

מרחב תכנון מקומי - מצפה רמון

מרכז אזרחי - מצפה רמון

תכנית מיתאר מספר 26/101/02/27

מבוא



9.2.17/17
הערת מטרייה

התכנית המוצעת מתייחסת לתכנון ופיתוח אזור המרכז האזרחי הקיים, הגובל מצידו המזרחי בדרך מספר 40 ובצידו הדרומי בשדרות בן גוריון, באזור המהווה את הכניסה הראשית ליישוב.

התכנית רואה לה למטרה לחזק ולשדרג את המרכז הקיים שמהווה נקודת ציון מרכזית וחיונית ביישוב.

אלמנט חשוב בפיתוח המרכז יהיה יצירת רחבה או ככר עירונית מוקפת מבנים כשבקומת הקרקע, במפלס הככר, יהיו חנויות, מסעדות ובתי קפה, וכן כניסות לפונקציות הציבוריות (להלן "ככר עירונית").

תכנון המרכז כפי שבא לידי ביטוי בתכנית לוקח בחשבון את המבנים הקיימים ומאפשר תוספת שטחי בניה, ותוספת פונקציות על אלה הקיימות.

כמו כן, התוכנית כוללת מיקום עירוני של שני צירי תנועה ראשיים להולכי רגל, המקושרים ביניהם בכיכר העירונית במרכז האזרחי:

א. ציר אחד מכיוון צפון-מערב לכיוון דרום מזרח: מהכיכר העירונית לכיוון דרום מזרח, התוצה את שדרות בן גוריון ובהמשכו מרכז המדעים, האנדרטה הממוקמת בתוך גן והלאה לכיוון מרכז המבקרים. ומהכיכר העירונית לכיוון צפון מערב בצד האמפיתיאטרון הקיים, מרכז התרבות ובהמשכו דרך משולבת לכיוון השכונות המערביות.

ב. ציר שני מהכיכר העירונית לכיוון דרום מערב חוצה את רחוב עין זיק במעבר תת קרקעי לכיוון המתנ"ס הספרייה, המרכז הפדגוגי והקונסרבטוריון.

התכנית מאפשרת שטחי מבנים למטרות עיקריות כדלהלן: מבני מסחר ועסקים, משרדים ומכללה במרכז האזרחי בשטח כולל של כ- 12,400 מ"ר, מבני ציבור בשטח של כ- 5,200 מ"ר, מבני ספורט בשטח של כ- 2,950 מ"ר וכד'.

על מנת להחיות את המקום לאורך שעות היממה, מציעה התכנית נגישות ממונעת נוחה וישירה מכל הכיוונים אל אזור המרכז, פיתוח מגרשי חניה, פיתוח צירי הליכה רגלית בהמשך לצירים קיימים באזורים הגובלים, וכן יצירת קשר בין המרכז לבין מוקדים ציבוריים קיימים באזורים הסמוכים.

מלבד השטח המיועד למרכז האזרחי כוללת התכנית שטח המיועד לאזור מגורים ל-29 יח"ד

צמודי קרקע עם זיקה למרכז, וכן מבנה מגורים מיוחדים כדל: מערכת תכנון מיוחדת, מחוז דרום, חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965, אישור שינויים בתכנית מס' 26/101/21/27 ועדת המשנה להתנגדויות שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 25.12.16 על אישור שינויים בתכנית יו"ר הועדה המחוזית

מבנה מגורים מיוחדים כדל: מערכת תכנון מיוחדת, מחוז דרום, חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965, אישור שינויים בתכנית מס' 26/101/21/27 ועדת המשנה להתנגדויות שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 25.12.16 על אישור שינויים בתכנית יו"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי - מצפה רמון

מרכז אזרחי-מצפה רמון

תכנית מיתאר מספר 26/101/02/27

שינוי לתכניות מתאר מספר 1/101/02/27, 10/101/02/27,

24/101/02/27, 13/101/02/27,

שינוי לתכניות מפורטות מס' 108/03/27, 2/114/13/27

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

הוראות התכנית

מחוז:	דרום
נפה:	באר שבע
ישוב:	מצפה רמון
מקום:	מרכז קיים
	מערבית לכביש ארצי מס' 40
	צפונית לכביש מס' 13 (שד' בן גוריון)
	צפונית לרחוב עין זיק
	מזרחית לכביש מס' 3 (דרך רמון)
גוש:	39594 (ארעי)-חלקה 1-חלק
גוש:	39627 (רשום)-חלקות 20, 23, 14-8 בשלמות
גוש:	39590 (רשום)-חלקה 65-חלק
	חלקה 69 (בשלמות)
גוש:	39593 (רשום)-חלקה 61-חלק
בעל הקרקע:	מינהל מקרקעי ישראל
	אשל מצפה רמון
	חברת מבני תעשיה בע"מ
	שיכון ופיתוח לישראל בע"מ
	שק"ם בע"מ
יזם התכנית:	מינהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית:	משרד אלדן אדריכלים
	רחל אלדן, רשיון מס' 10239
	רחוב זרובבל 14, רמה"ש
	טל. 03-5474494
שטח התכנית:	79.307 דונם
קנה מידה:	1:1250
תאריך:	ינואר 2017

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מיתאר מס' 26/101/02/27 : מרכז אזרחי-מצפה רמון
שינוי לתכניות מיתאר מס' 1/101/02/27, 10/101/02/27, 13/101/02/27,
24/101/02/27
ושינוי לתכניות מפורטות מס' 108/03/27, 2/114/03/27

2. תחולת התכנית

התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט המצורף אליה.

