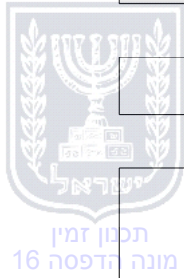


הוראות התכנית

תכנית מס' 613-0546671

קריה חינוכית תורנית, מגרש 10 - מצפה רמון



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי מצפה רמון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/09/2018

לאשר את התכנית
31/10/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

29/01/2018

להפקיד את התכנית
04/07/2018

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מטרתה להקנות זכויות בניה במגרש שיעודו מבני ציבור ואשר נקבעו לו השימושים והתכליות בתכנית מתאר 16/101/02/27.

תכנית המתאר קבעה שימושים מותרים להקמת קריה חינוכית תורנית, אך אינה קבעה זכויות בניה ולא ניתן להתיר בניה מכוחה.

תכנית זו תאפשר הקמת קרית חינוך תורנית הכוללת: פנימיה עבור כ- 250 תלמידים, בייס תיכוני תורני, בית מדרש ומבני הספח הנדרשים כגון: מטבח, חדר אוכל, משרדים, מתקני ספורט וכל הנדרש להפעלת קרית החינוך.

כמו כן, קיימת האפשרות להקמת מוזיאון לאומנות יהודית סביבתית, מרכז מבקרים וועידות, מכינה קדם צבאית, מרכז קבלת אורחים ומכון ללימודי יהדות בדגש סביבתי.



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 שם התכנית
ומספר התכנית קריה חינוכית תורנית, מגרש 10 - מצפה רמון

מספר התכנית 613-0546671

1.2 שטח התכנית 26.535 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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

ממערב לרח' החצב בשכ' הגמל ומדרום לדרך מצפה הכוכבים, השכונה הצפ' מערבית וחוות חץ וקשת מדברי, צפון מזרחית לבי"ס שדה "הר נגב".

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	החצב	10	

שכונה קרית חינוך

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39965	מוסדר	חלק		1

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
16 /101 /02 /27	פירוט	תכנית זו מפרטת רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ממשיתכות 16/101/02/27 לחול.	4486	1864	30/01/1997



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				גדעון פובזנר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		גדעון פובזנר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		06/02/2018	גדעון פובזנר	06/06/2018	נספח בינוי	לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	24/01/2018	גילי אמסילי	04/06/2018	נספח תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/12/2017	גדעון פובזנר	21/12/2017	נספח מצב מאושר	לא

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
	רשות מקומית	רשות מקומית, רשות מקומית		מועצה מקומית מצפה רמון	מצפה רמון	שד בן גוריון	1	08-6596222		lishka@mitzpe-ramon.muni.il

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	התקוה (1)	4	08-6264220	08-6264850	hagais@land.gov.il
חוכר		רשות מקומית		מועצה מקומית מצפה רמון	מצפה רמון	שד בן גוריון	1	08-6596222		lishka@mitzpe-ramon.muni.il

(1) כתובת: ת.ד. 233, באר שבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	גדעון פובזנר			תל אביב-יפו	בן עזרא		035247389		gidi@powsner.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
יועץ תנועה	מתכנן	גילי אמסילי			באר שבע	מבצע נחשון (1)	59		077-5343679	giliamsili@walla.co.il
מודד מוסמך	מודד	יוסף כהן	699	מדידות ושירותי ביצוע משב בע"מ	ראשון לציון	(2)	14	03-9414820	03-9611437	mashav@mas-havmed.co.il

(1) כתובת: מבצע נחשון 59/1, באר שבע.

(2) כתובת: רח' משה הלוי 14, ראשון לציון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 קריה חינוכית תורנית סביבתית במצפה רמון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. עידכון התכליות והשימושים המותרים והכפפת הנחיות הבינוי להנחיות המרחביות.

2. קביעת זכויות בניה.

3. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

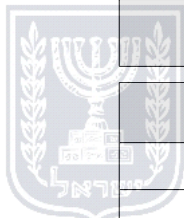
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 16**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד	
10A, 10B		מבנים ומוסדות ציבור	
תאי שטח כפופים		יעוד	סימון בתשריט
10B		מבנים ומוסדות ציבור	הנחיות מיוחדות

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למוסד	25,812.41	100
סה"כ	25,812.41	100

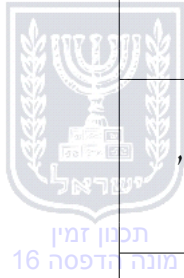
תכנון זמין
מונה הדפסה 16**מצב מוצע**

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	25,812.41	100
סה"כ	25,812.41	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1 שימושים	<p>תותר הקמת מוסדות כגון:</p> <p>1. בתא שטח 10A - הקמת ביי"ס תיכון ושיבה על תיכונית ופנימיה לתלמידים וכל השימושים הנדרשים לתכליות אלה, בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות.</p> <p>2. בתא שטח 10B - כל התכליות והשימושים המותרים בתא שטח 10A ובנוסף מבני ציבור כגון גני ילדים, מעונות יום, בית כנסת וכד', בהתאם לצרכי הרשות המקומית.</p>
4.1.2 הוראות	<p>א</p> <p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות המאושרות בוועדה המקומית, לעת מתן היתר בניה. מזעור השפעות שוליים מזיקות לסביבה-</p> <p>תעשה שמירה מירבית על טופוגרפיה קיימת, תוך דגש על צמצום השפעות שוליים מזיקות לכיוון השטח הפתוח:</p> <p>1. ערכי טבע מוגנים בחוק: טרם ביצוע הכשרת קרקע בשטח חדש, תערך בדיקת ערכי הטבע ואופן הטיפול בהם (שימור/העתקה/היתר פגיעה), בהתאם להנחיות רט"ג.</p> <p>2. גינון בצומח: יתוכנן במיני צומח מדברי מקומיים. יש להקפיד על שימוש בצמחים שאינם פולשים ומתפרצים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.</p> <p>3. תאורה ומניעת זיהום אור: יש לשים דגש רב על נושא התאורה וזיהום אור במתחם. למניעת זיהום אור לסביבה, עדיף להשתמש בנורות נתרן בלחץ נמוך, אשר הינן יעילות יותר, לומנאס/וואט, ממנורות לחץ גבוה.</p> <p>יש להעדיף שימוש בגופי תאורה עם פיזור אור מוגבל (cut-off) ולא לכוון כלפי השטח הפתוח.</p> <p>4. אצירת פסולת: תהיה במתקנים נסגרים ולפי הנחיות רט"ג והמשרד להגנת הסביבה. יש לקבוע בתכנית הפיתוח מיקום להצבת מיכלי מחזור שונים, במקום נגיש למבקרים ולתושבים.</p> <p>5. מחנה קבלן: תנאים לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.</p> <p>6. חפירה / מילוי עודפי עפר ועוד: נדרש לפרט בהוראות התכנית, כולל אופן הטיפול. רצוי כי תכנית הבינוי תשאף למאזן של חומרי חפירה ומילוי. ככל שיתקבלו עודפי עפר, יש לקבוע אתר מוסדר לפינוי עודפי עפר בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ורט"ג. מניעת מפגעים לעת עבודות עפר ופיתוח, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ורט"ג, יינתנו טרם אישור היתר בניה, כחלק מהנחיות עריכת הבקשה.</p> <p>ב</p> <p>סידורים לאנשים עם מוגבלויות</p> <p>היתרי בניה למבנים יוצאו רק לאחר אישור יועץ נגישות, בהתאם לתקנות התכנון והבניה, חוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלויות על תיקונו, ת"י 1918 ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ג</p> <p>פסולת בניין</p> <p>הנחיות לטיפול בפסולת בניין ועבודות עפר -</p> <p>1. הטיפול בפסולת בניין בתכנית, תעשה בהתאם לנוהלי הטיפול בפסולת בניין על פי תקנות תכנון ובניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות, טיפול בפסולת בניין) - התשס"א - 2005.</p> <p>2. כל פסולת בניין / עודפי עפר שתיוצר עקב פעילות בניה / הריסה / חפירה, בזמן העבודה ולאחריה, תטופל באחת משתי חלופות:</p> <p>א. תועבר לאתר לסילוק פסולת בניין, בהתאם לרשימת האתרים שאושרו כדין על-ידי המשרד</p>

