

משרד הפנים
15/11/99
CIVIL SERVICE

מצפה-רמון

שכונת הגמל

תכנית מס' 199/במ/27

מ ב א

תקופת תכנון
27/9/95

1. השטח נמצא בדרום מערב הישוב, משיק לכביש הטבעת הראשי של הישוב ונפרש למרגלות גבעת הגמל ובקרבה יחסית למצוק המכתש, והיא כוללת 524 יח"ד.
2. התכנית המוצעת באה לאזן את סוגי הבינוי בישוב, להרחיב את היצע מגרשי "בנה-ביתך" ולהציע שטח לקרית חינוך הכוללת בי"ס מקיף ישובי המשולב עם בי"ס יסודי שכונתי.
3. גבעת הגמל מהווה נקודת ציון משמעותית בנוף העירוני והשכונתי וצירי מבט ותנועה מתקזזים אל פסגתה. ציר השדרה המרכזית של הישוב ממשיך כציר רחוב שכונתי ראשי.
4. הסכמה התחבורתית כוללת: טבעת שכונתית המתחברת בשתי נקודות אל כביש הטבעת העירוני. 2 דרכי רוחב קושרים את היקף הטבעת. מהטבעת ודרכי הרוחב מסתעפים כבישים מישוניים ודרכים משולבות.
5. שטחי הירק הציבוריים הפתוחים העיקריים בשכונה, כוללים הרחבה של חורשה קיימת והמשכה לכדי כיכר מגוונת בכניסה הראשית לשכונה ולבית הספר המקיף, ורצועה ירוקה כפס מפריד בין השכונה לשמורת המכתש.
6. הבינוי אשר תוכנן אקלימית (סולרי פאסיבי) לאפשר למרבית יח"ד הפניה חזיתית לדרום/דרום מזרח, כולל בנה-ביתך בשיפולי הגבעות הסוגרות מצפון וממערב.

משרד הפנים מתוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
199/במ/27
אישור תכנית מס.
הועדה לבניה למגורים (מס. 101)
החליטה ביום 29/10/95 לעשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון

משרד הפנים מתוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ן 1990
199/במ/27
הפקדת תכנית מס.
הועדה לבניה למגורים (מס. 89)
החליטה ביום 11/1/95 להפקיד את התכנית
יו"ר הועדה לבניה
למען

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה)
התש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

מרחב תכנון מקומי מצפה-רמון

תכנית מס' 199/במ/27
המהווה שינוי לתכניות מתאר מס' 1/101/02/27, 7/101/02/27
ולתכניות מפורטות מס' 2/114/03/27 ו- 116/03/27

שכונת הגמל

מחוז	:	הדרום
מקום	:	מצפה-רמון
גושים	:	לא מוסדר
יוזם	:	משרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
מתכנן	:	אירנה ניידמן
שטח התוכנית	:	330.813 ד'
תאריך	:	15.9.95, 11.6.95

1. שם התוכנית
תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 199/במ/27 במצפה-רמון, שכ' הגמל, ומחווה שינוי לתכניות מתאר מס' 1/101/02/27, 7/101/02/27 ולתכניות המפורטות מס' 2/114/03/27 ו- 116/03/27.
2. מסמכי התוכנית
המסמכים שלחלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
 - 2.1 10 דפים של חודאות בכתב (להלן חודאות התוכנית).
 - 2.2 תשריט ערוך בקו"מ: 1:1,250, ו-1:2,500 (להלן התשריט).
 - 2.3 נספח תחבורה של הכיכר ומרכזית (צומת בין דרכים 808 ו-807).נספח תחבורה לדרך 801 - הצומת עם דרך 807 (להלן נספחי התחבורה).
3. מטרת התוכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים וקריית חינוך, ע"י שינויים ביעודי קרקע, וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
4. גבולות התוכנית
כמסומן בתשריט בקו כחול.
5. ציונים בתשריט
ציונים כמסומנים בתשריט ומתוארים במקרא.
6. יחס לתוכניות אחרות
תכנית זו כפופה לתוכנית מתאר מצפה-רמון על שינוייה, למעט, השינויים המפורטים בתוכנית זו.
7. ח ג י ת
החזיה בשטח התוכנית תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן החזיה הארצי בחוק התכנון והבניה, פרט לאזור מגורים א' - בניה סורית (200-239) שהחזיה בחזיות ציבוריות.