3. מסמכי התכנית

התכניות כוללות :

- 3.1 21 דפי הוראות – (להלן "הוראות התכנית").
- 3.2 תשריט בקני"מ 1:1250 – (להלן "התשריט").
- 3.3 נספח בינוי מנחה בקני"מ 1:1000 (להלן "נספח בינוי").
- 3.4 נספח נוף מנחה – (להלן "נספח נוף").
- 3.5 נספח תנועה מנחה - (להלן "נספח תנועה").
- 3.6 נספח ניקוז וניהול מי נגר עילי מנחה - (להלן "נספח ניקוז").

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה

4. יחס לתכניות אחרות

התכנית מהווה שינוי לתכניות מיתאר מס' 1/101/02/27, 10/101/02/27, 13/101/02/27,
24/101/02/27 ותכניות מפורטות מס' 108/03/27, 2/114/03/27.

5. מטרת התכנית

- 5.1 יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח המרכז האזרחי ליישוב ולהקמת מבני מגורים עם זיקה למרכז ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
- 5.2 שינוי ייעוד משצ"פ, בנייני ציבור וחניה למרכז אזרחי במגרשים a4,4.
- 5.3 שינוי ייעוד משצ"פ ומרכז אזרחי לשטח לבנייני ציבור במגרשים 1,2.
- 5.4 שינוי ייעוד משצ"פ ומרכז אזרחי לאזור ספורט במגרש 3.
- 5.5 שינוי ייעוד משצ"פ ומרכז אזרחי לאזור מגורים ב' במגרש 5.
- 5.6 שינוי ייעוד ממרכז אזרחי וחניה ציבורית לשטח ציבורי פתוח במגרש מס' 6.

- 5.7 שינוי יעוד מבנייני ציבור לשטח ציבורי פתוח במגרש מס' 7.
- 5.8 שינוי יעוד ממרכז אזרחי לשצ"פ במגרש 19A.
- 5.9 שינוי יעוד מאזור מגורים לאזור מגורים א' במגרשים 24 עד 52 וקביעת דרך משולבת ושטחים ציבוריים פתוחים.
- 5.10 שינוי מבנייני ציבור, מרכז אזרחי ושטח ציבורי פתוח לחניה ציבורית במגרשים 102, 103.
- 5.11 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לחניה ציבורית במגרשים 106, 107.
- 5.12 שינוי יעוד מאזור מגורים לחניה ציבורית במגרש מס' 18.
- 5.13 שינוי קו בנין מדרך ארצית מס' 40 עבור בניה במגרש מס' 4 ועבור בניה במגרש 4a.
- 5.14 שינוי בקו בנין מדרך ארצית מס' 40 עבור חנייה ודרכים מקומיות.
- 5.15 שינוי בקו בנין מדרך ארצית מס' 40 עבור עבודות פיתוח בתחום שצ"פ מס' 7.
- 5.16 קביעת מגרשים למיתקנים הנדסיים
- 5.17 קביעת זכויות הבניה : - לבנייני ציבור
- לספורט
 - למרכז אזרחי
 - לאזור מגורים ב'
 - לאזור מגורים א', 29 יח"ד
 - שני מתקנים הנדסיים תת קרקעיים
 - לאזור עסקים ומסחר
 - לשטחי מצללות וקירוי קל
- 5.18 קביעת השימושים והוראות בינוי ועיצוב לכל יעוד.
- 5.19 קביעת קוי הבנין בכל יעוד לרבות קווי בנין אפס.
- 5.20 הסדרת דרכים וחניות.
- 5.21 קביעת תנאים למתן היתר בניה.

6. תנאים להוצאת היתרי בניה

- היתרי בניה יינתנו בהתאם לתכנית זו, לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים :
- 6.1 תכנון וביצוע אספקת המים, איסוף ביוב, ניקוז, ומתקנים לאיסוף אשפה בהתאם לדרישות מהנדס המועצה .
- 6.2 הכנה ואישור תכנית בינוי ופיתוח, ברוח נספחי הבינוי והנוף המנחים המצורפים לתכנית זו ועפ"י עקרונות הבינוי המנחים, בקנ"מ שלא יפחת מ-500:1 ואישורה ע"י הוועדה המקומית.
- התכנית תתבסס על מדידה עדכנית ותכלול העמדת המבנים, מפלסי הבניה, חתכים, פיתוח השטח, חניות ודרכי גישה, פרוט החזיתות ותמרי הגמר.
- 6.2.1 באזור מגורים א', הבניה תהיה אחידה בקבוצות לפי מתחמי הפיתוח

המסומנים בתשריט.

לצורך קבלת היתר לכל מבנה או קבוצת מבנים, יהיה על עורך הבקשה להגיש לאישור הועדה המקומית תכנית שתכלול בנוסף למפורט בסעיף 6.2, תכנית בינוי עקרונית של מתחם הפיתוח אליו הוא שייך, כולל סימון החניות והשטחים הפתוחים ומבט עקרוני שמראה את רצף החזיתות של כל מבני הקבוצה.

- 6.3 אישור תכנית הסדרי תנועה וחניה מפורטות ע"י רשויות התמרור המוסמכות.
- 6.4 תכנון פתרון אקוסטי למבנים באזור מבני הציבור באישור המשרד להגנת הסביבה.
- 6.5 תכנון פתרון אקוסטי להפרדה בין אזור מגורים א', למגרש החניה הצמוד המשרת את מבני הציבור, באישור המשרד להגנת הסביבה.
- 6.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתשריט.
- 6.7 בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.8 עבור הבריקה דרוש רישיון עסק מטעם משרד הבריאות על פי תקנות התכנון והבניה התשס"ח-2008 לנושא בריכות שחיה ועל פי התקנות המאושרות לאותה העת.
- 6.9 אישור רשות התעופה האזרחית.
- 6.10 תנאי למתן היתר בניה הנו אישור תכנית איחוד וחלוקה.

