



יב' בניסן תשפ"ב
13 אפריל 2022
לשכה 027

לכל מאן דבעי,

**הנדון: בקשה לקבלת מידע (RFI) בנושא מיזמים במגרש לצרכי ציבור (חום) במצפה רמון
המצוי בקרבת המכתש-קול קורא מספר 18/2022**

המועצה המקומית מצפה רמון (להלן: "המועצה") מעוניינת לבחון אפשרות של ניצול מיטבי למגרש ביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" המוכר למועצה, תוך יצירת מיזמים מניבים (להלן: המיזם) המותרים בשטחים לצרכי ציבור.

פרטי הקרקע - מגרש 12 גוש 39591 חלקה 5 יעוד המגרש הינו "מבנים ומוסדות ציבור" בהתאם לתכנית מפורטת 145/02/27. (להלן: "המגרש") שטח המגרש כ-20 דונם. מצ"ב דף מידע למגרש מתוך מערכת GIS המפרט את זכויות הבניה, השימושים המותרים, התכניות החלות וכדומה. המגרש גובל מדרום בשפת המכתש, ממערב - באכסניית הנוער אנ"א, ומצפון וממזרח במרקם הוותיק של הישוב (רחובות נחל אלה ונחל גרופית) - **מיקום ייחודי ואסטרטגי**. המגרש גובל במתחם "מרכז יעלים" ("החבית") - מוקד בילוי חשוב ביעוד הנמצא בתנופת פיתוח עם התחלת שיפוץ מבנה קיים שימש כ-האב (חללי עבודה שיתופיים) בשיתוף JNF וכן הקמת מלון עירוני בן כ-70 יחידות דיור ביזמות פרטית. מצ"ב סימון על גבי תצ"א להתמצאות. במגרש ממוקמים כיום מספר מבני מועצה אשר בחלקם מתקיימים שימושים מגוונים, כדוגמת - משרדי מועצה, גני ילדים, חללי עבודה, בית ספר לקרקס, ישיבה תיכונית וכדומה, וחלקם לא מאוכלסים. חלק מהמבנים מיועדים להתפנות במהלך השנים הקרובות. המגרש מוכר למועצה בחוזה חכירה לדורות מתאריך 23.01.1981 למטרת "בית ספר" סיום תקופת החוזה בתאריך 22.01.2030. חידוש יובל ניתן להקדים החל מתאריך 22.01.2023 לטובת המטרה לשמה ניתן ערב חתימה.

כוונת המועצה העתידית למגרש זה הינן -

- א. לרכז את כלל משרדי המועצה בחלק ממגרש זה (נדרש תוספת שימוש למשרדים בתכנית המפורטת) - בבינוי קיים שיותאם לצרכיה ולדרישות החוק או בבינוי חדש ייעודי לעניין. שטח בנוי נדרש לצורך כך כ- 2000 מ"ר.
- ב. במגרש קיימים שני גני ילדים - יש לשמר זאת במסגרת המיזם בבינוי קיים שיותאם לצרכיה ולדרישות החוק או בבינוי חדש ייעודי לעניין
- ג. אולם ספורט המשמש את בית הספר לקרקס - האולם הקיים מתאים לפעילות הקרקס הן מבחינת שטחו וגובהו. יתכן וידרשו בו התאמות כלשהן.
- ד. מבוקש כי הפיתוח העתידי של המגרש יכלול בנוסף מרכז תעסוקה-השכלה ופיתוח יזמי.

'כי אין לך דבר רב עצמה סרעיון שהגיעה שעתו להתגשם' ויקטור הוגו



כמו כן, מעוניינת המועצה לבחון את השימוש בבינוי הקיים לטובת "שימוש זמני בקרקע מבונה לתעסוקה" על פי סעיף 4.13.14 לקובץ החלטות רשות מקרקעי ישראל.

ו/או הקמת דיור לקשישים על פי סעיף 4.13.11 לקובץ החלטות רשות מקרקעי ישראל.

ו/או "דיור בהישג יד להשכרה" על פי סעיף 4.13.12 לקובץ החלטות רשות מקרקעי ישראל.

ו/או שימוש של עד 20% לטובת מסחר נלווה המשרת את השימושים המוצעים

הזכות ליזם תהיה בהקצאה למטרה ציבורית בחכירת משנה 247 שנים ו11 חודשים.

2. הבקשה מופנית לכל המעוניינים אשר ברשותם ו/או ביכולתם להקים ולתפעל מיזמים מסוג זה ואשר מעוניינים להביא בפני המועצה מידע המצוי ברשותם.

3. על המשיבים לבקשה זו (להלן: "המשיבים") להתייחס בתשובותיהם, בין היתר, לנושאים הבאים:

המצב הסטטוטורי והקנייני של המגרש והפעולות הנדרשות לצורך התאמתו למיזם המוצע, היתכנות כלכלית, אופן הקמת המיזם וכל הדרוש לצורך הקמתו בסביבה אורבנית על כלל ההיבטים הנגזרים מכך כולל, בין היתר: התאמת תשתיות ועמידה בחוקי התכנון והבניה, השתלבותו האדריכלית, הנפית והתנועתית של המיזם, התייחסות למבנים הקיימים בשטח, כל הדרוש לצורך תפעולו ואופן תפעולו, תיאור מפורט לשימושים המוצעים במיזם הלוקחים בחשבון את כוונות המועצה כפי שפורטו לעיל.

4. בהצעת המיזם יש לקחת בין היתר בחשבון מספר נתונים משמעותיים המשפיעים על המענים האפשריים:

א. רגישות נופית בשל הקרבה למכתש והגדרתו כ - "שמורת אור כוכבים".

ב. חלקם של המבנים הקיימים במגרש אינם מותאמים לשימוש אותו הם משרתים כיום, ויש להתאימם או לחילופין להציע בינוי חדש במקומם כחלק מהמיזם.

ג. הממשק עם הסביבה הקרובה ועם צביון היישוב כיישוב קהילתי מדברי.

ד. משך הזמן אותו מבקש היזם להחזיק במגרש בתמורה להקמת המיזם

5. המידע יכלול גם קיומו של ניסיון זהה או דומה למיזם מסוג זה שבוצע על ידי המשיבים בארץ או בחו"ל. על המשיבים להציג אישורים על איתנות פיננסית לקיום מיזם וקיומם של כל האישורים והרישיונות הנדרשים לצורך הקמה והפעלת המיזם המוצע על ידי המשיבים.

6. בנוסף, יש לכלול במענה לבקשה זו לוח כללי לגבי קידום המיזם הן בהיבטים הסטטוטוריים והקנייניים והן בהיבטים של תכנון וביצוע

7. בקשה זו לקבלת מידע הנה לצורך איסוף מידע בלבד והיא אינה בגדר מכרז פומבי או הליך מחייב אחר, לא יחולו עליה דיני המכרזים והיא אינה מחייבת את המועצה בכל ענין שהוא. בנוסף, אין בבקשה זו משום התחייבות של המועצה לפרסם מכרז בנושא הבקשה או לפעול בכל הליך אחר ואין בהיענות לה כדי להקנות יתרון במכרז כאמור, אם יפורסם, או בכל הליך אחר, או כדי להבטיח עמידה בתנאי הסף לעניין מכרז או הליך כאמור.

8. המועצה שומרת לעצמה את הזכות להשתמש במידע אשר יתקבל על פי בקשה זו, בין היתר, לצורך הרכבת רשימת מציעים פוטנציאליים במסגרת מכרז סגור ו/או לגיבוש תנאי המכרז ו/או לכל צורך אחר

"כי אין לך דבר רב עוצמה סרעין שהגיעה שעתו להתגשם" ויקטור הזגו



בנושא זה, לפי שיקול דעתה הבלעדי ועל פי צרכיה. המועצה תהיה רשאית להציב, במסגרת מכרז, באם יפורסם, או במסגרת כל הליך התקשרות אחר בו תפעל, תנאי סף ותנאים נוספים או אחרים מאלו שהוצגו בבקשה זו וכן דרישות נוספות ואחרות, וזאת על פי שיקול דעתה הבלעדי של המועצה ו/או ועדת המכרזים של המועצה.

9. המועצה שומרת לעצמה את הזכות לפנות למשיבים, כולם או חלקם, בבקשה לקבלת מידע נוסף, להשלמת מידע, ולבירורים ככל שיידרש, לרבות באמצעות ראיון.
10. לפי שיקול דעתה, תזמין המועצה את המגישים לפגישת התרשמות בה יציגו מצגת לבחינה פרטנית של המידע המוגש על ידם.