8. הפקעות לצורכי ציבור

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

9. תכליות ושימושים

9.1 אזור מגורים א' - בנה-ביתך מגרשים 101-181

- א. באזור זה המיועד "לבנה-ביתך", תותר הקמת יח"ד צמודות קרקע בבתים חד-משפחתיים, בגובה עד שתי קומות + אפשרות ניצול חלל גג הרעפים. שטח חלל הגג נכלל בשטח העיקרי המותר.
- ב. בכל מגרש תהיה יחידת מגורים אחת.
- ג. לא יוקמו מבני עזר (שטחי שירות) נפרדים מהמבנה העיקרי, למעט, חניה מקורה בקירוי קל, ללא קירות ודלתות כמפורט בטבלה אזורם ושימושים ומגבלות בניה.
- ד. אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים המקורים כמפורט בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה, שטחי השי ת יכללו גם קומת עמודים ומרתף בגובה פנימי עד 2.20 מ'.
- ה. מרתפים - תותר בניית מרתף שלא יחרוג מגבולות הבנין וישמש למטרות שירות בלבד, הגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' כשגובה הפתחים מעל הקרקע לא יעלה על 0.60 מ'.
- ו. ימצא פתרון נאות להסתרת דוודי שמש, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ולא יהיה כלול בהגבלת גובה במבנים בעלי גג שטוח. במבנים בעלי גג רעפים הדוודים יהיו מוסתרים בתוך הגג.
- ז. גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ושל קירות התמך יהיו לפי תוכנית הפיתוח. הגדר הקידמית תהיה בנוייה מאבן מצפה-רמון בגובה 1.0 מ' ומעליה גדר קלה מעץ או מתכת.

9.2 אזור מגורים א

בניה טורית (200-239)

- א. הבניה המותרת הינה מסוג בניה טורית צמודת קרקע 2 קומות ליח"ד וקיימת אפשרות לניצול חלל הגג במקרה של גג רעפים. שטח חלל הגג נכלל בשטח העיקרי המותר.

- ב. לכל מגרש תוגש תוכנית פיתוח, חצרות, כולל חניה מרוכזת בדרכים משתלבות, שבילי גישה וכניסות להצרות הבתים.
- ג. לא תותר בניית מרתפים וקומות עמודים.
- ד. גובה מירבי לגג שטוח יהיה 8.0 מ' ולגג רעפים 9.5 מ', מדוד מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
- ה. ימצא פתרון נאות להסתרת דוודי שמש, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית, לא כלול בהגבלת גובה במבנים בעלי גג שטוח, אך מוסתרים בתוך הגג במבנים בעלי גג רעפים.
- ו. גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ושל קירות התמך יהיו לפי תוכנית הפיתוח. הגדר הקידמית תהיה בנוייה מאבן מצפה-רמון בגובה 1.0 מ' ומעליה גדר קלה מעץ או מתכת.

9.3 אזור מגורים ב' (מגרשים: 401-411, 301-313)

- א. באזור זה תותר הקמת 2 יח"ד זו על גבי זו במבנים בגובה עד שלוש קומות, בבניה טורית. כשהדירה בקומה שניה - דירת דופלקט (בנוייה ב-2 קומות, בקומה שניה ושלישית עם מדרגות פנימיות). שטח חלל הגג נכלל בשטח העיקרי המותר, בגודל מירבי של 50 מ"ר.
- ב. לא יוקמו מבני עזר (שטחי שירות) נפרדים מהמבנה העיקרי, למעט חניה מקורה בקירוי קל, ללא קירות ודלתות וכמפורט בטבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה.
- ג. ימצא פתרון נאות להסתרת דוודי שמש, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית. לא כלול בהגבלת גובה במבנים בעלי גג שטוח, אך מוסתרים בתוך הגג במבנים בעלי גג רעפים.
- ד. גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ושל קירות התמך יהיו לפי תכנית הפיתוח. הגדר הקידמית תהיה בנוייה מאבן מצפה-רמון בגובה 1.0 מ'. ומעליה גדר קלה מעץ או מתכת.
- ה. הכניסה למבנים תהיה מכיוון שביל הגישה.
- ו. לא תותר בניית מרתפים וקומות עמודים.