7. חניה

1. החניה עבור שטח למבני ציבור תהיה חניה מרוכזת (בפול) ותשמש את כל המבנים הכלולים בתכנית. לא יוקצו מקומות חניה נפרדים לכל תכלית. החניה תהיה במגרשים המסומנים בתשריט. מספר כלי הרכב במגרשי החניה המתוכננים יהיה בהתאם לתקן חניה ארצי (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983) במהדורתו התקפה לעת מועד הוצאת היתר הבניה בהתחשב בחפיפה בזמני הפעילות.
2. החניות באזור המגורים המיוחד א' יהיו בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.
3. באזור מגורים ב' יהיו החניות בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

8. הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור-יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

9. תכליות ושימושים

9.1 מרכז אזרחי

שטח זה מיועד למרכז אזרחי שיכלול כיכר עירונית, משרדים ציבוריים ופרטיים, חנויות, בתי אוכל, דוכני מכירה, מרפאות מקצועיות, מכללה, מכוני לימוד וכד'. לא יותרו שימושים מזהמים וגורמי רעש.

הוראות בינוי ועיצוב

- א. השטח יכלול כיכר עירונית במידות של כ- 2000 עד 2500 מ"ר. (בהתאם למסומן בתשריט).
- הכיכר העירונית תעוצב כשטח פתוח מרוצף בשילוב גינון, תאורה ואלמנטים פיסוליים. בשטח הכיכר העירונית לא תותר בניה כלשהי בקומת הקרקע, למעט כיסוי קל עיצובי, כמצוין בטבלת זכויות הבניה.
- במידה ויתוכנן כיסוי קל לכיכר, יש להקפיד על עיצוב שישתלב במבנים התוחמים את הכיכר. הכיסוי יבוצע ככיסוי קל מחומרים עמידים. ניתן לעצב הכיסוי עד גובה נקודתי של 35 מ' כך שיעלה מעל לגובה הבניינים התוחמים את הכיכר העירונית על מנת ליצור למרכז האזרחי דימוי ונקודת ציון שתיראה מרחוק, ברוח נספח הבינוי המנחה.
- ב. חזית מסחרית תהיה לכיוון דרך מס' 40, שדרות בן גוריון, לכיוון הכיכר העירונית ולכיוון צפון מערב. כל חזית מסחרית תלווה במעבר מקורה ע"י הקומה שמעל בעומק מקסימלי של 4.0 מ'. יש לתת התייחסות מיוחדת לחזיתות של המבנה שייבנה במגרש 4 בתשריט ושפונה לדרך מס' 40.
- המבנים שייבנו סביב הכיכר יש לתכננם כך שלא תיווצר בהם "חזית אחורית".
- ג. בשטח המרכז האזרחי יותר מבנה קבוע מפולש בן קומה אחת בשטח של כ-400 מ"ר, שישמש לדוכני מכירה מתחלפים, כפי שמופיע בנספח הבינוי המנחה.
- ד. בשטח הכיכר העירונית המסומן כ"תחום כיכר עירונית עם אלמנט הצללה" בתשריט, תותר הקמת מצללה שתבוצע מקונסטרוקציה קלה ממתכת או עץ או בטון עם ציפוי אבן מקומית, ללא קירות וללא כיסוי מלא מעל הקורות או מתחתם בהתאם לטבלת זכויות הבניה.
- ה. המבנים יהיו מצופים באבן מקומית נסורה או מסותתת לפחות ב-60% משטח החזיתות בשילוב טיח או בטון חשוף.
- ו. המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין שמעליו, גובה תקרתו לא יחרוג מגובה ריצוף החוץ הצמוד לו.
- ז. בתכנון המבנים במרכז האזרחי יש לקחת בחשבון מראש ארובות איזורור

ממסעדות ובתי אוכל, שיגיעו עד לגובה של 2.0 מ' מעל לבנין הגבוה ביותר ברדיוס 50 מ'. יש לתת פתרון אדריכלי נאות לארובות הנ"ל, גם אם יהיה צורך להתקיין בשלבים מאוחרים יותר.

ת. אין הגבלה על מספר המבנים בכל מגרש ובתנאי שיווצר רצף מבני ברוח נספח הבינוי וכפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

9.2 שטח בנייני ציבור

תותר הקמת מבני תרבות, חינוך, אמנות ופנאי, כדוגמת : אולם רב תכליתי, מוזיאונים, גלריות לאומנות, מועדוני מבוגרים, ספריה עירונית, מכללה, שירותי חינוך וכד'.

הוראות בניוי ועיצוב

- א. תותר בנית קומת מרתף בתנאים הבאים :
 1. המרתפים ישמשו לשימושים הבאים :

שטחי שרות כהגדרתם לחישוב שטחים, שהינם שימושים נלווים למטרות העיקריות באותו בנין כגון : חדר בטחון, מחסן, מבואות משותפים וחדרי מדרגות, מעלית, חדר למיתקנים טכניים למתן שרות לבנין, לרבות הסקה, תקשורת, איורור, קרור, חשמל, שנאים, גנרטור, מעברים לצנרת, חדר בקרה וכדומה.
 2. המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין שמעליו.
 3. החלל בין רצפת המרתף ותקרתו יימצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ופני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-120 ס"מ מפני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב.
 4. גובה פנימי של המרתפים לא יעלה על 240 ס"מ מפני הרצפה על התקרה.
- ב. המבנים יהיו מצופים באבן מקומית נסורה או מסותתת לפחות ב-60% משטח החזיתות בשילוב טיח או בטון חשוף.
- ג. אין הגבלה על מספר המבנים בכל מגרש ובתנאי שיווצר רצף מבני ברוח נספח הבינוי וכפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

9.3 שטח ספורט

תותר בנית בריכת שחיה, אולמות ספורט, חדרי כושר, מגרשי ספורט פתוחים וסגורים, מצללות וכד'.