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	<p>להגנת הסביבה, כמצוין באתר של המשרד. ב. תטופל בשטח התכנית, על-ידי גריסה ומחזור. תוך מתן עדיפות לטיפול בפסולת הבניין בשטח התכנית.</p>
ד	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>בתא שטח 10B יותרו מקומות חניה לטובת מגורי הסגל, הממוקמים בתא שטח 10A. כמו כן, יותר מעבר רגלי בין תאי השטח בכדי לאפשר גישה בין החניה לבמבנים.</p>
ה	<p>בניה ירוקה</p> <p>מבני ציבור חדשים יתוכננו בהתאם לדרישות הרשות המקומית ביחס לבניה ירוקה, התקפות בעת מתן היתרי בניה. תנאי להוצאת היתר בניה למוסדות חינוך הינו שילוב אדריכל נוף והתייחסות לבניה באקלים מדברי, בהתאם למדיניות העירונית בנושאים אלו. כמו כן, התכנון יכלול בחינת בהיבטי מיקרו אקלים ובפרט בחינת הצללות וחשיפה לשמש והשפעת רוחות על התכנון המוצע, לשם יצירת תנאי מיקרו אקלים נוחים מסביב למבנים ומעברי הולכי הרגל.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מזערי			
							שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת												
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 12		40	21770	(1) 5000		3870	12900	21100	10A	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)		2	(2) 10		40	1600			500	1100	4700	10B	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ישמשו לחניה, איחסון, מרחבים מוגנים ומתקנים טכניים.

(2) מדוד מהכניסה הקובעת של כל מבנה.

(3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****הוראות בדבר תנאים להיתר בניה**

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית לפי תכנית זו, לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

- הגשת הצהרת מהנדס בגין סה"כ משקל פסולת הבניה אשר תיווצר בעת הקמת המבנה/מבנים/מתקנים וכן הגשת חוזה התקשרות לפינוי פסולת הבניה לאתר מורשה עפ"י כל דין.
- תיאום עם משרד הבריאות.
- אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון במגרש.
- אישור רשות הכבאות.
- תנאי להיתר בניה למחנה קבלן יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.
- תנאי להיתר לעבודות עפר ופיתוח יהיה תיאום עם המשרד להגנת הסביבה ורט"ג.
- תכנית פיתוח תתואם עם המשרד להגנת הסביבה ורט"ג לעניין תאורה ואצירת פסולת.
- עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת.י 413 על כל חלקיו ותיקוניו שיהיו בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

6.2**חניה**

החניה בתחום המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה. יותר איגום חניה באמצעות שימוש בחניה בתא שטח B10 לטובת מגורי הסגל בתא שטח A10. החניות בתא שטח B10, אשר נועדו לשרת את המבנים בתא שטח A10, יפותחו בד בבד עם הקמת המבנים

6.3**חשמל**

לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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.

א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו

ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.

ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.

ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו.

ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.

* באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים

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.

6.4**ניקוז**

פעולות ניקוז, תיעול והגנה מפני שטפונות לאיזורים השונים בתכנית זו יוסדרו עפ"י חוק הניקוז וההגנה מפני שטפונות תשי"ח - 1957 על תיקוניו ותקנותיו.



6.5	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>כל מערכות התשתית יהיו תת קרקעיות ובהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות מים-</p> <p>כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת המים העירונית, לפי דרישת הועדה המקומית.</p> <p>ביוב-</p> <p>כל בניין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב העירונית, לפי דרישת הועדה המקומית. תכנית איסוף, סילוק וטיהור השפכים תהיה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות ובאישור משרד הבריאות.</p> <p>ניקוז-</p> <p>הועדה המקומית רשאית לחייב את המבצעים להקצות קרקע הדרושה למעבר גשמים או מי ביוב ואין לבנות על קרקע זו בניין או לעשות עבודה, פרט לעבודות הנדרשות לביצוע ניקוז הביוב והתיעול. כל עבודות התשתית יבוצעו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>אשפה-</p> <p>פינוי אשפה יעשה במסגרת הרשות המקומית מצפה רמון.</p>



6.6	תקשורת
	<p>"בזק" וטל"כ בקוים תת-קרקעיים בלבד. הביצוע בתיאום עם בזק וחברות הכבלים ובאישור מהנדס הועדה המקומית.</p>
6.7	שמירה על עצים בוגרים
	<p>תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>
6.8	חלוקה ו/ או רישום
	<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>



7. ביצוע התכנית		
7.1 שלבי ביצוע		
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לתכנית זו לא נקבעו שלבי ביצוע	
7.2 מימוש התכנית		
תוך 15 שנה מיום אישורה.		