11. מובהר, כי המשיבים יישאו בלעדית בכל העלויות מכל סוג שהוא בהכנה ובהגשת המידע לפניה זו.
12. את המידע הנדרש בבקשה זו, בצירוף פרטי המשיב ודרכי ההתקשרות עמו, יש להגיש עד ליום 17.7.2022 לידי פזית שאולי מהנדסת המועצה

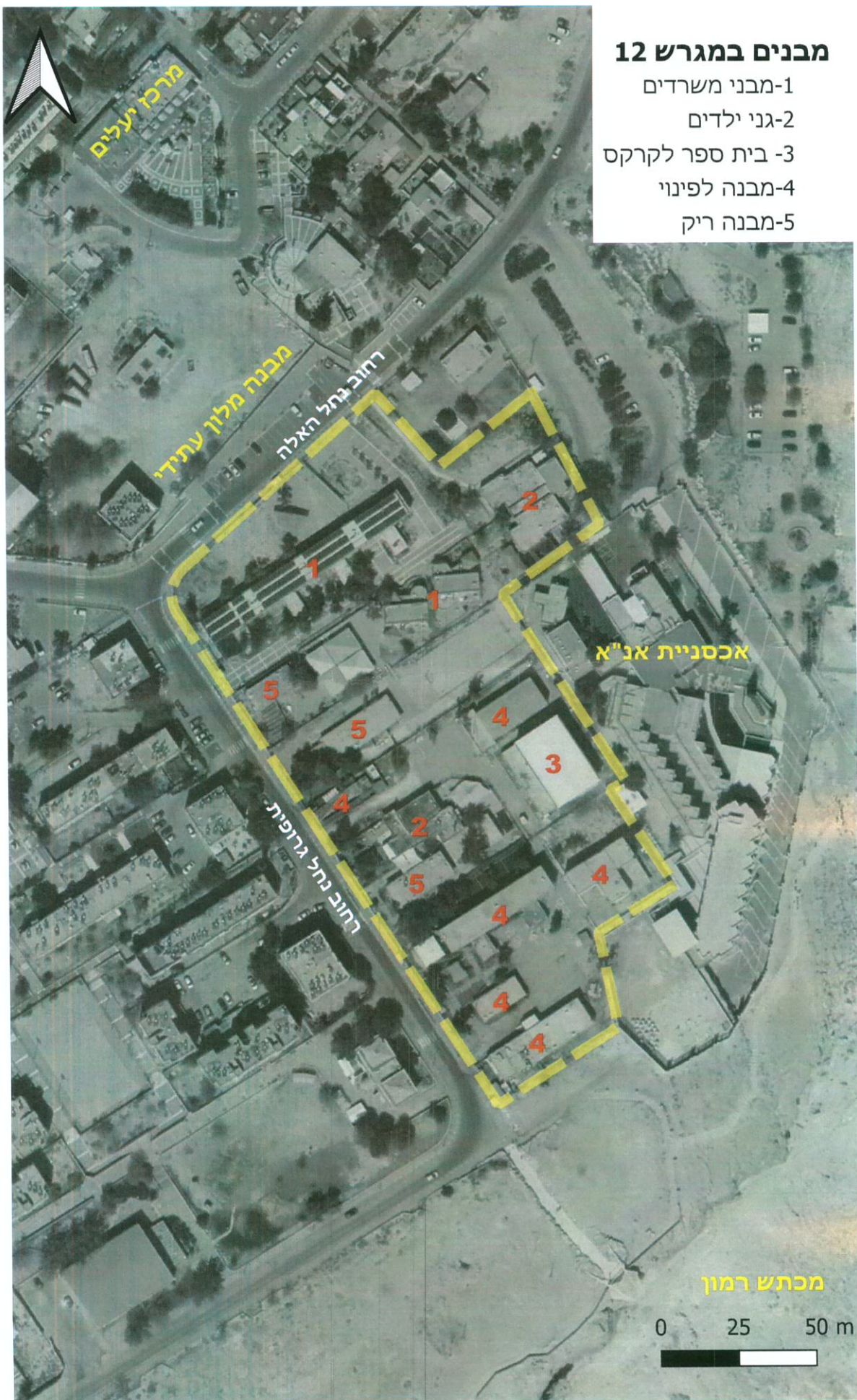
לבירורים, שאלות נוספות והעברת ההצעה יש לשלוח למח' ההנדסה במיילים : pazit@mzp.org.il jonathan@MZP.org.il
*יש לוודא קבלת החומר שנשלח במייל.

13. לא יתקיים כנס משיבים.
14. המועצה רשאית בכל עת, לפי שיקול דעתה המוחלט והבלעדי וכפי שתמצא לנכון, לדחות או להקדים את המועד האחרון שנקבע להגשת התשובות לבקשה זו.

בברכה,
רוני מרציאנו מרום
ראש המועצה המקומית מצפה רמון.

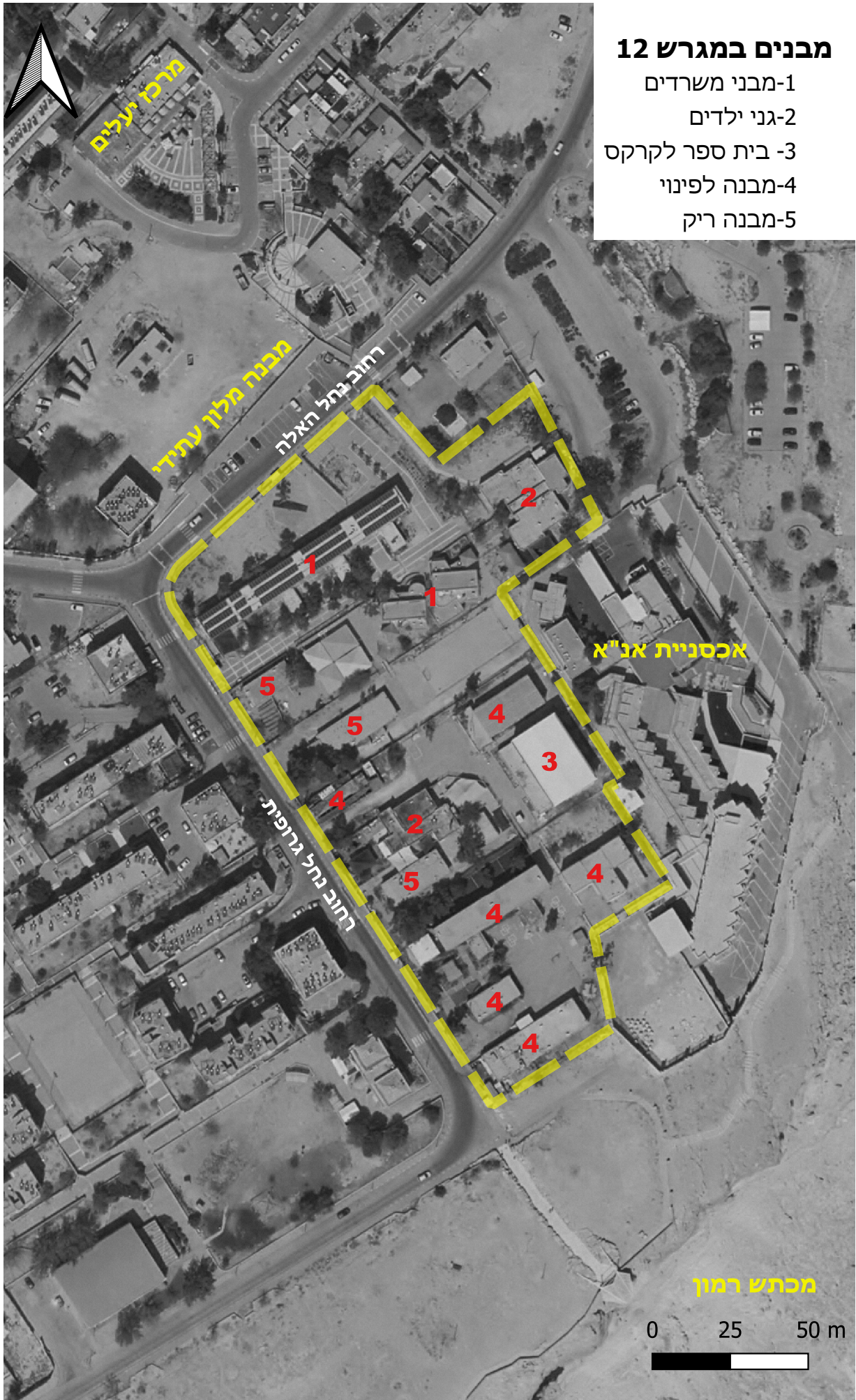
מבנים במגרש 12

- 1- מבני משרדים
- 2- גני ילדים
- 3- בית ספר לקרקס
- 4- מבנה לפינוי
- 5- מבנה ריק



מבנים במגרש 12

- 1- מבני משרדים
- 2- גני ילדים
- 3- בית ספר לקרקס
- 4- מבנה לפינוי
- 5- מבנה ריק





הוועדה המקומית לתכנון ובניה – מצפה רמון
דף מידע לפי סעיף 119 א'
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965

ו' בניסן תשפ"ב
 07/04/2022

פרטי הבקשה:
תאריך ההגשה:
מס' בקשה:
שם המגיש:
מהות הבקשה:

תעודת זהות של הנכס:

מגרש: 12 תב"ע קובעת מגרש: 145 / 03 / 27

שטח מגרש מחושב גרפית: כ- 19,406 מ"ר

• שטח המגרש לכל דבר ועניין יקבע לאחר הגשת מפה טופוגרפית לאישור מדור מידע תכנוני.