הוראות בינוי ועיצוב

- א. תותר בניית קומת מרתף בתנאים הבאים :
1. המרתף לא יחרוג מקונטור הבנין שמעליו.
 2. החלל בין רצפת המרתף ותקרתו יימצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ופני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-120 ס"מ מפני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב.
 3. גובה פנימי של המרתפים לא יעלה על 240 ס"מ מפני הרצפה עד התקרה
 4. המרתפים ישמשו אך ורק כשטחי שרות על פי החוק כגון : חדר בטחון, מחסן, מבואות משותפים וחדרי מדרגות, מעלית, חדר למיתקנים טכניים למתן שרות לבנין, לרבות הסקה, תקשורת, איורור, קרור, חשמל, שנאים, גנרטור, מעברים לצנרת, חדר בקרה וכדומה.
- ב. בריכת השחיה לא תהיה מקורה ושטחה 500 מ"ר.
- ג. תותר הקמת מצללה בתנאים הבאים :
1. המצללה תיבנה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 2. המצללות יבוצעו מקונסטרוקציה קלה ממתכת או עץ ללא קירות (למעט קיר הבניין) וללא כיסוי מעל הקורות או מתחתם.
 3. גובהה המרבי של המצללה יהיה 240 ס"מ.
- ד. המבנים יהיו מצופים באבן מקומית נסורה או מסותתת לפחות ב- 60% משטח החזיתות בשילוב טיח או בטון חשוף.
- ה. יותרו גגות שטוחים מבטון או גגות מחומרים קלים.
- ו. אין הגבלה על מספר המבנים בכל מגרש ובתנאי שייווצר רצף מבני ברוח נספח הבינוי וכפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

9.4 אזור מגורים א'

תותר הקמת מבני מגורים צמודי קרקע בני שתי קומות, קומת מרתף וחדר על הגג, מצללות וחניה. כל יח"ד תבנה על שטח מגרש של כ- 350 מ"ר.

הוראות בינוי ועיצוב

- א. תותר הקמת קומת מרתף דירתית אחת לכל יח"ד בתנאים הבאים :
1. קירותיה החיצוניים של קומת המרתף לא יחרגו מקוי הקירות החיצוניים של הקומה שמעליה.
 2. המרתפים ישמשו אך ורק לשימושים הבאים :
שימושים נילויים למגורים כגון : חדר בטחון, מחסן, חדר מדרגות, מעלית,

- חדר למערכות טכניות וכדי, וכל שימוש אחר לשטחי שרות כהגדרתו בתקנות לחישוב שטחים שישמשו את הדיירים המתגוררים ביחידת הדיור בלבד.
3. החלל בין רצפת המרתף ותקרתו יימצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ופני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-120 ס"מ מפני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב.
4. גובה פנימי של המרתפים לא יעלה על 240 ס"מ מפני הרצפה עד התקרה.
- ב. תותר בנית חדר על הגג בשטח של 23.0 מ"ר בתנאים הבאים :
1. החדר על הגג יבנה בקיר משותף עם החדר של יח"ד הצמודה.
2. החדר ייבנה בנסיגה של לפחות 1.2 מ' ממעקה הגג או חופף למעקה הגג באישור הוועדה המקומית.
- ג. מותרת בנית מצללות בתנאים הבאים :
1. המצללות יבוצעו מקורות בטון ללא קירות (למעט קיר הבנין) בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. המצללות יבנו בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
3. גובה המצללה לא יעלה על 240 ס"מ כאשר הגובה נמדד מרצפת המצללה ועד לתחתית קורות המצללה.
- ד. הבניה באזור זה תותר לפי טיפוסים בתים עפ"י החלטת הוועדה.
- ה. קיר משותף לכל שני מגרשים, אלא אם כן צויין אחרת בתשריט.
- ו. מבני המגורים יבנו ככל הניתן כבתי פטיו המפנים חזית המשכית בנויה לדרך.
- ז. תותר בניה של מבנים עם גג שטוח בלבד.
- ח. חניה לרכב בתחום המגרש. יותר קירוי קל ממתכת או עץ.
- ט. הגדרות יצופו באבן מקומית. גובה הגדרות לא יעלה על 2.0 מ' מדוד ממפלס הקרקע הנמוך ביותר בכל נקודה ונקודה בו נמדד הגובה. בהסכמת בעלי הזכויות בנכסים הגובלים, עשוי גובה גדר הגבול להקבע גם עד 3.0 מ', מדוד כאמור לעיל. פני הגדר יהיו מפולסים.
- י. לא תותר תלית מתקני מיזוג אוויר ומתקני ייבוש כביסה על קירות הבתים אלא אם כן ינתן פתרון הולם במסגרת תכנית הבינוי לביצוע.
- י"א. המבנים יהיו מצופים באבן מקומית נסורה או מסותתת לפחות ב- 60% משטח החזיתות בשילוב טיח או בטון חשוף.

- בשטח זה ניתן להקים מבנה אחד הכולל לכל היותר 74 יחידות סטודיו או יחידות דיור זעירות להשכרה למטרות הבאות :
1. מעונות לסטודנטים
 2. דיור מוגן למבוגרים
 3. דירות סטודיו לאמנים ויוצרים
 4. בקומת הקרקע שימושים לשרות הדיירים (כגון חדר אוכל, שרותי כביסה, שרותי תחזוקה, שרותי הסעדה, מספרה, מכולת, מועדון וכד').
- המבנה בשטח זה יתופעל ע"י גוף מתפעל אחד, או יותר, שיהיו אחראים להשכרת היחידות, אחזקתן ברמה נאותה, תפעול המבנה, ניהולו וכד'. במבנה יותקן שעון מים ראשי אחד. בשטח זה לא תותר בניית דירות למכירה. שטח עיקרי מירבי ליחידת דיור 35 מ"ר.

