

הוראות התכנית

תכנית מס' 613-0937995

מגרש 3, דרך רמון, מצפה רמון

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי מצפה רמון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית נמצאת ברח' דרך רמון 5, שכי "רמת ספיר".
התכנית מגדילה זכויות בנייה בשטח כ-393 מ"ר, משנה קווי בניין ומוסיפה יחידת דיור אחת מתוקף תכנית מסי 4/117/03/27 על מנת לייצר אפשרויות תכנון ובנייה בצורה מיטבית.



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

מגרש 3, דרך רמון, מצפה רמון

613-0937995

מספר התכנית

1.964 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (א) (1) 62 א (א) (16) א (ב), 62 א (א) (4), 62 א (א) (9)

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 | 180692 |
| קואורדינאטה Y | 502747 |

1.5.2 תיאור מקום

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 | דרך רמון | 5 | |

שכונה רמת ספיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39596 | מוסדר | חלק | 173 | |

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 |
|------------|-----|-------------------------------|--------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------------|
| 26/05/2020 | | 6175 | 8881 | תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 27 /02 /27 /101 /27. הוראות תכנית 27 /101 /02 תחולנה על תכנית זו. | כפיפות | 27 /101 /02 /27 |
| 01/03/2001 | | 1864 | 4967 | תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 27 /03 /117 4 ממשיכות לחול. | שינוי | 4 /117 /03 /27 |



1.7 מסמכי התכנית

| נכלל בהוראות התכנית | תיאור המסמך | תאריך יצירה | עורך המסמך | תאריך עריכה | מספר עמודים / גליון | קנה מידה | תחולה | סוג המסמך |
|---------------------|----------------|-------------------|------------|-------------|---------------------|----------|-------|----------------|
| כן | | | רן ממון | | | | מחייב | הוראות התכנית |
| לא | תשריט מצב מוצע | | רן ממון | | 1 | 1: 250 | מחייב | תשריט מצב מוצע |
| לא | נספח מצב מאושר | 10: 21 24/06/2021 | רן ממון | 02/02/2021 | 1 | 1: 250 | רקע | מצב מאושר |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-------------|-------------|---------------|--------------------------|-----------|-----------|-----|------------|-----|-----------------------|
| | רשות מקומית | רשות מקומית | | רשות מקומית מצפה רמון | מצפה רמון | נחל סלעית | 2 א | 08-6596237 | | lishka@mz p.org.il |

1.8.2 יזם

| סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|------------|---------------|--------------------------|--------|----------|-----|-------------|-----|------------------------------|
| פרטי | עמוס חכמון | | אור נתיבות ישראל בע"מ | אשקלון | נחל נעמן | 13 | 054-5436885 | | or.m.ramon2016@g mail.com |

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

| סוג | תיאור | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|------|-------|------------|---------------|--------------------------|--------|----------|-----|-------------|-----|-------|
| חוכר | | עמוס חכמון | | אור נתיבות ישראל בע"מ | אשקלון | נחל נעמן | 13 | 054-5436885 | | |

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התוכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

| מקצוע/ תואר | סוג | שם | מספר רשיון | שם תאגיד | ישוב | רחוב | בית | טלפון | פקס | דוא"ל |
|----------------|-----------|---------|---------------|------------------------|---------|------------------|-----|------------|------------|------------------------|
| אדריכל/הנדסאי | עורך ראשי | רן ממון | 17486 | קארין ממון אדריכלות | דקל | דקל | 65 | | | karinmmn@g mail.com |
| מודד מוסמך | מודד | אבי ארד | 633 | ארז מדידות בע"מ | באר שבע | יוסי הבורסקאי | 1 | 08-6239834 | 08-6282860 | mail@erezme d.com |



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

שינוי קווי בניין, הגדלת זכויות בנייה ותוספת יחידת דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קו בניין.
2. הוספת שטחי בנייה.
3. הוספת יחידת דיור אחת.
4. קביעת מסגרת תכנונית.
5. קביעת תנאים למתן היתר.
6. קביעת הנחיות, מגבלות וזכויות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

| יעוד | תאי שטח |
|-----------|---------|
| מגורים ב' | 3 |

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

| יעוד | מ"ר | אחוזים |
|----------------|-------|--------|
| אזור מגורים ג' | 1,964 | 100 |
| סה"כ | 1,964 | 100 |