המגרש נובע מחלקות המקור הבאות:

חלקה: 5 **גוש:** 39591 **שטח חלקה רשומה:** 20,339 מ"ר **מתכנית:** 145 / 03 / 27

רחוב: נחל גרופית מס' בית: 11

רשימת תכניות רלוונטיות לנתוני תכנון:

<u>י.פ תוקף</u>	<u>פרסום תוקף</u>	<u>שם תכנית</u>	<u>תכניות בתוקף</u>
8881	26/05/2020	תכנית מתאר מקומית למצפה רמון	27 / 101 / 02 / 27
7234	27/03/2016	הסדרת שטחי ציבור- אכסניית נוער מצפה רמון	145 / 03 / 27
5880	11/12/2008	תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים	1016 / מק / 27
3868	19/01/1991	קרית פארק הרמון	2 / 115 / 03 / 27
3297	30/01/1986	שכונה ותיקה מצפה רמון	2 / 114 / 03 / 27
2589	20/12/1979	יעוד שטח לבתי מגורים קומה אחת או קוטגיים	1 / 101 / 02 / 27
	22/05/1968	תכנית שכון ציבורי	4 / 17 / 1 / 27

תכנית ראשית:

מתכנית: 145 / 03 / 27

יעוד: מבנים ומוסדות ציבור

נתוני תכנון עיקריים:

[מתכנית: 27 / 101 / 02 / 27]

הוראות

- שילוב שימושים:
 יותר שילוב שימושים שונים במגרש אחד או ניצול רב שכבתי בבניינים, באישור הוועדה המקומית ובלבד שיובטח תפקודם התקין של המוסדות ועפ"י מסמך ההנחיות הבינמשרדי לנושא זה.
- פיתוח שטחים פתוחים:
 ניתן לפתח שטחים פתוחים לסוגיהם בשטח המיועד למבני ציבור כשלב ביניים לפני הכנת תכניות מפורטות למבני ציבור.



ג. בניה ירוקה :

מבני ציבור חדשים יתוכננו בהתאם לדרישות תקן ישראלי 5281 התקף בעת מתן התר בניה.

ד. הנחיות להכנת תכנית מפורטת :

תכנית מפורטת תכלול התייחסות להוראות להנחיות להכנת תכנית מפורטת כמפורט בסעיף "הנחיות להכנת תכנית מפורטת" סעיף 6.1 בתקנון התכנית.

[מתכנית: 27 / 02 / 101 / 27]

שימושים

א. שימושים עיקריים: מוסדות חינוך ותרבות, בריאות, דת, שירותי רווחה וקהילה.

ב. שימושים משניים: שטחי ומתקני ספורט, שטח ציבורי פתוח.

ג. שימושים נוספים: דרכים וחניה, שבילי אופניים, מעבר תשתיות.

גודל מגרש מקסימלי			
19376	מ"ר	-	[מתכנית: 27 / 03 / 145]
40	אחוז	-	[מתכנית: 27 / 03 / 145]
40	אחוז	-	[מתכנית: 27 / 03 / 145]
23251	מ"ר	-	[מתכנית: 27 / 03 / 145]
20	אחוז	-	[מתכנית: 27 / 03 / 145]
20	אחוז	-	[מתכנית: 27 / 03 / 145]
120	אחוז	-	[מתכנית: 27 / 03 / 145]
40	אחוז	-	[מתכנית: 27 / 03 / 145]
2	קומו	-	[מתכנית: 27 / 03 / 145]
2	קומו	-	[מתכנית: 27 / 03 / 145]
8	מ'	-	[מתכנית: 27 / 03 / 145]
			[מתכנית: 27 / 03 / 145]

על פי המסומן בתשריט

[מתכנית: 1 / 17 / 4]

גדרות

לא יוקמו גדרות בשמח התכנית ללא הסכמת הרשויות המסומנות.

[מתכנית: 27 / 03 / 145]

הוראות בינוי

א. עיצוב ובינוי- גמר חיצוני של המבנים החדשים יהיו באבן מקומית. מבנים בני יותר מקומה אחת כל קומה תובלט או תיסוג מהקומה שמתחתיה. הכניסה הקובעת תקבע בהתאם למפלס הקרקע הקיים.

ב. הוראות פיתוח- כל הקירות התמוכים והגדרות יהיו מאבן מקומית כנ"ל עמודים לפגולות ומתקני רחוב. גובהם של קירות תומכים לא יעלה על 2 מטר. שמירה על אופי המקום כדוגמא שימוש באבן מקומית.

ג. השטח כולל איזור למצללות.

[מתכנית: 27 / 03 / 145]

תנאים למתן היתר בניה

א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

ב. תנאי להיתר בניה- הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, תוכנית תנועה וחניה, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.

ג. תנאי מוקדם למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של מערך כל הדרכים בתוכנית/ הדרכים הגובלות בתוכנית, לרבות הרחבתן ולרבות הסדרי התנועה בהן, להנחת דעת מהנדס הוועדה/מפקח התעבורה מחוזי.



- ד. בבקשה להיתר, יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז.
- ה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ו. היתר לשינוי שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם ליעודו החדש של המבנה. סיכונים סיסמיים: עמידות המבנים בפני סיכונים סיסמיים לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות.
- ז. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83/ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות.

[מתכנית: 27 / 02 / 101 / 27]

הנחיות ומגבלות למתחמי תכנון

- א. הוראות כלליות למתחם A- לב הישוב והמרקם הותיק:
1. מתחם זה מהווה את הלב האזרחי והמסחרי של הישוב.
 2. יושם דגש על רצף המעברים להולכי רגל ולאופניים, ובכלל זה אמצעי הצללה, אחידות בפרטי הפיתוח וריהוט הרחוב, וכד'.
 3. תכנון ופיתוח המתחם יעשה ברוח ההוראות וההנחיות המוצעות בתכנית האב למרקם הותיק, המצורפת כנספח לתכנית זו.
 4. גובה בינוי-
 - תותר בנייה עד 5 קומות בכפוף להוראות נספח הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית המתאר. באזורים הסמוכים לשפת המכתש גובה הבינוי יהיה לפי מגבלות הגובה המסומנות בתשריט.
 - תאי שטח 323, 324, 361 - לעת הכנת תכניות מפורטות יערך תיאום עם משרד הביטחון בנושא גובה הבינוי.
- ב. הוראות כלליות למתחם B - המעי"ר התיירותי ודופן המכתש:
1. מתחם זה מהווה את המרכז התיירותי של הישוב ויתוכנן כמקשה אחת.
 2. אגני נצפות:
 - לתכניות המפורטות שיוכנו במתחם זה יצורפו ניתוחי נצפות המוכיחים כי מתקני התיירות לא ייראו מאגני הנצפות המוגדרים בתכנית.
 3. תנתן עדיפות למבנים בעלי קולונדות או מתקני הצללה קבועים בחזית. בנוסף יש לטעת שדרות עצים רחבי נוף מותאמים לאקלים המדברי.
 4. בהוראות תכנית מפורטת, ובהיתרי בניה, לא יותרו תכנון או הקמה של פרויקט מסחרי ו/או תיירותי, שבשל גודלם הם עלולים לפגוע בתפקוד המרכז העירוני, או באזורים מסחריים או תיירותיים אחרים בישוב.
 5. תכנית מפורטת תגדיר אזור להקמת ירידים/שוק איכרים.
 6. בתכנית מפורטת יקבעו כל האמצעים לשמירה על זכות מעבר לציבור לכיוון המכתש והטיילת המלווה אותו.
 7. גובה בינוי-
 - תותר בנייה עד 4 קומות בכפוף להוראות נספח הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית המתאר.
 - באזורים הסמוכים לשפת המכתש גובה הבינוי יהיה לפי מגבלות הגובה המסומנות בתשריט. תאי שטח 362, 366, 522, 523 - לעת הכנת תכניות מפורטות יערך תיאום עם משרד הביטחון בנושא גובה הבינוי.
- ג. הוראות כלליות למתחם C ו-D - אזור משולב תעסוקה ומגורים:
1. מתחמים אלו מהווים את אזור התעסוקה המרכזי של הישוב, ומשלבים מגורים ותעסוקה. המתחם יתוכנן כמקשה אחת.
 2. מתחם זה יתוכנן ע"פ עקרונות הנספח האקלימי ונספח הבינוי. תכנית מפורטת למתחם תכלול הוראות לבניה ירוקה בהתאם להנחיות העירוניות בנושאי בניה ירוקה. תכנית מפורטת למתחם תפרט בהוראות מיוחדות את אופן עיצוב דפנות המתחם הפונות אל שפת המכתש ואל הנוף המדברי, כולל הגדרת נפחי בניה, חומרי גמר, צפיפות בניה וכדומה. כמו כן יפורטו הנחיות לפיתוח היקף המתחמים הפונים לנוף המדברי ולערוצים באופן אשר ישמר אותם במצבם הטבעי ויכללו תכנון נופי