הוראות בינוי ועיצוב

- א. תותר בניית קומת מרתף בתנאים הבאים :
1. המרתף לא יחרוג מקונטור הבניין שמעליו.
 2. החלל בין רצפת המרתף ותקרתו יימצא כולו או חלקו מתחת למפלס פני הקרקע המתוכננים או פני הרחוב לאורך יותר מפאה אחת של החלל, ופני תקרתו אינם גבוהים יותר מ-120 ס"מ מפני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב.
 3. גובה פנימי של המרתפים לא יעלה על 240 ס"מ מפני הרצפה עד התקרה.
 4. המרתפים ישמשו אך ורק כשטח שרות עפ"י החוק כגון : חדר ביטחון, מחסן, מבואות משותפים וחדרי מדרגות, מעלית, חדר למתקנים טכניים למתן שרות לבניין, לרבות הסקה, תקשורת, איורור, קירור, חשמל, שנאים, גנרטור, מעברים לצנרת, חדר בקרה וכדומה.
- ב. תותר הקמת מצללה במרפסות הגגות בתנאים הבאים :
1. המצללה תיבנה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 2. המצללות יבוצעו מעמודים וקורות בטון ללא קירות (למעט קיר הבנין) בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 3. גובהה המירבי של המצללה יהיה 240 ס"מ כאשר הגובה נמדד מרצפת המצללה ועד לתחתית קורות המצללה
 4. קצה המצללה יהיה מרוחק לפחות 120 ס"מ ממעקה הגג, או חופף למעקה הגג באישור הוועדה המקומית.
- ג. בשטח זה חזית המבנה הפונה לכיוון דרום מזרח תבנה בצורה מדורגת באופן שקומות המבנה תבנה במדרגות נסוגות לכיוון צפון מערב.

- ד. תותר בניה של מבנה עם גג שטוח בלבד, בגובה שלא יעלה על 4 קומות מצד הכביש הנמוך.
- ה. חניה לרכב בתחום המגרש.
- ו. הגדרות יצופו באבן מקומית. גובה הגדרות לא יעלה על 2.0 מ' מדוד ממפלס הקרקע הנמוך ביותר בכל נקודה ונקודה בה נמדד הגובה. בהסכמת בעלי הזכויות בנכסים הגובלים, עשוי גובה גדר הגבול להיקבע גם עד 3.0 מ', מדוד כאמור לעיל. פני הגדר יהיו מפולסים.
- ז. לא תותר תליית מתקני מיזוג אוויר ומתקני ייבוש כביסה על קירות הבתים אלא אם כן יינתן פיתרון הולם שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- ח. המבנים יהיו מצופים באבן מקומית נסורה או מסותתת לפחות ב-60% משטח החזיתות בשילוב טיח או בטון חשוף.

9.6 אזור עסקים ומסחר

תותר בניית משרדים מסוגים שונים, בתי קפה, מסעדות, אולם שמחות, חנויות מסוגים שונים, סוכנויות לנסיעות ותיירות, בנייני שעשועים, סופרמרקט, חנויות ובתי מסחר סיטונאי, מגרשי חניה ומקומות חניה, שבילים, גנים ונטיעות.

הוראות בינוי ועיצוב

המבנים יהיו מצופים באבן מקומית נסורה או מסותתת לפחות ב-60% משטח החזיתות בשילוב טיח או בטון חשוף.

9.7 שטח ציבורי פתוח

תותר בניית ככרות, שבילים מרוצפים, מתקני גן, אמפיתיאטרון פתוח, מעבר תשתיות, מצללות וכד'. תכנון הפיתוח המפורט של השטחים הציבוריים יכלול גם שביל אופניים ומתקני חנייה לאופניים.

במגרש מספר 7 הנמצא בצמוד לדרך מספר 40, תותר הקמת שבילים מרוצפים, מתקני גן, מעבר תשתיות, שבילי אופניים ומתקני חניה לאופניים בלבד.

הוראות בינוי ועיצוב

תותר הקמת מצללות בשטח שלא יעלה על המצויין בטבלת זכויות הבניה. המצללות יבוצעו מקונסטרוקציה קלה ממתכת או עץ או בניה עם ציפוי מחמרים מקומיים ללא קירות וללא כיסוי מלא מעל הקורות או מתחתם, ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.

9.8 דרכים וחניה ציבורית

שטח זה מיועד לסלילת דרכים, מגרשי חניה ציבוריים, מעבר תשתיות, שבילים ומתקני חנייה לאופניים.
9.8.1 בדרך ארצית מס' 40 יחולו הוראות תכנית מיתאר ארצית לדרכים ת/מ/א/3 על הגדרותיה ותיקוניה מעת לעת.

9.9 דרך משולבת

דרך המשמשת לתנועת הולכי רגל, לחניה ולתנועת רכב בשילוב ריצוף גינון ותאורה.

9.10 שביל להולכי רגל

מגרש 19 ישמש כשביל לתנועת הולכי רגל בשילוב ריצוף, גינון ותאורה. תותר בו בניית מיצלה מקונסטרוקציה קלה ממתכת או עץ או בטון ללא קירוי וללא כיסוי מלא מעל הקורות או מתחתם בהתאם לזכויות הבניה.

9.11 שטח למבנה הנדסי תת קרקעי

שטח למתקן הנדסי תת קרקעי לצורך חדרי טרפו יבנה בתת הקרקע כאשר הכניסה אליו וגג המתקן ישתלבו ביעוד הסמוך.