9.4 אזור לבנייני ציבור (מגרשים 601-605)

א. רשימת התכליות

1. א. ביה"ס על יסודי - 40 כיתות - מגרש 605.
2. א. מגרשים 601-604 - נועדו למוסדות ציבור שכונתיים כגון:
גני ילדים, בית-כנסת, מרפאה וכד'.

ב. פיתוח חצרות על פי דרישות משרד החינוך/בריאות.

9.5 אזור מסחרי (מגרש 501)

- א. שימושים מותרים יכללו: חנויות קמעוניות ו/או שימוש מסחרי אחר לשירות הסביבה. החנות המינימלית לא יקטן מ-56 מ"ר, כולל גלריה בשיעור 40% מירבי משטח החנות, ללא מרתף וחניה ומקלט או ח.מוגן.
תותר בניית מרתף בתנאי ששטחו יוצמד לכל חנות וגודלו לא יעלה על 50% משטח המסחרי עליו הוא יצמד
המרתף יכלול: חניה, מקלט, או ח.מוגן, מתקנים טכניים, מעליות. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.00 מ' כשגובה הפתחים מעל הקרקע לא יעלה על 0.80 מ'.
- ב. בחזית לדרום למזרח ולמערב המבנה יכלול ארקדה ברוחב של 3.0 מ' שנכלל בשטחי השירות (5%).
- ג. לא תותר פריקה וטעינת סחורה מחזית המבנה.
- ד. סידור, איחסון וסילוק אשפה, בתיאום עם הועדה המקומית.

9.6 ש.צ.פ (מגרשים: 700-718)

- א. בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה, למעט, פרגולות להצללה, מתקני גן ומשחק לנטוע עצים ולשתול צמחים.
תותר העברת קוי תשתית.

9.7 דרכים משולבות (מגרשים 901-912)

- ישולבו בה מעברים לרכב להולכי רגל ומקומות חניה, הדרך תרוצף באבנים משתלבות וישולבו בה קטעי גינון ציבורי.
לא תותר כל בנייה.
תותר העברת קוי תשתית.

9.8 שבילים להולכי רגל

שטח זה מיועד להולכי רגל בלבד ולא תותר כל בניה.
תותר העברת קוי תשתית ונטיעת עצים וצמחי נוי.
תינתן זכות מעבר לרכב חרום ושרות.

9.9 עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

9.10 דרכים

רוחב הדרך לתוואי הדרך כמסומן בתשריט.

9.11 מתקנים הנדסיים

השטח מיועד למכון ביוב.

10. הוראות בניה לעיצוב גגות

התכנית הכללית של הגג תכלול את פרטי הבניה והעיצוב השונים.
בכל גג יהיה פתרון כולל למערכות הבית המשותף, על פי הנחיות הועדה המקומית.

הפתרון יכלול:

- חדר מדרגות וחדר מעלית (במידה ויש).
- מערכת סולרית מתוכננת ע"י מהנדס אינסטלציה כשהעיצוב מהווה חלק אינטגרלי מעיצוב הבנין.
- גישה נוחה לכל מערכות הג"ל מתוך חדר המדרגות המשותף של הבנין.

11. טבלת אזוריים ושימושם ומגבלות בניה

מצב מוצע

קוי בנין	מספר קומות מירבי	תכנית שטח מירבי	היקפי בניה מירביים (% או מ"ר) במגרש							מס' יח"ד	שטח מגרש מוערי (דונם)	מגרש מס'	אזור
			סה"כ (עיקרי + שרות)	מטרות שרות		מטרות עקריות							
				מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע					
ק 5 צ 3 א 5	2+מרתף + עליית גג.	35%	75%	10%	20%	45%	-	81	0.410	-181 101	מגורים א' בנה-ביתן		
כמסומן בתשריט	2+ עליית גג	45%	75%	-	25%	50%	-	227	0.51	- 239	מגורים א' בניה שורית 200		
כמסומן בתשריט	3+ עליית גג	30%	85%	-	15%	70%	-	216	0.840	301-313 401-411	מגורים ב'		
5 5 5	2	30%	60%	-	10%	50%	-	-	1.000	-605 601	בנייני ציבור		
כמסומן בתשריט	2 מרתף	60%	95%	20%	20%	50%	-	-	0.800	501	מסחר		
5 5 5	1	30%	30%	-	-	30%	-	-	1.000	1001	שירותים הנדסיים		
									524		סה"כ		

הערות:

א. אתר בנייני ציבור - מגרש 605 מיועד לבי"ס ניתן לבנות בניה מדורגת.