- לנגישות ושמירה על ערכי טבע.
3. האזור המסומן בהוראות מיוחדות כחלק מאזור המגורים והתעסוקה, מיועד לשמש כאזור מוטה מלאכה ותעסוקה על פי ההגדרות בתכנית המפורטת התקפה לשטח זה. בין היתר יותרו שימושים של תעשייה קלה, בעלי השפעה סביבתית, לאחר שזו נבדקה ואינה סותרת שימושים סמוכים.
 4. גובה בינוי-
 - תותר בנייה עד 5 קומות בכפוף להוראות נספח הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית המתאר. באזורים הסמוכים לשפת המכתש גובה הבינוי יהיה לפי מגבלות הגובה המסומנות בתשריט. תאי שטח 109, 201, 323, 324, 361, 381, 383, 401 - לעת הכנת תכניות מפורטות יערך תיאום עם משרד הביטחון בנושא גובה הבינוי.
 - ד. הוראות כלליות למתחם E - שכונת הגמל:
 1. מתחם זה מכיל את מירב שטחי מוסדות הציבור בישוב וכן את שכונת הגמל.
 2. הפיתוח במתחם יהיה בהתאם לשימושים ולהוראות החלים על השטח בתכנית זו וכן בהתאם לנספח הנחיות הבינוי והפיתוח ולנספח הנופי של תכנית זו.
 3. גובה בינוי-
 - תותר בנייה עד 4 קומות בכפוף להוראות נספח הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית המתאר. באזורים הסמוכים לשפת המכתש גובה הבינוי יהיה לפי מגבלות הגובה המסומנות בתשריט. תא שטח 107 - לעת הכנת תכניות מפורטות יערך תיאום עם משרד הביטחון בנושא גובה הבינוי.
 - ה. הוראות כלליות למתחם F - שבונות מגורים:
 1. מתחם זה מכיל את שכונות המגורים בצפון מערב הישוב.
 2. הפיתוח במתחם יהיה בהתאם לשימושים ולהוראות החלים על השטח בתכנית זו וכן בהתאם לנספח הנחיות הבינוי והפיתוח ולנספח הנופי של תכנית זו.
 3. גובה בינוי-
 - תותר בנייה עד 3 קומות בכפוף להוראות נספח הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית המתאר. מוסד תכנון ראשי להתיר חריגה ממספר הקומות המותר ובתנאי שהשתכנע שגובה הבינוי אינו חורג מקו הרקיע של הישוב.
 - ו. הוראות כלליות למתחם G - שפת המדבר:
 1. מתחם זה מכיל שמורות טבע, שטח נוף מדברי לשימור וכן מיזמי תיירות.
 2. הפיתוח במתחם יהיה בהתאם לשימושים ולהוראות החלים על השטח בתכנית זו וכן בהתאם לנספח הנחיות הבינוי והפיתוח ולנספח הנופי של תכנית זו.
 3. גובה בינוי-
 - תותר בנייה של קומה אחת, במיזמי התיירות בלבד, ובכפוף להוראות נספח הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית המתאר.
 - מוסד תכנון ראשי להתיר חריגה ממספר הקומות המותר ובתנאי שהשתכנע שגובה הבינוי אינו חורג מקו הרקיע של הישוב.
 - ז. הוראות כלליות למתחמים H ו-J - שפת המכתש:
 1. מתחמים אלו מכילים את פארק שפת המכתש. במתחמים אלו לא תותר כל בניה. יותר פיתוח מינימאלי בלבד לצורך הסדרת שבילי הליכה וטיילות להולכי רגל ורוכבי אופניים.
 2. הפיתוח במתחם יהיה בהתאם לשימושים ולהוראות החלים על השטח בתכנית זו וכן בהתאם לנספח הנחיות הבינוי והפיתוח ולנספח הנופי של תכנית זו.
 - ח. הוראות כלליות למתחמים K, L, M, N, Q:
 - הפיתוח במתחם יהיה בהתאם לשימושים ולהוראות החלים על השטח בתכנית זו וכן בהתאם לנספח הנחיות הבינוי והפיתוח ולנספח הנופי של תכנית זו.

[מתכנית: 27 / 02 / 101 / 27]

מתחם

- מתחם E - שכונת הגמל ומוסדות ציבור:
- א. שטח המתחם (דונם): 489
 - ב. יחידות דיור (נומינאלי): 160
 - ג. אוכלוסייה (לפי 3.5 ליח"ד): 560
 - ד. חדרי אירוח: 10



- ה. חדרי מלון (כולל מלוניות) : 0
 ו. מסחר (מ"ר - כולל שירותים קהילתיים סחירים) : 400
 ז. תעסוקה (מ"ר) : 0
 ח. מבני ציבור :

1. שטח המגרש (מתארי בדונם) : 194
 2. שימושים (לא כולל מעונות יום, גני ילדים, בתי כנסת) :
 ביי"ס מקיף עם אפשרות הרחבה, מדרשה.
 ט. גובה בינוי (קומות) : 4
 גובה הבינוי יהיה בכפוף להוראות נספח הנחיות בינוי ופיתוח לתכנית המתאר. באזורים הסמוכים לשפת המכתש גובה הבינוי יהיה לפי מגבלות הגובה המסומנות בתשריט. באזורים בהם חלות מגבלות בטחוניות יש לתאם את גובה הבינוי עם משרד הבטחון בהתאם להוראות הנוספות בתכנית.

[מתכנית : 27 / 03 / 145]

חלוקה ורישום

- א. החלוקה לתאי שטח המבוצעת מכח התענית היא חלוקה תכנונית בלבד. רישום הזכויות בתאי השטח יעשה רק לאחר השלמת הליך הסדר המקרקעין ובכפוף לו.

[מתכנית : 27 / 02 / 101 / 27]

עתיקות

- א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות לחוק העתיקות התשל"ח-1978.
 ב. באזורים בהם קיימות עתיקות ובכללן טראסות שאינן בתחום אתר עתיקות מוכרז ותכנית מפורטת מציעה שיחזור, שיקום, או פיתוח בתחומם, יעשה הדבר בהתייעצות עם רשות העתיקות.

[מתכנית : 27 / 02 / 101 / 27]

מבנים לשימור

1. יש לקרוא הוראות אלו ביחד עם נספח השימור המצורף לתכנית זו.
 2. הוראות פרק זה חלות על המתחמים לשימור כמסומן בנספח השימור.
 3. המבנים והמתחמים המפורטים בנספח השימור, ישמשו את יועדת השימור של הוועדה המקומית ואת מוסדות התכנון, בבואם לקבוע את רשימת השימור של הישוב, להכין ולאשר תכניות לשימור, ולתת היתרים במבנים ובאתרים לשימור.
 4. כל עוד לא אושרה תכנית מפורטת המתייחסת, בין היתר, לשימור האתרים בתחומה, ו/או תכנית שימור בהתאם לתוספת הרביעית לחוק, יחולו על המבנים, האתרים, המרקמים וערכי הטבע המפורטים בנספח השימור הוראות תכנית זו, כפי שפורטו בהוראות המתחם הרלוונטי. בסמכות יועדת השימור של הוועדה המקומית, לאחר שהתייעצה עם אנשי מקצוע מתחום השימור, להוסיף/לגרוע אתרים לשימור לרשימת השימור שבנספח השימור של תכנית זו.
 5. אין בקביעת מבנה/מתחם לשימור וכל הוראה בתכנית זו בדבר שימור כדי לפגוע בזכויות בניה החלות בשטח ובשימושים המותרים במקום על פי תכנית תקפה.

[מתכנית : 27 / 03 / 145]

רעידות אדמה

- א. לעת הגשת הבקשה להיתר בניה, יש להכין סקר תגובת אתר בהתאם לדרישות ת"י 413, לאור העובדה כי שטח התוכנית נמצא באיזור המוגדר בת"י 413 כ"אתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאוד בבסיס" וכן כ"אתר עם חשד להגברה חריגה באגנים גאולוגיים עמוקים".
 ב. יש ללוות את החפירות ליסודות ולפיתוח תאי השטח בדוח של גיאולוג הנדסי שיבדוק את דפנות החפירות במטרה לבחון אם התגלו בהם העתקים של נחשפו בפני השטח. ככל שיתגלו העתקים, יש לבחון את המשמעויות על התכנון.
 ג. חפירה לתאי השטח יש לבצע על פי הנחיות הנדסיות הלוקחות בחשבון בן השאר את היציבות בהתאם לשתיית וכן בהתאם לנתונים הסיסמיים כולל הסיכון להגברת התנודות.

[מתכנית : 27 / 03 / 145]

איכות הסביבה

- א. תאורה ורעש- שלא יחרגו מהמתחם כלפי הסביבה, בדגש לחזית בפונה למכתש רמון.
 ב. גינון- צומח מקומי בלבד.