10. עקרונות תכנון נוף מנחים

- שטח התכנית מהווה את המרכז האזרחי של היישוב וממוקם בסמוך לדרך ארצית מס' 40. התכנית רואה לה למטרה לקבל ביטוי עיצובי למקום שימש כמקום עצירה וחניה לרכב עובר.
- 10.1 מגרשי החניה הם בשטח נרחב שנמצא בסמוך לכביש הארצי, ולכן יש לנטוע עצי צל רבים לקבלת הרושם של חניה בתוך גן.
 - 10.2 המרכז האזרחי יכלול ככר עירונית מרוצפת בריצוף משתלב באבן מקומית במיקבצים ובשילוב גינון.
 - 10.3 בשטח כלולים שבילים להולכי רגל. השבילים ירוצפו בריצוף משולב עם מקבצי אבן מקומית ולאורכם ימוקמו ספסלי אבן, עץ, או בטון. יותרו מצללות מעץ או מתכת בשטח לפי המפורט בטבלת זכויות הבניה.
 - 10.4 בשטחים הציבוריים הפתוחים יינטעו עצי צל, צמחי בר מדבריים מבית הגידול האופייני לאזור, מסלעות, מצללות, מתקני שתיה, פסלי חוצות ומיזרקות, ובתנאי

שצורתם וחמרי הבניה שלהם יישתלבו בנוף.

- 10.5 קירות תומכים ומעקות בין הפרשי מפלסים יצופו באבן מקומית. יש אפשרות לשלב חומר נוסף כגון טיח או בטון, במנות קטנות ותוך הקפדה על איכויות ארכיטקטוניות ונופיות. פרטי הקירות התומכים יאושרו ע"י הוועדה המקומית.
- 10.6 מעקות בין הפרשי המפלסים יהיו בנויים כמפורט בסעיף 10.6 או מסורגי פלדה או שילוב שניהם יחדיו, פרטי הסורגים יאושרו ע"י הוועדה המקומית.
- 10.7 באישור הוועדה המקומית יותרו קירות מגן מפני הרוח במקומות בודדים ובמקומות תורפה קריטיים על פי תנאי השטח שייצרו, בתנאי שחומר הבניה שלהם ישתלב בנוף.
- 10.8 דרכים סלולות לרכב יהיו מאספלט, אספלט מעורב בפיגמנטים מחומר מקומי, או אבן משתלבת בפיגמנטים מקומיים ברוח נספח הנוף המנחה. סלילת דרך מסי 40 תהיה מאספלט.

11. הנחיות סביבתיות

11.1 אקוסטיקה -

- א. מגורים-ינתן פתרון להפרדה אקוסטית בין מגרש החניה הציבורי המשרת את מוסדות התרבות, למגורים בצד המערבי הצמודים למגרש החניה. במקרה זה ניתן ורצוי שההפרדה תהיה ע"י צמחיה מתאימה.
- במידה ובתחום בריכות המים של חברת "מקורות" תידרש בדיקה אקוסטית ו/או עבודות מיגון אקוסטיות, הן תעשנה על חשבון היזם ובאישור חברת "מקורות".
- ב. באזור מבני הציבור ינתן פתרון להפרדה אקוסטית מאזור המגורים הגובל.
- 11.2 פסולת-יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים, או סיכונים בטיחותיים. המתקנים לאצירת פסולת ימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי שתקבע רשות מוסמכת, ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין. יתוכננו אופציות למיקום מיכלים ייעודיים לחמרים ברי מחזור ודחיסת אשפה. יש להעדיף פתרונות אסתטיים כגון מיכלי איסוף שקועים בקרקע.
- 11.3 מניעת מטרדי ריחות ועשן ממסעדות-כל מסעדה תצטייד במנדף מעל כל נקודת בישול עם קולטי טיפות שמן בתוך המינדפים, עם מערכת איורור הכוללת מסנני שמן, פילטרים מיקרוניים, ומסנני פחם פעיל. יש למקם את נקודת פליטת האוויר ממערכות הנ"ל בגובה של לפחות 2 מ' מעל הבניין הגבוהה ביותר ברדיוס של 50 מטר.
- 11.4 טיפול בשפכים בבתי עסק-ייתקנו בורות להפרדת שומנים אליהם יוזרמו השפכים בטרם הזרמתם למערכת הביוב העירונית. בורות להפרדת שומנים יתוחזקו באופן שוטף, על מנת לוודא פעולתם התקינה.

- א. על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה מצפה רמון, לרבות הגבלות בניה לגובה והגבלות שימושי קרקע ובגין מזעור סכנת ציפורים לשדה התעופה.
- ב. הגובה המרבי המותר לבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות בניה בגין בטיחות טיסה לשדה התעופה ומן המישור המתקבל מקווי הגבלת הגובה כפי שסומן בתשריט.
- ג. הגבלות בניה ושימושי קרקע בגין מזעור סכנת ציפורים לתעופה-שימושי הקרקע והיתרי הבניה בתחום ציפורים א' יהיו בכפוף להוראות תמ"א 15 וייעודים ותכליות מושכי ציפורים יטופלו למניעת משיכת ציפורים לאתר בכפוף להנחיות ואישור רשות התעופה האזרחית בשלב היתרי הבניה.

13. שימור וניהול מי נגר עילי באזור מגורים:

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים-שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעדפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

שימור וניהול מי נגר עילי באזורים שאינם כוללים מגורים:

- א. במגרשים המיועדים למבני ציבור ו/או מסחר בהם קיימים תניונים תת קרקעיים בכל שטח המגרש, יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.
- ב. במגרשים בהם ישנם פחות מ-15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה אפשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.
- ג. בשצ"פים לרבות יערות בתחום התכנית, יובטחו קליטה, השהייה והחדרת מי נגר העילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.
- ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

ה. בכיכרות ציבוריות ושטחים מכוסים בטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.

14. עצים לשימור:

תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

15. חלוקה ורישום

לאחר סיום הסדר הקרקע בלשכת רישום המקרקעין, תוכן תכנית איחוד וחלוקה.

16. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים (בהתאם להוראות ת"י 413 ותמ"א 38 וכאמור בהנחיית המבא"ת)

במבנים קיימים:

תמ"א 38

א. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.

ב. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

במבנים חדשים:

א. עמידות מבנים בפני סיכונים סיסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.

ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה; הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטנציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור.

17. טבלת זכויות בניה-מצב קיים

17.1 טבלת זכויות בניה עפ"י תכנית 108/03/27

הערות	תכליות מותרות	קו בניה		מקסימלי % בניה	מס' קומות	% בניה מקסימלי לקומה	שטח מינימלי של מגרש	מס' מגרש	אזור
		אחורי	קדמי						
יראה הערות									
		-	-	140	4	35	2600	39	מגורים ג'

17.2 טבלת זכויות בניה עפ"י תכנית 1/101/02/7

		-	-	140	4	35	2600	39	מגורים ג'
--	--	---	---	-----	---	----	------	----	-----------

17.3 טבלת זכויות בניה עפ"י תכנית 10/101/02/27

עפ"י תכ' הבינוי	עפ"י תכ' הבינוי	עפ"י תכ' הבינוי	240	3	80	2300	7	מבני ציבור
הבינוי	הבינוי	עפ"י תכ' הבינוי	160	2	80	500	8,9,10	מרכז אזרחי
מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים	עפ"י תכ' הבינוי	270	3	90	800	11,12,13,14	מרכז אזרחי

בניינים קיימים ללא שינוי

תותר תוספת לבניין קיים	מסחר ומשרדים	עפ"י תכ' הבינוי	180	3	60	900	17	אזור עסקים ומסחר
	מתקני ספורט ובריכת שחיה	עפ"י תכ' הבינוי	60	2	30	4000	18	אזור ספורט

הערות: * זכויות בניה במגרש ה' בהתאם לתכנית מפורטת ותכנית בניי אשר תאושר בעתיד בתנאי שמספר ממוצע של יחיד לדונם ברטו של האזור לא יעלה על 3.5 יחידות.

18. טבלת זכויות בניה-מצב מוצע

קו בנין			היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר או ב-%)										מס' מגרש	שטח (מ"ר)	מספר יחיד	שטח	אזור			
אחורי	צדדי	קדמי	גובה	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית (%)	סה"כ עיקרי+ שרות	מטרות שרות		מטרות מתחת		מטרות עיקריות							מתחת	לכניסה הקובעת	מ"ר
							מעל	לכניסה הקובעת	מתחת	לכניסה הקובעת	מעל	לכניסה הקובעת								
0	0	0	9.4 מ'	2 מעל	45%	300 מ"ר	7 מ"ר	80	160	160	29	310	24-52	מגורים 'א'						
				קומת מרתף+ חדר על		מ"ר	ממ"ד + 30 מ"ר	מ"ר (5)	מ"ר + 23 מ"ר	חדר על										
				הגג			סככת חניה		הגג (1)											
0	0	0	8.5 מ'	2 מעל	93%	265%	17%	80%	168	168		1600	1	שטח בנייני ציבור						
				קומת מרתף			(5)	(5)	%	%										
0	0	0	8.5 מ'	2 מעל	65%	195%	15%	60%	120	120		2100	2	שטח בנייני ציבור						
				קומת מרתף			(5)	(5)	%	%										
0	0	0	8.5 מ'	2 מעל	45%	117%	10%	40%	67	67		4400	3	שטח ספורט (2)						
				קומת מרתף			(5)	(5)	%	%										

קו בנין				היקפי בניה מירביים במגורש (במ"ר או ב-%)										מס' מגרש	שטח מגרש מוערי (מ"ר)	מספר יחיד מספר	מס' אזור		
אזורי	צדדי	צדדי	קידמי	גובה מירבי במטרים	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית (%)	סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות		מ"ר	מ"ר					מ"ר	מ"ר
								מעל	לכניסה הקובעת	מעל	לכניסה הקובעת								
דרום	צפון	דרום	צפון מזרח	20.5 מ'	5 מעל	68%	244%	20%	35%	189	1800	5100	4	אזור					
מערב	מערב	מזרח	0	(4)	קומת	(3)	+	(5)		%	מ"ר			מרכז אזורי					
0-3 לפי תשריט	0	0		(6)	מרתף		2200 מ"ר (3)				קירוי קל+ 400 מ"ר								
0	0	0	0	12.85 מ' (4)	3 מעל	90%	340%	10%	70%	260		1100	a4						
					קומת מרתף			(5)	(5)	%	מ"ר								
דרום 0	צפון מערב	דרום	צפון מערב	12.6 מ'	4 מעל	50%	3200 מ"ר				2150	1600	5	מגורים ב'					
	מ'3.0	מזרח	מ'3.0		קומת מרתף			(5)			מ"ר (1)								
	מ'10.0	מ'10.0																	
דרום	צפון	דרום	צפון מזרח	10.0 מ'	3	60%	180%			180		900	17	אזור עסקים ומסחר					
מערב	מערב	מזרח	3.0 מ' (7)							%	מ"ר (5)								
(7) מ'3.0	(7) 0	(7) מ'3.5																	
0	0	0	0	10.0 מ' (8)	2	80%	160%			160		700	15	אזור עסקים ומסחר					
(8)	(8)	(8)	(8)		(8)	(8)	(8)			% (8)									

היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר או ב-%)

קו בנין				היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר או ב-%)															
אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מועזי (מ"ר)	מספר יחיד	מטרות עיקריות						מטרות שירות						שטח	מס' מגרש		
				מטרות עיקריות			מטרות שירות			מטרות עיקריות			מטרות שירות						
				מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	% מי"ר	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	% מי"ר	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	% מי"ר	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	% מי"ר				
אזור עסקים ומסחר	16	1500																	
					170														
					% (8)														
שטח ציבורי פתוח	6	10000																	
						380													
						מי"ר													
שטח למבנה הנדסי תת קרקעי	6A (9)	250																	
						85													
						מי"ר													
אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מועזי (מ"ר)	מספר יחיד	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	% מי"ר	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	% מי"ר	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	% מי"ר	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	% מי"ר	שטח מגרש מועזי (מ"ר)	מס' מגרש		