ב. אזור מגורים א', ב'
1. מטרות שרות מעל הקרקע - כולל חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר = 5 X 3 מ' עבור כל יח"ד, בקו בנין קידמי וצדד 0.0.

2. מטרות עיקריות מעל הקרקע - כולל שטח למגורים בעליית גג בגודל של 50 מ"ר באזור מגורים ב' ו-25 מ"ר עבור אזור מגורים א'.

אזור מגורים ב'
במדורגות חיצוניות לא מקורות לעליה לדירות הקומה העליונה, קו הבנין יהיה 2.0 מ'.

ג. מסחר
מטרות שרות מתחת לקרקע - כולל מחסנים, מתקנים טכניים, חניות, ח.מוגן, מעלית, וזכות בניה לאוקדה ברוחב 3.0 מ' (5%).
מטרות עיקריות מעל הקרקע - כולל: חניה, מקלט או ח.מוגן, מתקנים חברואתיים, מעלית.
מטרות שירות מעל הקרקע - כולל זכות בניה אוקדה ברוחב 3.0 מ' (5%) וחניות מקורות.

ד. מגרשים פינתיים - קוי בנין

במגרשים פינתיים יהיו שני קוי בנין קידמיים ושניים צדדיים.

12. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי הבניה יונתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תוכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תוכנית בינוי ופיתוח.
- ב. למגרשים מס' 101 עד 104, 121, 124, 125, 128 ולדרך ומשולבת שביניהם לא ינתנו היתרים לעבודות עפר ולתשתיות ולא ינתנו היתרי בניה למעט, אם הוחלט אחרת על ידי הוועדה המחוזית.
- ג. ביוב - היתרי הבנייה יונתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
הוראות סעיף זה לא יחולו על מגרש מס' 605 המיועד לבנייני ציבור.
- ד. כל שלב פיתוח ילווה בתכנית עיצוב אדריכלית אשר תנחה באשר לצורה, חומרי גמר ופרטי גמר של קבוצות הבינוי השונות.
- ה. תכנית הבינוי תכלול העמדת בתים משולבת בתוכניות פיתוח נוף ותשתיות, גבהי הבניינים, מפלטי הכניסה לבניינים, חומרי בניה עיקריים. גבהי השבילים וחכיכרות, גבהי החצרות, מערכות תשתית, איתור, מיקום מתקנים לאשפה ותליות כביסה ומיקום שטחי חנייה.

13. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתוכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המחוזית.

14. איחוד וחלוקה

חלוקת המגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הוועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתוכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע ומגבלות הבניה עפ"י תוכנית זו.

15. הנחיות כלליות לתשתית

א. תקבענה הדרכים ויובטחו הטידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז הקרקע, טלילת הדרכים, הונחת קוי החשמל, חמים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה וחשמקנים והנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 1.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.
תינתן זכות מעבר לרכב חרום ושרות במגרשים 801, 802 (שביל להולכי רגל).

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

רשת הספקת החשמל תהיה תת-קרקעית או עילית עם חיבורים תת-קרקעיים.

איסור בנייה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים -

ב. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך	2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים.
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	9.50 מטרים.

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

ד. תותקן אנטנת טלוויזיה מרכזית לשכונה כחלק מפיתוח התשתית.

ה. קוי בזק וטלוויזיה בכבלים יהיו תת-קרקעיים.

16. תוקף התכנית

סיום עבודות התשתית עבור 20% מיח"ד שבתוכנית ייחשב כתחילת ביצוע התוכנית, באם לא הוחל בביצוע התוכנית כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התוכנית כאמור בסעיף 6 לחוק התכנון והבניה (הוראת שעה) תש"נ 1990.

17. שלבי ביצוע

תוך 10 שנים מיום אישור התוכנית.