- ג. טיפול נאות בפסולת למניעת הפצתו למכתש ברוחות החזקות שמאפיינות את המקום.
 ד. יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל-1970.
 ה. תוכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למיחזור, תוגשנה ליחידה הסביבתית מצפה רמון ולאגף התברואה והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

[מתכנית: 27 / 02 / 101 / 27]

עיצוב נופי

- א. פיתוח נופי - כללי:
 בכל שטח התכנית, יעשה שימוש לצרכי ריצוף במשטחים שאינם בוהקים, בהתאם להנחיות נספח האקלים.
 ב. פיתוח נופי בשולי הוואדיות:
 סימון זה נועד לשמר את מבנה הוואדיות החודרים לשוב כחלק מאופיו המדברי של הישוב וכחלק ממערכת הקשרים בין הישוב למדבר. הסימון מתייחס הן לאזורים בשיפולי הוואדיות והן לערוצי הוואדיות.
 1. הסימון הינו עקרוני בלבד. תותר סטייה של עד כ-20 מטר מגבולות הסימון בתשריט.
 2. יש לשמור על פתיחות ויזואלית ומבטים פתוחים אל המדבר.
 3. לא תותר כל בניה בערוצי הוואדיות למעט סכרונים וטראסות מסורתיות.
 4. יש לאפשר גישה רצופה להולכי רגל ורוכבי אופניים, בכפוף לשיפועים הקיימים.
 5. פיתוח השטח יהיה מינימאלי בלבד ויתחשב במבנה הטופוגרפי של הוואדי ושיפולו.
 6. תותר שתילה של צמחיה מדברית המתאימה לאקלים ולאזור בלבד.
 7. במקרה והסימון מופיע בשיפולי הוואדי תותר בניה בהתאם ליעוד השטח תוך קביעה קפדנית של מיקום הבניה ואופי המפגש עם המדבר בתכנית מפורטת וכן בתנאים הבאים:
 א. טיפוס ומפלסי הבינוי יהיו כאלה שיחוייבו חלוקה למאסות בינוי קטנות.
 ב. תותר הקמת קירות תומכים בגובה של עד 3 מטר בלבד. במידה ויש לתמוך הפרשי גובה העולים על 3 מטר ידורגו הקירות עם מרווח של לפחות 1.5 מטר ביניהם. גמר הקירות יעשה בחומרים המתאימים לאופי ולאקלים המדברי.
 ג. תכנית מפורטת תגדיר מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים הפתוחים לציבור ואת אופן הגישה לטיילת 825 אם נמצאת בסמוך.

[מתכנית: 27 / 02 / 101 / 27]

צירי תנועה להולכי רגל

- א. סימון צירי הולכי רגל הינו עקרוני בלבד. תותר גמישות במיקום הציר כל עוד תשמר הרציפות והקשר לכלל מערכת הולכי הרגל כפי שמופיעה בתשריט.
 ב. רוחבו המינימאלי של הציר יהיה 10 מטרים.
 ג. תכנית מפורטת שבתחומה עובר ציר הולכי רגל תתייחס לנושאים הבאים:
 1. אופן הפיתוח הנופי בציר ובדפנות הסמוכות אליו כולל שיפועים ונגישות, צמחייה, הצללה ואמצעי תאורה. אמצעי התאורה יתוכננו באופן שימנע זיהום תאורה.
 2. הפניית חזיתות מבנים של המבנים הסמוכים אל הציר, מאפייני החזיתות וחזיתות פעילות.

[מתכנית: 27 / 02 / 101 / 27]

הנחיות לבניה ירוקה

- תכנית מפורטת תכלול הוראות להיבטי מיקרו אקלים והצללות בהתאם להנחיות הרשות המקומית:
 על המבנים המתוכננים לעמוד בדרישות הרשות המקומית לבניה ירוקה או בהעדרם לפי דרישות תקן ישראלי 5281. מבני ציבור חדשים יתוכננו בהתאם לדרישות תקן ישראלי 5281 התקף בעת מתן התר בניה. לכלל המבנים יידרש נספח בינוי ירוק וקיימות המציג התאמה ליישום עקרונות הבניה הירוקה בהתאם לסעיפים הבאים:
 א. העמדת מבנים, חימום פסיבי של המבנים ותכנונם באופן שייטיב עם הדיירים והמועסקים לנושא אוורור ותאורה טבעיים.
 ב. ביצוע דו"ח הצללות לבחינת השמירה על זכויות שמש ויחסי גומלין מול מבנים שכנים ושטחים פתוחים.
 ג. תכנון בידוד משופר על פי תקן 5282 או הגרסה התקפה לעת הבקשה.
 ד. הקצאת שטחים לנושאי מחזור והפרדה, חניית אופניים, מערכות סולאריות, ומערכות



- תשתית נוספות כדוגמת מיזוג אוויר, הסקה, ניקוז, ביוב, קולחין וכדומה.
- ה. טיפול בפסולת בניין ופינוייה לאתרים מוסדרים.
- ו. ניהול סביבתי של מהלך הבניה תוך התייחסות להפחתת מפגעים, טיפול בפסולת הנוצרת במהלך הבניה וכדומה.
- ז. חסכון במים במסגרת התכנון הנופי ושימוש בצמחייה חסכנית במים.
- ח. עקרונות המרחבים לשימור בתכניות זו.
- ט. ניצול שטחי חניה באופן המשמר מי נגר או ממקסם את ניצול השטח לחניה.
- י. חסכון באנרגיה הכולל התקנת מערכות מבניות חסכוניות באנרגיה כגון: מזגנים בעלי דירוג אנרגטי גבוה, מערכת חימום מים, ומערכות בקרת מבנה.
- יא. נטיעת עצים במשטחים מרוצפים וחניות. תכנית נופית סביבתית לפי הנחיות ונו"ס.
- יב. תוכנית מפורטת תכלול נספח נופי לנטיעת עצים במשטחים מרוצפים (חניות, מדרכות וכדומה) ותכלול התייחסות לעצים נותני צל ומותאמי אקלים, מפרט טכני לגידול עצים בתנאי סביבה מדבריים-עירוניים.

תברואה

[מתכנית: תרשצ / 1 / 17 / 4]

לא תאושר בנייה נוספת אלא לאחר תאום בעיות הנקוז, הביוב ואספקת המים עם לשכת הבריאות המחוזית ומהנדס הרשות המקומית.

מי נגר עילי וניקוז

[מתכנית: 27 / 02 / 101 / 27]

- א. אין לבצע פעולות מילוי, חציבה, הסתה, שינוי תוואי או פגיעה בשטחי ניקוז טבעיים של הנחלים, או להניח תשתיות באופן העלול לפגוע בחזותם או באופן תפקודם. בהתאם לצורך ובאישור מהנדס הוועדה המקומית, רשות הניקוז והיחידה הסביבתית או בהעדרה המשרד להגנת הסביבה. ינקטו אמצעים להגנה על דפנות הערוצים, טרם ביצוע העבודות.
- ב. מוקדי תיירות: באזורים בהם יתוכננו, בשלב תכנון מפורט. מוקדי תיירות קטנים (כגון מבנה להשכרת אופניים) ועבור אתרי התיירות המדבריים המתוכננים בשטחים הפתוחים, יש להביא בחשבון כי רום (0,0) של המבנים יהיה גבוה בכ-0.5 מטר לפחות ממפלסי ההצפה הצפויים בסופות בתדירות של 5% עבור מוקדי תיירות קטנים ו-1% עבור אתרי התיירות המדבריים.
- ג. מחצבות: לבורות המחצבה אין כיום הסדרת ניקוז. במידה ויתוכנן פיתוח נוסף/אחר, יש לתכנן פתרונות להסדרת הניקוז, בתאום עם הגורמים הרלוונטיים.
- ד. במגרשים המיועדים למגורים או לבנייני ציבור יישמרו לפחות 20% משטח המגרש כשטח עם אפשרות השהייה או החדרת נגר. תוספת בניה תאושר אך ורק בתנאי שהשטח המיועד לשימור נגר לא יפגע. הוועדה המקומית רשאית לאשר הקטנת השטח היעודי להשהייה/הקטנת מי נגר ובלבד שתוגש חוות דעת מקצועית הקובעת שלא ניתן ליישם החדרת מי נגר וקיים פתרון חלופי להפנות את מי הנגר לשצ"פ בו תתבצע ההשהייה.
- ה. מתקנים הנדסיים המצויים ושימצאו מחוץ לשטח הבנוי ובקרבת ואדיות או ערוצי נחלים, ימוגנו מפני שיטפונות.
- ו. פתרון ניקוז הדרכים בשכונות יהיה בשיטה הפיזורית לטובת השטחים הפתוחים. יש לבחון אפשרות ניקוז עילי הכולל פיתוח נופי ותהליכי השהיית מי נגר. בשלב התכנון המפורט, יחושבו ספיקות התכן בדרכים במספר נקודות מפתח.
- ז. מערכת הניקוז תתוכנן כך שסופה בודדת בתקופת חזרה של 100:1 שנה תזרום בניקוז התת קרקעי ולכל היותר בכבישים, אך לא תציף את בתי המגורים והמסחר.
- ח. במקרים בהם המבנה הטופוגרפי מחייב בניית בתיים במדרון מדורג, אזי מגרש נמוך יותר מהכביש, מוקז אל המגרש השכן לו (הנמוך ממנו) ומשם אל הכביש שמתחתיו.
- ט. בשטחים הציבוריים שבשכונות ובאזורים הפתוחים האינטנסיביים האקסטנסיביים והמדבריים - בהם יש מוקדי פעילות אנושית, ישולבו אמצעים להשהיית נגר עילי. תכנון השטחים בהם ישולבו אמצעים אלה ייעשה על ידי אדריכל הנוף בשיתוף הידרולוג ואקולוג.
- י. במקומות בהם שיפוע השצ"פ גדול מ-2%, יבוצעו סכרונים, כך שהשיפוע של הקרקע לא יעלה על 2%. בנוסף, אזור זה יכוסה בצמחיה שתאיים לתנאים הגאולוגיים



- והאקלימיים של המקום בתאום עם אדריכל הנוף ואגרונום.
- יא. מוצאי ניקוז עירוניים: יש לתכנן את המוצאים עם מגלש עילי לספיקה בהסתברות 1: 20 לרבות מתקן לשיכוך אנרגיה במורד הערוץ.
- יב. בכל מוצא ניקוז יתוכנן מתקן השקטה למניעת ארוזיית המדרונות אשר יקטין את מהירות הזרימה לפחות מ-2.0 מטר/שניה או כפי שייקבע בשלב התכנון המפורט. מתקן ההשקטה יתוכנן כך שישתלב נופית על המדרון ולא ייראה כמתקן הנדסי בפני עצמו.
- יג. צורת הקולטנים ואופן עמידתם ייבדקו בתכנון המפורט. כמו כן יש לבחון לשנות את זוויות הקולטנים לתוך המדרכה על מנת להגדיל את כושר קליטת מי הנגר העילי, תוך כדי התחשבות בדרך, בתחבורה וכו'.
- יד. כל הנגר יופנה לואדיות הסמוכים, וייבנו מתקנים נופיים להשהיית המים על פי חוות דעת הידרולוגית וסביבתית. בתיאום עם רט"ג.
- טו. תכנית הגינון העירוני תלווה בתכנית הצללה וחיפוי מתאימים לשמירת לחות הקרקע. החיפוי ככל האפשר יהיה משאריות הגזם המקומי הגרוס.
- טז. יופרדו מי נגר חשודים בזיהום כגון תשטיפים מאתרי פסולת מתחנות דלק מאזורי תעשייה ויטופלו בנפרד ורק לאחר הטיפול ישוחררו למערכת הניקוז. החחדרה תשתמש רק במים נקיים מן הגגות.

