרקע. בבחירת הצמחיה המתאימה יש להתייחס לתנאי האקלים הייחודיים, ולרעיית היעלים ברחבי המכתש. לכן, יש לבחור צמחיה עמידה אקלימית בדגש על מיני צמחים אותם לא רועים היעלים.</p> <p>7. על התכנון להיות ממוקד מיקרו- אקלימי בדגש על הצללה טבעית ושילוב של עצים בוגרים שיקלו על החום. יש להשתמש בצמחיה מקומית, חסכונית במים ובתיאום עם הועדה המקומית.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
							מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						
							קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	ממעל הקובעת	מתחת הקובעת	עיקרי	שרות	עיקרי
(4)	(4)	(4)	(4)	2	3	(3) 15	(2) 75	450	(1) 915	1030	2060	1374	24	מבנים ומוסדות ציבור	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:

ניתן יהיה לנייד שטחים עיקריים ושטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע ומתת הקרקע לעל הקרקע.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תתאפשר הקצאת חלק מהשטח עבור שימוש לקפיטרייה.
- תכסית תת קרקעית - בתת קרקע כל קווי הבניין יהיו קו 0, אך נדרש לאפשר 15% משטח המגרש לחלחול.
- גובה אבסולוטי יהיה 875 מ' בהתאם לדרישות תכנית המתאר 27/101/02/7.
- קווי בניין בהתאם למוצג בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- יש לתאם את תכנית התאורה עם רשות הטבע והגנים.
- תיאום עם רשות התעופה האזרחית.

6.2**שמירה על עצים בוגרים**

- נספח עצים בוגרים לתכנית:
 - לתכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים", הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התכנית בעת אישורה: לשימור וכריתה.
 - הנספח חל על התחום המסומן ב"תשריט תחום הנספח" המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התכנית ותכולתו מחייבת.
- הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור:
 - עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
 - קו בניין מעץ לשימור יהיה כפי שנקבע וסומן בתשריט תחום נספח עצים בוגרים. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה, ככל שתוגשנה בתחומו.
 - בכל בקשה להיתר בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
 - כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
 - במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור, לסיווג אחר, יוגש עדכון לנספח העצים הבוגרים לאישור הוועדה המקומית בעת הגשת בקשה להיתר בנייה, ולאחר קבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות. לא יותר שינוי סיווג ליותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית כעצים לשימור.
 - בתחום רדיוס 4 מ' מגזע עץ לשימור, יישמר גובה התכסית הקיימת ולא תתאפשר כל עבודה. תבוצע הגנה על העצים באמצעות גדר אטומה (כגון איסקורית) ושילוט "עצים לשימור" שיוצב באופן בולט כל זמן שמתקיימות עבודות באתר.
 - בכל עבודה בסמוך לעץ לשימור תובטח הגנה ושמירה על השורשים, גזע וצמרת העץ. כל עבודה בסמוך לעץ תלווה באגרונום על מנת לתת הוראות לגיזום מבוקר וטיפול למניעת ריקבון ומזיקים לאחר גיזום מבוקר.
- הוראות בנוגע לעצים לכריתה:
 - לבקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ לכריתה, יצורפו דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה, בצירוף תכנית המפרטת את העץ או העצים שיינטעו במקום העץ או העצים המיועדים לכריתה: מספרם, סוגם ומיקומם.
 - לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכולל בנספח עצים בוגרים של התכנית ובו מידע אודות מופע העץ, נדירותו, חשיבותו הנופית / היסטורית / אקולוגית, מצבו הבריאותי / בטיחותי וכיו"ב.
 - יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה. תנאי לקבלת תעודת גמר למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.

תשתיות**6.3**

1. כל קווי התשתית שבתחום תכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.
2. 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.
3. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזורית.
4. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות.
5. המגרשים יחוברו למערכת הביוב העירונית.
6. רום מפלס במבנה שמתחבר למערכת הביוב במגרש יהיה גבוה בלפחות 20 ס"מ מרום תקרת תא הביוב אליו מתחבר אותו מפלס.
7. רום תקרת כל התאים במגרש יהיה גובה בלפחות 20 ס"מ מרום תקרת תא הביוב העירוני אליו מתחבר המגרש.
8. פתרון למפלס מבנה ו/או למגרש שאינם עומדים בסעיפים 2 ו 3- לעיל יחובר למערכת הביוב הציבורית באמצעות תחנת שאיבה פרטית בתחום המגרש.
9. מערכת הביוב תחובר למאסף ביוב ראשי קיים של מצפה רמון



עתיקות

6.4

1. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות, כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח.1978-
2. במידה ויידרש ע"י רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/ חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה,) יבצען היזם על-פי תנאי רשות העתיקות.
- 4 במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור, בהתאם להוראות חוק העתיקות התשל"ח 1978- וחוק רשות העתיקות התשמ"ט,1989- ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את עתיקות.

חשמל

6.5

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.

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	-	20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	-	35 מ'

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

ניהול מי נגר

6.6

- א. יש להותיר שטחים חדירים למי נגר בהיקף שלא יקטן מ 15% משטח התכנית או על ידי התקנת אמצעים להחדרת מי נגר לתת קרקע. השטחים חדירי המים -אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון חצץ, חלוקי נחל וכו'
- 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. שטחי ההחדרה לתת הקרקע יהיו נמוכים ממפלסי פתחי הביוב.
ד. בבקשה להיתר בניה יפורטו אמצעים לאחזקה יעילה וחسכונית במים ואמצעים להשהיה והחדרה של מי נגר עילי מהמגרש.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית כ-15 שנה מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23