18. אישורים

מנכ"ל דביגי והשיכון
מחוז החרום

יוזם התוכנית

אירנה זינדליץ
מנכ"ל (מארגנת)
מפוס 7777

מתכנן

תק-36
תק/דפ

מדינת ישראל
משרד הפנים
מינהל מחוז הדרום
לשכת התכנון המתוזזית

בחי' אורנית
ז"ר
ניבאן

באר-שבע, רסקו, שדרות
הנשיאים, ת.ד. 68, ליד
בתי המשפט, טל' 296436
פאקסמיליה 231951

ת' בסיון תשנ"ה
ביוני 1995

לכבוד
מר דניאל שן
משרד הבינוי והשיכון
מחוז הנגב

א.נ.,

הנדון: תכנית מס' 27/במ/199 - שכונת הגמל - מצפה רמון

כללי:

- א. ההערות הכלליות במכתבנו מ- 24.11.95 טרם טופלו.
- ב. יש לבדוק ולתקן שגיאות דפוס והגהה בתשריט ובתקנון.

חערות תיקון התשריט:

- א. בכותרות התשריט ובשער התקנון במקום "ישוב" יש לכתוב "מקום".
- ב. הערה 1 ג במכתבנו טרם תוקנה. *א.א.א.א.א.*
- ג. יש לרשום כותרת לתרשים הסביבה שעל רקע מפת העיר. ✓
- ד. יש להשלים ולעדכן את רוזטות חדרכים בתרשים הסביבה על רקע תכנית המתאר החדשה. ✓
- ה. בתשריטי מצב קיים מצב מוצע יש לרשום נכון את מספרי קואורדינטות האורך. ✓

תשריט מצב קיים:

- א. הערות 33, ז' טרם תוקנו. ✓
- ב. יש לסמן את השטח אשר אינו דרך ממערב לדרך מס' 21 (בחלקה הצפוני) כאיזור "מרכז עירוני מסחרי ואזרחי" ולתקן את ההגדרה דלעיל במקרא. כמו כן ממזרח לדרך יש לסמן רצועת שטח שיעודו יקבע בעתיד ולעדכן את גבולות התכניות המאושרות. ✓

- ג. באיזור בית הספר יש להתאים את יעודי הקרקע לתכנית מס' 7/101/02/27.
- ד. את קטע חשטה עפ"י תכנית מס' 116/03/27 הכלול בתחום התכנית יש לסמן כשטח פרטי פתוח.

תשריט מצב מוצע:

- א. הערה מס' 4 ד' ממכתבנו לגבי שצ"פ מס' 715 - טרם תוקנה.
- ב. יש לציין את מס' יחידות הדגור המתוכננות בכל מגרש ע"ג התשריט.
- ג. יש לתקן כפילויות במספדי המגרשים (לדוגמא: 217,166).
- ד. יש להשלים את פירוט קוי הבניין ומידותיהם במגרשים המיועדים למסחר, בנייני ציבור, מגורים ב' ומגורים א' טוריים.

הערות לתיקון התקנון:

1. יש להשלים בכותרת התשריט, בשער התקנון ובסעיף מס' 1 את המשפט: "המהווה שינוי תכניות מתאר מס' 1/101/02/27, 7/101/02/27 ולתכניות מפורטות מס' 2/114/03/27 ו- 116/03/27 כמו כן בסעיף מס' 1 יש למחוק את המשפט השני המתיחס לגבול התכנית.

2. יש להשלים בשער התקנון את מספדי הגושים והחלקות ולהוסיף סעיף "גבולות התכנית".

3. יש לרכז ולכלול תחת כותרת משותפת "תכליות ושימושים" את הסעיפים 8-15, 17 ו- 22-23.

4. יש ליבטל את סעיף 11.3. כסעיפים 8.5 ו- 12.1 יש לפרט מגבלות גובה (פנימי + גובה פתחים מעל הקרקע) למרחפים. כמו כן יש לחסוף תת סעיף דומה לשטח לבנייני ציבור. י"א, י"ב, י"ג, י"ד, י"ה, י"ו, י"ז, י"ח, י"ט, כ' יש לשורה המתיחסת לשטחי השירות.

6. סעיף 15 במכתבנו לא בוצע. כמו כן יש לחשלים וליישם את ההערה הנ"ל ליעודים: "שצ"פ", "שבילים להולכי רגל", "דרכים".

7. סעיף 19.2 - יש להוסיף תת סעיף האומר כי תנאי סעיף 19.2 לא יחולו על מגרש מס' 605 המיועד לבנייני ציבור.