[מתכנית: 27 / 02 / 101 / 27]

חשמל

1. תשתית חשמל שהייתה קיימת בפועל טרם אישורה של תכנית זו, תיחשב כשימוש מותר גם לאחר אישור התוכנית.
2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו, בתיאום עם חברת החשמל (נפת באר שבע), ארונות החשמל ותחנות ההשנאה בתוך גדרות/קירות תמך ככל האפשר וזאת בשטחים ציבוריים או שטחים המיועדים למתקנים הנדסיים מקומיים. ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים וזכויות במקרקעין למקם את תחנות השנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, בתחום דרכים ובכל מקום כפי שיאושר על ידי מהנדס הרשות.
3. הקמתו של הקו החדש וביטולו של הקו הקיים יבוצעו על ידי בעל התשתית. פירוק קו התשתית הקיים יבוצע רק לאחר הקמת והפעלת הקו החלופי.
4. שטח הרצועות למעבר קווי חשמל ראשיים המסומנים בתשריט ישמש כתכלית עיקרית מכוח תכנית זו, להקמה ותפעול קווי חשמל ראשיים עיליים, עמודים ותיילים במתח עליון 161 ק"ו ובכלל זה יותר שימוש של דרכי גישה לעמודים ומשטחי עבודה להקמת הקווים. בשטח הרצועות תותר כתכלית משנית גם הקמת קווי חשמל במתח גבוה ונמוך עיליים ומבלי לפגוע באמור תותר גם הקמת קווי חשמל תת קרקעיים.
5. לא יהיה באישורן של התכליות והשימושים המפורטים להלן על פי כל דין או לחילופין בתכניות העוסקות בנושאים המפורטים להלן כדי להוות סתירה לאמור בסעיף 4 לעיל:
 - א. שימושים שאינם כרוכים בבניה, למעט ביתני שירותים ומבנים חקלאיים, מבני שרות, אחסנה פתוחה וסגורה, חנייה ובתי עלמין. בתנאי שבוצע תיאום עם חברת החשמל.
 - ב. חצייה ועל פי העניין מעבר לאורך הרצועה ובתחומו, של קווי תשתית, מבנים ומתקנים נלווים להם, עיליים או תת קרקעיים, ובכללם עבור: מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים - הכל בתאום ולפי הנחיות בטיחותיות של חברת החשמל.
 - ג. יער לסוגיו, גן לאומי, שמורות טבע ונוף ופארקים ובכלל זה שבילים, גשרים ונטיעות. בתנאי שבוצע תיאום עם חברת החשמל.
 - ד. גובה המבנים שבס"ק א'-ב' לעיל יוגבלו לגובה של 4 מ'. חריגה מגובה זה מחייבת אישור בטיחותי מחברת החשמל.
 - ה. לא יאושרו התכליות והשימושים הרשומים בסעיף זה לעיל אלא לאחר שנוכח נתון האישור שאין בהם כדי לפגוע באפשרות הקמתם והפעלתם התקינה של קווי החשמל הראשיים ברצועות למתח עליון ולאחר שהתקיימו התנאים המפורטים לעיל.



1. רצועות קווי מתח העליון תסומנה בכל תכנית שתאושר בתחומה בתאום עם חברת החשמל.
6. תוואי קו 161 ק"ו חדש מתחנת המשנה מצפה רמון לכיוון צומת ציחור ייקבע בתת"ל 60. סימון הרצועה בתוכנית זו הינו למידע תכנוני. בשטח זה תותר בניה בהתאם לתת"ל 60.
7. קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים ו/או עיליים. בתא שטח בו כלולה הוראה בתכנית זו הנותנת עדיפות לרשת תת קרקעית או חיוב ברשת תת קרקעית, יהיה מהנדס הרשות המקומית רשאי לאשר רשת עילית אם מצא צורך בכך בהתאם לתוואי השטח ומצב רשת החשמל הקיימת באזור המדובר.
8. הרשאה לביצוע רשת החשמל תינתן עפ"י חוק משק החשמל התשנ"ו - 1996 ועפ"י תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח - 1998.

תאורה

[מתכנית: 27 / 02 / 101 / 27]

כל היתר בניה בשטח היישוב, יגדיר בצורה מחייבת את אופן תאורת החוץ. במקרה של ספק הוועדה המקומית רשאית לחייב תאום עם מצפה הכוכבים ו/או הרט"ג על מנת לוודא שהתאורה המוצעת אינה מהווה פגיעה בסביבה.

ביוב

[מתכנית: 27 / 02 / 101 / 27]

כל המבנים בישוב יחוברו למערכת הביוב בהתאם להנחיות ולאיקות הנדרשת ע"י משרד הבריאות והגנת הסביבה.

א. שפכים שאינם תואמים את האיכויות הנדרשות על פי חוק יטפלו טיפול מקדים בתחום המגרש לאחר קבלת אישור הרשויות המוסמכות.

ב. תחנת שאיבה לביוב תתוכנן ותמוקם בהתאם להנחיות משרדי הבריאות והגנת הסביבה.

ג. צנרת גרביטציונית אפשר שתעבור בתחומי מגרשים, אולם מחוץ לקווי הבניין.

ד. תוכן מערכת תשתית נפרדת לקליטת מי קולחין מטוהרים להשבה של המים לגינון העירוני כולל מערכת פיזור של הקולחין.

ה. תוכן תכנית לשדרוג המט"ש העירוני לקולחין שלישוניים להשקיה בלתי מוגבלת לפי ועדת עינבר.

ו. תכניות מפורטות לבריכות אגירה יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה או היחידה הסביבתית להנחיות למזעור הפגיעה בנוף.

ז. הרחבת המט"ש הקיים בישוב מעבר לספיקה של 2400 מק"י, בתיאום עם משרד הבריאות.

מים

[מתכנית: 27 / 02 / 101 / 27]

א. הספקת מי השתייה תבוצע מרשת המים המרכזית של מצפה רמון או לחלופין מהמפעל האזורי של חב' מקורות.

ב. צנרת המים תותקן בהתאם להוראות הרשות המקומית ולתקנים הקיימים של מכון התקנים, משרד הבריאות ורשות המים.

ג. תוכן תכנית עירונית לחסכון במים לפי כללי הבניה הירוקה ותיישם בהדרגה.

ניקוז

[מתכנית: 27 / 03 / 145]

א. יש להבטיח שיוותרו 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.

ב. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כגון: חצץ, חלוקים וכד'. ניתן יהיה להותיר פחות מ 15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, שהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם.



ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו, ככל הניתן, רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש, ככל הניתן, בחומרים נקבוביים וחדירים.

[מתכנית: 27 / 03 / 145]

הפקעות לצרכי ציבור

א. "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, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה".