קו בנין		היקפי בנייה מירבניים במגרש (במ"ר או ב-%)										אזור
		מס' גובה מירבני במטרים		מס' קומות מירבני		מס' גובה מירבני במטרים		מס' קומות מירבני		מס' גובה מירבני במטרים		
אחורי	צדדי	צדדי	קידמי	מס' גובה מירבני במטרים	מס' קומות מירבני	מס' גובה מירבני במטרים	מס' קומות מירבני	מס' גובה מירבני במטרים	מס' קומות מירבני	מס' גובה מירבני במטרים	מס' קומות מירבני	מס' מגרש
0	0	0	0	מס' גובה מירבני במטרים	מס' קומות מירבני	מס' גובה מירבני במטרים	מס' קומות מירבני	מס' גובה מירבני במטרים	מס' קומות מירבני	מס' גובה מירבני במטרים	מס' קומות מירבני	101A
				מס' גובה מירבני במטרים	מס' קומות מירבני	מס' גובה מירבני במטרים	מס' קומות מירבני	מס' גובה מירבני במטרים	מס' קומות מירבני	מס' גובה מירבני במטרים	מס' קומות מירבני	שטח למבנה הנדסי תת קרקעי
<p>הערות: (1) באזור מגורים אי ובאזור מגורים ב- מצללות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p> <p>(2) במגרש מס' 3 תותר בניית בריכת שחיה לא מקורה בחצר בשטח של 500 מ"ר.</p> <p>(3) במגרש מס' 4 - בשטח המסומן בתשריט בתחום כיכר עירונית בנוסף לנייל יותר קירוי קל על כל שטח הכיכר ברוח הוראות הבנייה והעיצוב, ובשטח הככר המסומן בתשריט בתחום ככר עירונית עם אלמנט הצללה תותר מצללה על 100% משטח זה ברוח הוראות הבנייה והעיצוב.</p> <p>(4) ארובות אוורור ממסעדות ובתי אוכל מותרות עד לגובה 2.0 מ' מעל לבנין הגבוה ביותר ברדיוס 50 מ'.</p> <p>(5) שטחי שירות המשרתים את המטרות העיקריות בהתאם למפורט בתקנות התכנון והבניה</p> <p>(6) במגרש מס' 4 - יותר כיסוי קל לכיכר עד גובה נקודתי של 35 מ'.</p> <p>(7) מגרש מס' 17 - קוי בנין לפי תביע מאושרת מס' 10/101/2/27</p> <p>(8) מגרשים 15, 16 - זכויות הבניה לפי תבע מאושרת מס' 10/101/2/27 - "בניינים קיימים ללא שינויי"</p> <p>(9) מבנה טרפו</p>												

19. זכות מעבר

במגרש מס' 4 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל ו/או כלי רכב מהכיכר העירונית למגרש 103 כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רשום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.
במגרש מס' 100 תובטח זכות מעבר תת קרקעי לציבור הולכי הרגל למגרש 6 כמסומן בתשריט.

20. מערכות תשתית

20.1 הוראות בינוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3.0 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5.0 מ'	6.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.0 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.0 מ'

20.2 אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה

20.3 אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקירבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל אזור הדרום.

20.4 אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחמרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

- 20.5 מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגבהם לא יעלה על 3.0 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העיניין לעבור לאורך קווי חשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ-מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
- 20.6 אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל. או של כל חברה או רשות אחרת בעלת רשיון חוקי לאספקת חשמל.
- 20.7 אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של מצפה רמון.
- 20.8 ניקוז מי גשם יהיה ע"י ניקוז עילי או מערכות תיעול תת קרקעיות.
- 20.9 ביוב – יהיה מחובר לרשת הביוב המרכזית של מצפה רמון.
- 20.10 את כל האמור לעיל יש לתאם עם הרשויות המוסמכות.

21. משך ביצוע התכנית

15 שנה מיום אישורה

חתימות

יוזם התכנית
מינהל מקרקעי ישראל

חתימות

עורך התכנית
אלדן אדריכלים
באמצעות חברת ניהול ותכנון ב.מ.ל (1999) בע"מ

חתימות

בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל

חתימות

בעל הקרקע
בזק

יזום התכנית
מינהל מקרקעי ישראל

חתימות

רחל אלון-אדריכלית
רחל אלון-אדריכלית, רמת-השרון
טל'פון: 03-3474494
פ.ס.י: 03-5474435

אלון רחל

חתימות

עורך התכנית
אלון אדריכלים

באמצעות חברת ניהול ותכנון ב.מ.ל (1999) בע"מ

אין לנו חתנגדות עקרונית לתכנית, בהנאי שזו תהיה מתואמת עם
רשויות התכנון המוסכמות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
ליזום התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא
תוקצח השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ונלוו חתימתנו
באה במקום הסכמה כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות
מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו חסמה
בגין השטח היכול בתכנית, אין חתימתנו על התכנית הכרה
הודאה בקיומם הסכמים כאמור ו/או ויתור על זכות להסתייג
הפרתו ע"י מי שרכש נאותנו על פיר זכויות כלשהן בהשטח הנדון.
כל זכות אחרת העומדת לנו נגדה הסכים **חתימות**
חתימתנו לתת את ערק מנהל מקרקעי ישראל
תאריך: 11.5.10

רחל אלון-אדריכלית
אלון אדריכלים

בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל

חתימות

בעל הקרקע
בזק