

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך: 28-03-1991

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה חש"ן - 1990)
וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מרחב תכנון מקומי מצפה רמון

תכנית מס' 43/במ/27

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 1/101/02/27 על שינויה

גאודע-ניחול יידיע מקרקעין ונכסים בע"מ
אישור לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

ת ק כ ו ן

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 43/במ/27
הועדה לבניה למגורים (מס. 10)
החליטה ביום 28.10.90 להפקיד את התכנית.
מנהל מנהל תינהל התכנון

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- ישוב : מצפה רמון
- גוש : 39033
- שטח התכנית : 346.0 ד'.
- היוזם : משרד הבינוי והשיכון
- המתכנן : שרשבסקי אדריכלים
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- תאריך : 22.12.90

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
אישור תכנית מס. 43/במ/27
הועדה לבניה למגורים (מס. 10)
החליטה ביום 3/3/91 לאשר את התכנית.
מנהל מנהל תינהל התכנון

1. שם התכנית ותכולתה

תכנית זו תיקרא ת.מ. מס' 43/במ/27 במצפה רמון, (להלן התכנית), אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.

2. מסמכי התכנית

התכנית כוללת 5 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) וגליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:1,250, ו-1:5,000 (להלן התשריט המצורף לתכנית), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מטרת התכנית

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ובה כ-570 יח"ד, ע"י קביעת ייעודי קרקע, ומגבלות בניה.

4. ציונים בתשריט

ציונים בתשריט בהתאם לסימונים המצויינים והמתוארים במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 1/101/02/27 על שינויה.

6. חניה

6.1. החניה תהיה פרטית, בתחומי המגרשים, לפי תקן תכנית המיתאר של מצפה רמון.

6.2. במגרשי מגורים א' יהיה בתחום המגרש מקום חניה אחד לפחות עבור כל יח"ד.

6.3. לא תותר כניסת רכב למגרשים שיעודם מגורים א' מדרכים מס' 1 ו-2.

7. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה חשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

8. היתרים ומגבלות

לפי טבלת אזורים מצורפת. השמוש במקרקעין ובמבנים שבתחום התכנית יהיו לפי רשימת האזורים שבטבלה.

9. אזור מגורים א' - מגרשים 1-384.

9.1. באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים דו-משפחתיים, בגובה עד שתי קומות.

9.2. החלוקה למגרשים, כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע ואחוז הבניה המותר.

9.3 ✓ בכל מגרש תהיה יחידת מגורים אחת.

9.4. לא יוקמו מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי, למעט קירוי קל ללא קירות ודלתות, עבור חניית רכב בפינת המגרש, במידות 5.0×3.0 מ'.

9.5. גובה מירבי לגג שטוח יהיה 8.0 מ' ולגג רעפים - 9.5 מ', מדוד מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.

9.6. אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים במבנה למעט מקלט תקני, מחסן, קומת עמודים ומרתף ששטחו לא יעלה על 60% משטח קומת הכניסה. גובה מרתף מירבי יהיה 2.20 מ' ותקרתו תהיה גבוהה מפני קרקע סופיים 0.80 מ' למירב. בנוסף לאחוזי הבניה תותר הקמת מרפסות לא מקורות.

9.7. יימצא פתרון נאות להסתרת דוודי שמש, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.

9.8. גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ושל קירות התמך יהיו לפי תכנית הפיתוח. הגדר הקדמית תהיה בנויה מחומר קשיח אטום בגובה 0.60 מ' ומעליה סבכת ברזל עד גובה 0.90 מ'. הסבכה תהיה בגוון לבן או שחור. השערים יהיו עשויים סבכת ברזל מותאמת בגוון וצורה לסבכת הגדר הקדמית. גדר צדדית תהיה בנויה כנ"ל עד גובה 30 ס"מ לפחות מעל פני קרקע סופיים, וגדר רשת עד גובה 1.10 מ' למירב.

9.9 ✓ תותר הקמת מתקנים לצורך הספקה ו/או מדידה של שירותים הנדסיים בתחום המגרשים, בחלק הגובל ברחוב או במעבר ציבורי.

10. אזור מגורים א - מגרשים 401-423.

