

הוראות התכנית

תכנית מס' 613-0896332

חלוקת מגרש מגורים מס' 2 ברח' נחל מנוחה, מצפה רמון



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי מצפה רמון
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת מגרש מס' 2 המיועד לאזור מגורים אי ונמצא ברח' נחל מנוחה 2 ו 4, מצפה רמון. התכנית מאפשרת חלוקת מגרש לשני תאי שטח מס' 2A ו 2B, שינוי הנחיות בדבר בינוי וקווי בניין



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

חלוקת מגרש מגורים מס' 2 ברח' נחל מנוחה, מצפה רמון

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 613-0896332

1.2 שטח התכנית 0.650 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (1), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה רמון
קואורדינאטה X	180583
קואורדינאטה Y	503005

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' נחל מנוחה 2 ו 4, מצפה רמון

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	נחל מנוחה	2	
מצפה רמון	נחל מנוחה	4	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39599	מוסדר	חלק	72	

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 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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 /02 /27 /101. הוראות תכנית /27 /101 /02 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	27 /101 /02 /27
29/07/1999			4789	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית /27 /מק/ 1011 ממשיכות לחול.	החלפה	1011 /מק/ 27
18/07/1991		3209	3904	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית /27 /במ/ 43 ממשיכות לחול.	החלפה	43 /במ/ 27
01/02/1996		1546	4378	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית /27 /במ/ 43 /4 ממשיכות לחול.	החלפה	4 /43 /27

הערה לטבלה:

תרשיץ 4/17/4



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 43 23/12/2021	לאוניד צ'רניאק	27/06/2021	1	1: 1	מחייב	טבלאות הקצאה
לא		11: 51 22/01/2023	נטליה ליפובצקי	22/12/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	מסעוד דהן (1)		מטיילי מצפה הר הנגב בע"מ	מצפה רמון					limorb00112@walla.com
	פרטי	מסעוד דהן (2)			מצפה רמון					limorb00112@walla.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 381 מצפה רמון, א.ת. מצפה רמון.

(2) כתובת: ת.ד. 381 מצפה רמון, א.ת. מצפה רמון.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מגה"-מדידות, גיאולוגיה והנדסה בע"מ	באר שבע	(1)		08-6286074	08-6236255	mega@mega-surv.com

(1) כתובת: בית בלטק קומה 5, ת.ד. 1456, ב"ש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

חלוקת מגרש מגורים מס' 2 לשני תאי שטח (2A, 2B) ברח' נחל מנוחה 2, 4, מצפה רמון.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקת מגרש מס' 2 לשני תאי שטח 2A ו 2B.

3. שינוי הוראות בדבר בינוי.

4. שינוי קוו בניין.

5. הגדלת תכסית.

1. חלוקת מגרש מס' 2 לשני תאי שטח 2A ו 2B בהתאם לסעיף 62א(א)(1).

3. שינוי הוראות בדבר בינוי. בהתאם לסעיף 62א(א)(5)

4. שינוי קוו בניין. בהתאם לסעיף 62א(א)(4)

5. הגדלת תכסית תוספת שטחים בגין הקמת ממ"ד לפי סעיף 62 א (א) (9)



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	2A, 2B



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	650	100
סה"כ	650	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	650.36	100
סה"כ	650.36	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>למגרשי מגורים מס' 2A ו 2B תותר:</p> <p>1. הקמת בית בן 2 קומות עם קיר משותף. המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך הזמן ותואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>גג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש המבוקש.</p> <p>2. חנייה - בניית סככה מעל החניה ללא קירות. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש ובקווי בניין 0.0 מ' קדמי ו/או צדדי.</p> <p>3. לכל בית תותר הקמת מחסן. כחלק מהבית או נפרד ממנו.</p> <p>א. מחסן הצמוד לבית ייבנה כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבנין.</p> <p>ב. המחסן נפרד מהבית יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי ויבנה בקו בנין אחורי ו/או צדדי 0.0 מ'. לא יותר פתחים בקו בנין 0.0 מ' בהסכמת השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' פנימי.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הגובה הכולל של הגדר יהיה עד 1.80 מ'. הגדר הקדמית תורכב מחלק התחתון בנוי בגובה 0.3 מ' לפחות ומעליו גדר דקורטיבית. קיר מפריד בין מגרשים (בחזיתות צדדיות) לא יעלה על גובה הגדר הקדמית. גובה הגדר ימדד מפני קרקע הגבוה מבין השניים. גובה גדר צדדית ואחורית לא יעלה על 1.50 מ'. עיצוב גדרות יהיה בהתאם להנחיות מרחביות.</p>
ג	<p>איחוד וחלוקה</p> <p>תותר חלוקת תא השטח וקווי הבניין יקבעו על פי תכנית תשריט איחוד וחלוקה אשר תאושר ע"י הוועדה המקומית</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט	2A	מגורים א'
						(3)	(3)	(1) 25	140			
(3)	(3)	(3)	(3)	2	165			(4) 25	140	306	2B	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	2	165							

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

- קווי בניין כמסומן בתשריט.
- למחסנים נפרדים מהמבנה העיקרי קווי בניין יהיו אחורי ו/או צדדי 0.0 מ'.
- לסככת חנייה קווי בניין יהיו 0.0 מ' קדמי ו/או צדדי.
- שטח שרות לממ"ד - 12 מ"ר ניתן בהתאם לדרישות הג"א.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח שרות מעל כניסה הקובעת כולל: מחסן - 10 מ"ר, סככת חנייה - 15 מ"ר.
- (2) גובה מירבי לגג שטוח יהיה 8 מ' ולגג רעפים 9.5 מ'.
- (3) קווי בניין כמסומן בתשריט.
- (4) שטח שרות מעל כניסה הקובעת כולל: מחסן - 10 מ"ר, סככת חנייה - 15 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

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

6.2 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן ישראלי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 חלוקה ו/ או רישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.4 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.5 תשתיות

א. שרותים הנדסיים

ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.

2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.

3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.

4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.