[מתכנית: 27 / 02 / 101 / 27]

הנחיות להכנת תכנית מפורטת

1. לא יוצאו היתרים מכוח תכנית זו, היתרים בתחום התכנית יוצאו מתוקף תכנית מפורטת בלבד.
2. תכנית מפורטת שתוכן מתוקף תכנית זו, תכלול ביו השאר את ההתייחסות לנושאים הבאים:
 - א. מוסד תכנון, המוסמך לאשר תכנית, ראשי לערוך שינויים בגבולות היעודים ומתחמי התכנון למעט לשטחים שמעבר לשטח הבנוי המותר (שטחים פתוחים שאינם מיועדים לבניה, כגון שטח נוף מדברי, פארק שפת המכתש וכו').
 - ב. הוראות והנחיות בנוגע לבניה ירוקה כולל התייחסות לבניה באקלים מדברי בהתאם למדיניות העירונית בנושאים אלו. כמו כן יכלול התכנון בחינת היבטי מיקרו אקלים ובפרט בחינת הצללות וחשיפה לשמש והשפעת רוחות על התכנון המוצע. לשם יצירת תנאי מיקרו אקלים נוחים ברחובות ומעברי הולכי רגל.
 - ג. הוראות בינוי ופיתוח ובכלל זה: פרוט גודל המבנים והנחיות על פרוק מסות הבניה בהתאם לרגישות מיקום התכנית, פירוט אופן הטיפול בגגות- טיפול בחזית החמישית של המבנה, חומרי גמר, הסתרת מתקנים טכניים ומזגנים, גדרות ותיחום מגרש, מתקנים, מפלסים, פרטים אופייניים, חתכי רחוב טיפוסיים וחזית רחוב טיפוסית, הכל בהתאם למיקומם של המבנים אם בשולי היישוב ואם בתוך הרקמה הבנויה הקיימת.
 - ד. נספח בינוי: מצג בינוי כולל התייחסות לנצפות הבינוי מהמדבר, חזיתות וחתכים, מיקום המבנים, תכנית הבינוי, חומרי גמר.
 - ה. נספח נופי הכולל: סוגי עצים וצמחיה, פרטי פיתוח, חומרי גמר בפיתוח, חתכי פיתוח בשטחים ציבוריים בדגש על אזורי הממשק עם השטחים הפתוחים שמחוץ לאזורי הבינוי, אופי השילוב של טיילות הסמוכות לתכנית, אופי שילוב אזורי עתיקות לשימור, אם קיימים. הנחיות בנוגע לטבע עירוני, אקולוגיה, ערכי נוף וטבע וכדומה ע"פ המפורט במסמך הנופי סביבתי.
 - הנספח יוכן תוך שימת לב על עקרונות תכנון ירוקים ואקלימיים כגון: גוון וסוג המשטחים המרוצפים למניעת היווצרות של איי חום עירוני, צמחייה נותנת צל ומותאמת אקלים, מפרטים מתאימים להשקיה ולצמיחת עצים לאורך זמן בתוך תשתית בנויה (מדרכות, טיילות כיכרות, מעל חניונים מקורים וכדומה).
 - ו. פתרונות הצללה: תכנית מפורטת תציג פתרונות להצללת הרחובות והשטחים הפתוחים, באמצעות עצי צל או באמצעות הצללות ובהתאם להנחיות הנספח הנופי סביבתי.
 - ז. נספח ניהול הטיפול במי נגר עילי וניקוז בהתאם להנחיות תכנית זו על נספחיה ותמ"א 34 ב' 3 ותמ"א 34 ב' 4.
 - ח. נספח תשתיות הכולל פתרונות ביוב בהתאמה לתכנית האב המאושרת והתוויית קווי מים וחשמל.
 - ט. נספח תנועה וחניה הכולל חיבור למערך התנועה של הישוב, נגישות הולכי רגל לשבילים המובילים למדבר ולמכתש, קשר למערך שבילי האופניים. יושם דגש על שיפור הקשר בין השטח הבנוי לשטחים הסובבים בעבור הולכי רגל ורוכבי אופניים. בין השאר, יינקטו אמצעים לחיבור לטיילות המוצעות בתכנית, הצללת השבילים ויצירת מערכת שבילים קריאה ונגישה לרבות שימוש בשילוט, שמירה על קווים



- המשכיים וכיוצ"ב.
- י. נספח לבניה מקיימת בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והתקן לשכונות ירוקות בתוקף ובהתאם להנחיות הנספח הנופי סביבתי לתוכנית זו.
 3. תכנית מפורטת למגורים בבניה חדשה או בהתחדשות של שכונה קיימת. תכלול בין היתר הוראות בנוגע לנושאים הבאים :
 - א. אחוזי בניה וצפיפות בניה למגורים.
 - ב. תמהיל טיפוסי הדירור וכן את היקף הדירות הקטנות מסך הדירות המוצעות בתכנית בהתאם להנחיות הנכונות לאותה עת.
 - ג. מענה לצורכי ציבור, הן למוסדות ציבור והן לשטחים פתוחים לציבור ובהתאם לתדריך הארצי לשטחי ציבור התקף לאותה עת.
 - ד. מיקום בתי ספר יסודיים ועל יסודיים בהתאם לנספח הפרוגרמטי לתכנית זו ולהוראות מוסדות התכנון.
 - ה. שטחים פתוחים ציבוריים שכונתיים מיקומם, גודלם, צורתם, תפקודם, פרטי גמר אופייניים, מיקום ועיצוב גדרות, תשתיות.
 - ו. יחס לשכונות הסמוכות, לשפת המכתש ולשפת המדבר, ובכלל זה מערך הקשרים להולכי רגל ולאופניים, שמירה על מבטי נוף פתוחים וכד'.
 - ז. שמירה על רצף השטחים הפתוחים של ערוצי הוואדיות, אם ישנם.
 - ח. יחס למבני הציבור הסמוכים דרכי הגישה, חתכי גובה הממחישים יחס זה.
 - ט. התאמה לנספח נופי-סביבתי לתכנית זו.
 - י. הוראות בדבר ממשקים סביבתיים בהתאם לפרק 4 בנספח הסביבתי המצורף לתכנית זו.
 4. תכנית מפורטת הכוללת שימושי תעסוקה או שילוב של תעסוקה ומגורים תכלול התייחסות לנושאים הבאים :

מיקום חדרי אשפה, הפרדת פסולת במקור לסוגיה, אחזקת חומרים מסוכנים, שימושים בתחום הפרויקט, אמצעים למניעת זיהום אוויר, פתרונות ואמצעים של קדם טיפול בשפכים, מניעת רעש וקרינה אלקטרומגנטית, פירוט מערך איסוף, מיחזור ופינוי פסולת מוצקה, מערכות אוורור בחניונים תת-קרקעיים, אמצעים למניעת זיהום תאורה, אמצעים לחסכון באנרגיה, פתרונות למניעת ריחות מעסקי מזון, פתרונות למניעת רעש ורעידות מהפעלת מתקנים הנדסיים.
 5. תכניות הסמוכות לפארק שפת המכתש :
 - א. תכנית מפורטת הסמוכה לפארק שפת המכתש, תכיל הוראות והנחיות באשר לאופן הטיפול בפארק הגובל בה, בתחום של לפחות 50 מטר מגבול הבינוי המוצע בתכנית.
 - ב. תכניות מפורטות בכל המתחמים לפיתוח שלאורך ייעוד קרקע זה יכללו נספח נופי סביבתי מפורט בתיאום רט"ג והמשרד להגנת הסביבה. רשאי מוסד התכנון לפתור מהגשת נספח נופי-סביבתי לאחר קבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה ובתנאי ששוכנע מוסד התיכנון כי אין בביצוע התוכנית פגיעה נופית-סביבתית.
 - הנספח הנופי סביבתי יכלול את הנושאים הבאים :
 1. תכנית מפורטת הסמוכה לשפת המכתש תכלול חתכי נצפות מפורטים מהמכתש לקביעת קו בניין וגובה הבינוי.
 2. הנחיות לבינוי : נפחים, חומרי בניה וגמר, אופי חזיתות, צמצום החזרי קרני שמש וקרינה ממשטחים ומחומרים מנצצים ובוהקים, הסתרת מערכות ומתקנים הנדסיים, מעברים להולכי רגל לקישוריות בין היישוב לפארק שפת המכתש ויצירת תנאי מיקרו אקלים נוחים במעברים בתחום התוכניות המפורטות וכדומה.
 3. ערכים גיאולוגיים ואמצעים לשימור וצמצום השפעות.
 4. ערכים אקולוגיים ואמצעים לשימור וצמצום השפעות.
 5. אופן טיפול בזרימת מי נגר משטחי הבינוי החדשים ואמצעים למניעת בלייה מואצת של קו המכתש עקב זרימת נגר.
 6. טבע עירוני :

בכל תוכנית מפורטת יבחנו שטחים בעלי פוטנציאל לשימור ופיתוח טבע עירוני בתאום עם המשרד להגנת הסביבה.
 7. מפגעים סביבתיים והכנת נספח סביבתי :



א. תוכנית מפורטת תכלול סקירה מעודכנת של מפגעים סביבתיים ותחומי השפעה של מקורות בעלי פוטנציאל למפגעים סביבתיים ואופני טיפול ומניעה.

ב. תוכניות מפורטות לשכונות חדשות יכללו מסמך סביבתי מפורט אשר יבחן את הנושאים הסביבתיים בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית וביניהם: מיקרו אקלים, בניה ירוקה, תחבורה ציבורית, שמירה על ערכי טבע ונוף ושילוב בתכנון, ניצול משאבי קרקע, ממשק עיר-טבע ואקולוגיה, טבע עירוני, מפגעים סביבתיים (זיהום קרקע, איכות אוויר, מפגעים אקוסטיים, פסולת לסוגיה) אופן טיפול ומניעה, מרחקי הפרדה מעודכנים ממקורות סיכון, מניעת זיהום תיאורה וכדומה כמפורט בנושאי מסמך הסביבתי ומפת הממשקים בתוכו בתאום עם המשרד להגנת הסביבה. הנספח יתייחס להוראות התוכנית בנושאים: רעש, איכות אוויר, חומרים מסוכנים, שפכים, פסולת, תאורה ומגבלות ריח.