10.1. אזור זה נועד ל"בנה ביתך". תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתיים חד-משפחתיים, בגובה עד שתי קומות.

10.2. הסעיפים 9.3-9.9, לעיל, יהיו תקפים גם לגבי אזור זה.

11. איזור מגורים ב' - מגרשים 501-516.

11.1. באיזור זה תותר הקמת יחידות דיור במבנים בגובה שתי קומות.

11.2. הסעיפים 9.2, 9.7-9.9, לעיל, יהיו תקפים גם לגבי אזור זה.

11.3. לדירות בקומת הקרקע תוצמד, במידת האפשר, חצר פרטית קדמית ואחורית. לאחר אישור תכנית המבנה ע"י הועדה המקומית תוכן תכנית חלוקה שתקבע את החצרות ואח שבילי הגישה למבנה. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית.

11.4. הכניסות למבנים יהיו מכיוון החניה ומכוון הרחוב.

11.5. המקלט יהיה משותף לכל דיירי המבנה.

11.6. גג המבנים יהיה משופע, עשוי רעפים. הדירות יהיו מדורגות, וגובה הקרקוב העליון לא יעלה על 8.5 מ', מדוד מגובה הרצפה התחתונה של כל דירה.

11.7. במגרשים 507-501, 516-511 תהיה החניה ציבורית. במגרשים 508-510 תהיה החניה פרטית, בתחומי המגרש. הכל לפי המסומן בתשריט.

12. שטח לבניני ציבור - מגרשים 900-902.

12.1. מגרשים 900 ו-902 נועדו למוסדות ציבור שכונתיים כמו גן ילדים וביה"כ.

12.2. ניתן למקם שני מוסדות כנ"ל במגרש אחד.

13. אזור מסחרי - מגרש 600.

מגרש זה נועד לחנויות למסחר קמעוני.

14. ש.צ.פ. - מגרשים 701-718.

14.1. בשטח ציבורי פתוח לא חותר כל בניה, להוציא מקלטים עיליים, לפי הנחיות

הג"א.

14.2. המקלטים יהיו דו-תכליתיים וישמשו לצרכי ציבור.

15. הנחיות כלליות לתשתית

15.1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמיפנקים ההנדסיים, הכל לשביעת רצון הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבחחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

15.2. תנתן זכות מעבר לרכב חרום במגרשים 706 ו-709.

15.3. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, במיאום עם הרשויות המוסמכות.

15.4. רשת הספקת החשמל תהיה תת-קרקעית או עילית עם חיבורים תת-קרקעיים. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך

" " " גבוה 22 ק"ו

בין מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 "

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

16. תנאים למתן התרי בניה

התרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישור תכנית חלוקה ע"י הועדה המקומית.

17. טבלת אזורים ושימושם

מגרש	מס' ומס'	שטח	מגרש ובניה	וקומות ובניה	קו' בנין במ' והערות	מגוריים וכתום	מגוריים וכתום
384-1	2	250	מ"ר 90	מ"ר 120	5	1.7/0	4
423-401	2	550	35%	50%	5	3	5
516-501	2	1200	30%	60%	5	3	5
902-900	2	1850	30%	60%	5	5	5
600	1	970	40%	40%	5	5	5
718-701		150			3	3	3
815-800		50					

18. הערות לטבלת אזורים ושימושם

1. קו בנין צדדי - 1.7 מ', או 0 בתנאי של קיר משותף.
2. במגרשים שצידם הארוך פונה לכביש - קו בנין צדדי לכביש יאפשר בניית בית ברוחב 7.30 מ'. קו בנין מזערי - 1.7 מ'.
3. מגרשים מיועדים ל"בנה ביתך".
4. תותר הקמת מקלטים, לפי סעיף 14, לעיל.

19. תוקף התכנית

סיום עבודות התשתית עבור 25% מי"חד המתוכננות ייחשב כחחילת ביצוע התכנית. באם לא יוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע חוקפה של התכנית והמצב הסטטוטורי של יעודי הקרקע בתחום התכנית יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תכנית זו.

20. אישורים:

שרשבסקי אדריכלים

SHERESHIEVSKI ARCHITECTS חתימת המחנך

חתימת בעל הקרקע

משרד הבינוי והשיכון

חתימת ההיוזם

28.11.1991