מצב מוצע

| יעוד | מ"ר מחושב | אחוזים מחושב |
|-----------|-----------|--------------|
| מגורים ב' | 1,964.15 | 100 |
| סה"כ | 1,964.15 | 100 |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

| | |
|--------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.1 | מגורים ב' |
| 4.1.1 | שימושים |
| | אזור מגורים בצפיפות בינונית, שיכלול מבנים מדורגים עד 5 קומות. |
| 4.1.2 | הוראות |
| א | הוראות בנייה |
| | א. מחסן בגודל עד 6 מ"ר יבנה במסגרת קווי בניין כחלק מדירת מגורים. ב. לא תותר בניית מחסן אחר בכל שטח שהוא של המגרש. |
| ב | גגות |
| | גגות המבנים יהיו מבטון גגות שטוחים יהיו מרוצפים, גגות שטוחים שאינם בשימוש יכוסו באריחים או חצץ. שטח הגגות הנוצרים מדירוג הבניינים ישמש כמרפסת. גגות אלו ירוצפו ויגוננו. תכנית ריצוף וגישה אל גגות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה. יינתן פתרון ארכיטקטוני נאות לשילוב דודי שמש וקולטים חזית וגג הבניין באישור הוועדה המקומית. דודי שמש וקולטים יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני של הבניין. בגגות משופעים קולטי השמש יהיו מונחים על משטח הגג, הדוודים יוסתרו בחלל הגג. |
| ג | חניה |
| | תהיה בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי. |
| ד | גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה |
| | הגדרות והקירות התומכים יצופו בחומרי גמר חזיתות הבניינים בשילוב מעקות ושערים מברזל ו/או פח במידת הצורך, דוגמת הסורגים על חלונות הבניינים. גובה הגדר יהיה מ 0.3 מ' עד 1.8 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה. קירות תומכים בין מגרשים ייבנו עד גובה 0.3 לפחות מהמפלס הגבוהה. גובה גדרות בין החצרות הסמוכים, יהיה עד 1.80 מ'. הפיתרון יינתן במסגרת תכנית פיתוח לפי המצב הטופוגרפי. מפלס הקומה העיקרית, מפלס החניות, ומיקום הכניסה לחניה, יהיו בהתאם להוראות תוכנית הבינוי, ויהיו מחייבות בגמישות של ± 0.5 מ'. |



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

| קדמי | קו בנין (מטר) | | | מספר קומות | מספר יח"ד | תכסית (% מתא שטח) | שטחי בניה (מ"ר) | | גודל מגרש (מ"ר) | תאי שטח | יעוד | |
|------|---------------|------------|-----------|-------------------------|-----------|-------------------|------------------------|--------|-----------------|-------------------------|------|-----------|
| | אחורי | צידי-שמאלי | צידי-ימני | | | | מעל הכניסה הקובעת | | | | | |
| | | | | | | | שרות | עיקרי | | | | |
| (3) | (3) | (3) | (3) | מעל הכניסה הקובעת (2) 5 | 13 | (1) | סה"כ שטחי בניה 1882.65 | 329.65 | 1553 | גודל מגרש מוחלט 1964.15 | 3 | מגורים ב' |

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 לכלל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תוספת שטחים בהתאם לסעיף 151 ב 1 תוספת 5% לנגישות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 660 מ"ר לפי תוכנית מפורטת מס' 4/117/03/27.

(2) בהתאם לתכנית מאושרת תותר בניית מבנה בן 5 קומות ובתנאי שגובה המבנה ממפלס הכביש העליון לא יעלה על 3 קומות.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות

| | |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.1 | תנאים בהליך הרישוי |
| | <p>היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ועפ"י הוראות תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.</p> <p>2. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי כל דין.</p> <p>3. היתר בנייה לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> |

| | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.2 | חשמל |
| | <p>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.</p> <p style="text-align: center;">מרחק מציר הקו-/-מרחק מתיל קיצוני-/-סוג קו חשמל</p> <p>3.5 מ' -----/----- 3 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6 מ' -----/----- 5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>20 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> |

| | |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.3 | ניהול מי נגר |
| | <p>א. יובטח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באיזור החניה.</p> |

| | |
|------------|-------------------------------------------------------------|
| 6.4 | חניה |
| | חניה בתחום תא השטח בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן ההיתר. |

| | |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.5 | תשתיות |
| | <p>א. כל קווי התשתית שבתחום תכנית: חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>ב. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב העירונית.</p> |

| | |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.5 | תשתיות |
| | ג. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית. |



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

| | |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 6.6 | |
| | א. הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה. ב. ליוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק. |

| | |
|----------|---------------------|
| 7 | ביצוע התכנית |
|----------|---------------------|

| | |
|------------|-------------------|
| 7.1 | שלבי ביצוע |
|------------|-------------------|

| | |
|------------|---------------------|
| 7.2 | מימוש התכנית |
|------------|---------------------|

| | |
|--|-----------------------|
| | מיד עם אישור התוכנית. |
|--|-----------------------|



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16