ג. במסגרת תכנית מפורטת תוכן חו"ד סביבתית בנושא תאורה להצגת אמצעים למניעת זיהום תיאורה, בתיאום עם רט"ג והיחידה הסביבתית או בהעדרה המשרד להגנת הסביבה. הוראות התכנית המפורטת יכלול התייחסות לנושאים הבאים:

1. מיזעור עוצמות ההארה בשעות החשיכה.
2. שעות ההארה של מגרשי ספורט ומשחקים.
3. חומרי גמר וצבע והתאמתם למניעת שימנע החזרת אור לשמיים.
- ד. בכל תוכנית מפורטת הסמוכה לערוץ טבעי יוכן מסמך נופי- סביבתי על ידי אדריכל נוף המפרט את ערכי הנוף והטבע בערוץ, הנחיות בדבר אופי הבינוי וגובה קירות התמך כולל התייחסות לקישוריות בטופוגרפיה להולכי רגל ורוכבי אופניים, אופן הטיפול בממשק הטבע עם הבינוי המתוכנן, מניעת מינים פולשים, מפגעים סביבתיים, אמצעים לשיקום ולשימור בתכנון ובביצוע. הנספח יהווה מסמך מחייב לתוכנית המפורטת ויונתנה באישור היחידה הסביבתית או בהעדרה המשרד להגנת הסביבה.

סיכונים סייסמיים

לתכנית זו מצורפת סקירה גיאולוגית-הנדסית ראשונית (כולל ניתוח סייסמולוגי ראשוני) הכוללת התייחסות לסיכונים סייסמיים השונים בתחום התכנית (נספח מס' 17 לתכנית).

אזור מצפה רמון מחולק בצורה גסה ל- 3 חלקים:

1. אזורים הסמוכים לעיר
2. אזור המצוק
3. אזור הממוקם בתוך המכתש

לכל אזור קיימת רשימת דרישות לתיכנון:

אזור 1

תנאי להיתר יהיה קיום של דו"ח סקר גיאולוגי-הנדסי.

סקר גיאולוגי הנדסי ובו ביצוע קדוחי נסיון יידרשו לצורך איפיון מדויק של המצב בכל

חלקה בה מתבצע פתרון/תכנון פרטני.

יציבות הקירות החצובים והתמיכה בהן יתוכננו בשילוב עם מהנדס ביסוס. כך גם תיכנון

המבנים והמתקנים בסמיכות אליהם.

אזור 2

אזור הסמוך למצוק מצריך בדיקה פרטנית. כל בנייה בסמוך לקו המצוק מחייב בדיקה

מקיפה ונקודותית לאיכות ומיקום הסידוק בסלע. יש לבצע סקר מקדים להשפעה של

הבניה על המצוק הקיים ועל המרחק שלו מקו המצוק. הבדיקה כוללת קדוחי נסיון,

בורות ותעלות בדיקה, סימון הסדקים והגדרתם (כיוונים, זריקה, מפתח, חומר מילוי).

בכל פיתוח שיעשה באזור יהיה צורך בבדיקה על פי סוג הפיתוח או המבנה שיבנה בסמוך

אליו. המרחק מהמצוק המצריך בדיסה הוא לפחות כחצי מגובה המצוק בנקודת

הבדיקה. יש לבצע סקר חופף לתחתית המצוק במקומות בהן יבוצע פיתוח בחלקו העליון

של המצוק. כתוצאה מסקרים אלו יוחלט באם יש צורך באמצעי מיגון בתחתית המצוק

ובאילו שיטות.

תנאי למתן היתר לבניה סמוכה למצוק יהיה כפוף לתנאים הבאים:

1. ביצוע סקר גיאולוגי וגיאוטכני שמגדיר את המסלע וקובע את מיקום הסדקים ואיכותם.

2. איסור בניה בקטע שבין עקבות הסדק - למצוק, אלא אם כן ננקטת פעילות הנדסית



המחזקת את הסלע כנגד התמוטטות אפשרית.
3. הרחקת נגר עילי וצנרת מים וביוב מקרבה למצוק או סדקים הסמוכים אליו וקשורים ליציבות הגושים הבונים אותו.

אזור 3

אזור קרקעית המכתש עצמו (המדרון שמתחת למצוק) מוגדר כ"אתר קרקע עם חשד להגברה חריגה כתוצאה מקיומו של מצע קשה מאד בבסיס". תנאי להפקדת התוכנית היא ביצוע סקר תגובת אתר.
תנאי לקבלת היתר היא ביצוע סקר גיאולוגי-גיאוטכני-הנדסי. הסקר יכלול קדוחי נסיון ו/או בורות נסיון וילווה בבדיקות בשטח ובמעבדה על מנת לקבל פרמטרים לתיכנון של יציבות המדרונות וחפירות מתוכננות וכן הביסוס של המבנים המתוכננים.
יציבות הקירות החצובים והתמיכה בהן יתוכננו בשילוב עם מהנדס ביסוס. כך גם תיכנון המבנים והמתקנים בסמיכות אליהם.
בכל האזורים התנאים להפקדה יכללו:

1. עודפי עפר וחומרי חציבה לא יאוחסנו באופן זמני ללא תיכנון והתחשבות במיקום ובשיפועים. יש להגיש תכנית מפורטת אשר תכלול נספח טיפול בחומרי חפירה ובפסולת בניה אשר יציג את הפתרון המוצע, ותקבע תנאים להיתר בניה בנוגע ליישום הפתרון המוצע. פסולת בניה ובטון עודף יפוננו מהאתר למקום מאושר.
יש לתכנן מיקום, בתחומי התוכנית, לחומרי חפירה זמניים אשר ימוחזרו. תכנית מפורטת שתקבע את מיקומן המדויק, גבולותיהן ושטח הקרקע הדרוש להן, והכל באישור הרשות הסביבתית. לתכנית מפורטת כנ"ל יצורפו נספחי בינוי ופיתוח והוראות למיזעור ההשפעות הסביבתיות. נספחי הפיתוח והוראות לניהול ותפעול האתר יאושרו ע"י הרשות הסביבתית.
2. יש לתכנן את הניקוז העילי כך שיתרחק מקו המצוק או לפחות מהאזורים הסמוכים לבניה או בשימוש התושבים והמבקרים (טיילת, תצפית).
יש להכין תכנית הכוללת הסדרת מערכות הולכה של תשתיות מים, ניקוז וביוב. תיכנון ניקוז עילי שיכלול הסטה וכן אמצעים לעיכוב והאטה של הזרימה למניעת היווצרות שיטפונות.
3. בכל מקרה יש להתייחס להנחיות תקן 413.
תכנית מפורטת תכלול סקרים וחוות דעת בהתאם להנחיות הסקירה הגיאולוגית-הנדסית ותטמיע את מסקנות הסקרים וחוות הדעת במסמכיה והוראותיה בהתאם.
8. תכנית מפורטת לחניון לרכב כבד/מסוף תחבורה, תיבחן את השפעתו התנועתית על האזור, תוך התייחסות ליעודי הקרקע המוצעים בתכנית המתאר ולשימושים הקיימים, ככל הניתן, תוך מתן מענה תחבורתי במידת הצורך.

הערות:

הערות לבקשה:

- האמור לעיל הינו מידע כללי בלבד. כל בקשה להיתר נדונה לגופה ואין במידע זה התחייבות או ערובה למתן היתר כמפורט בו.
- לידיעתך:**
- היטל השבחה במידה וקיים ישולם כחוק (לצורך ברור יש לפנות לוועדה המקומית).
 - הנחיות בנושא תשתיות (לפי הצורך):
 - הדיוק של השטח הוא בהתאם למסמכים המצויים במשרדי הועדה, נתונים לפי תכניות עלולים להשתנות בעקבות תשריטי מדידה לצרכי רישום.
 - יתר ההנחיות ונתוני התכנון נמצאים בחוברת תקנון התכנית.
 - ניתן לעיין בה או להגיע למשרדי הועדה המקומית בשעות קבלת קהל.
 - קבלת קהל במשרד המועצה המקומית, ברח' נחל האלה 2.



הוועדה המקומית לתכנון ובניה



זמני קבלת קהל:

יום ב' שעות - 9:00 - 12:00

יום ד' שעות - 9:00 - 12:00

- פגישה עם מהנדס המועצה בתיאום מראש מול מזכירת המחלקה.

זמני מענה טלפוני:

ימים: א', ג' ו-ה' בין השעות 10:00 - 12:00

דואר אלקטרוני: Vaada@mitzpe-ramon.muni.il

- המידע הכלול בדף זה הינו תמציתי בלבד ואינו פוטר מעיון בהוראות המלאות של כל תכנית המוזכרת בו .
- תוקף דף מידע נכון למועד הוצאתו, אך ייתכנו שינויים במצב התכנוני בהתאם לפעולות רשויות התכנון השונות ממועד מסירתו ואילך .
- המידע מופנה למבקש בלבד. אין לערוך שימוש במידע שלא ע"י מבקש המידע ולא תישמע טענה בקשר למידע ממני שאינו המבקש.
- המידע האמור אינו מהווה מידע מידי לצורך הוצאת היתר בניה. בקשת מידע להיתר בניה תוגש עפ"י סעיף 1 לחוק בטופס הקבוע בתקנות.
- הנך זכאי לעיין בכל התכניות והתשריטים בתוקף או בהפקדה או בהכנה (לפי התיקון לחוק) . בכל מקרה של סתירה בין נוסח טופס מידע זה והוראות התכנית – יגברו הוראות התכנית .

- תוקף דף המידע לשנתיים.

חתימת מהנדסת המועצה
פזית שאולי