8. סעיף 18, הטבלה: ^{ענ'} א. הערות 21 ב', ז', י, למכתבנו טרם תוקנו.

- ב. מס' קומות מירבני:
- 1. באזור מגורים ב' אין התאמה בין הרשום בטבלה לבין הערה ב'2 לטבלה וסעיף 10.1.
- 2. באזורים הרלוונטים יש לכתוב "+ מרתף" + עלית גג".
- ג. קוי בנין באזור מסחרי יש לכתוב "כמסומן בתשריט".
- ד. הערה ג' - שטחים למטרות שירות באזור המסחרי:
- 1. מעל הקרקע יש להוסיף להערה את פירוט זכויות הבניה לארקדה (5%).
- 2. מתחת לקרקע יש לפרט את היקף השטח המיועד לתניה ולתקן ל- "מטרות שירות מתחת לקרקע".
- 3. יש לבטל את הזכויות הנתנות למטרות שירות מתחת לקרקע באזורים בהם עפ"י סעיפי התכליות (לדוגמא סעיף 10.6) לא תותר בניית מרתפים ולתקן בהתאם את הזכויות הנתנות במגרשים אלו.

9. סעיף 1.24 את ההערה בדבר זכות המעבר לרכב חרום יש להעביר לסעיף 15 ולהתייחס גם למעבר רכב שירות.

10. סעיף 25 - במקום "מהתשתיות" יש לפתוב "מיחידות הדיוור".

11. כללי לתקנון בכל מקום רלוונטי - במקום "שירותים הנדסיים" צ"ל "מתקנים הנדסיים". במקום "חדרי שירות" ו- "מתקנים תברואתיים" צ"ל "מתקנים טכניים".

12. הערה ד' לטבלה, מגרשים פינתיים - יש לונקן ולכתוב "במגרשים פינתיים יהיו שני קוי בניין קדמיים ושניים צדדיים".

נברכה,
עלי פורט
אדריכל הועדה

העתקים:
מר דוד כריסקר - מהנדס המועצה המקומית מצפה רמון
אדר' נילי וייסמן - מינהל מקרקעי ישראל
אדר' אירינה ניידמן - משרד כהבינוי והשיכון

עפ/רנ

12. סעיפים 11.5 - 11.3 - יש לבטל.
13. סעיף 12 -
- א. תת סעיפים 12.1-12.2 - יש להגדיר מחדש באופן שניתן יהיה להוציא היתרי בניה בלתי מותנים ולהגדיר שימושים מותרים וחלוקתם למטרות עקריות, שירות מעל ומתחת לקרקע בהתאמה לזכויות המוגדרות בטבלה. לחלופין ניתן לקבוע כי על שטח זה תוגש תכנית מפורטת נפרדת לאישור הועדה המחוזית.
- ב. תת סעיף 12.3 - יש לבטל.
- ג. תת סעיף 12.6 - יש לפרט אם הארקדה תחשב כשטח למטרה עיקרית או שרות (ראה תקנות חישוב שטחים) או שניהם ולהגדיר את גודל השטחים בהערות לטבלה.
14. סעיף 13 -
- א. יש לתקן ולכתוב "מגרשים מס' 700-718".
- ב. תת סעיף 13.1 - יש לסיים את המשפט במילה "בניה" ולמחוק את יתרתו. כמו כן יש להוסיף התייחסות לעבודות פיתוח מותרות כולל "העברת קוי תשתית".
- ג. תת סעיף 13.2 - יש לבטל.
15. סעיף 14 - יש להוסיף התייחסות לאיסורי בניה ולפרט את השימושים המותרים כולל "העברת קוי תשתית".
16. יש להוסיף סעיפים לתאור התכליות הבאות: "שבילים להולכי רגל", "דרכים", "מתקנים הנדסיים", "שטח עתיקות".
17. תת סעיף 16.2 - יש לבטל ולהעביר לסעיף התכליות "שבילים להולכי רגל".
18. תת סעיף 16.4.3 - יש להעביר ולשלב עם תת סעיף 16.1. כמו כן יש למחוק את המשפט המסיים "כמו כן... המגרשים".
19. סעיף 17.2 - את שני המשפטים הראשונים יש לסמן כתת סעיף א' ולהוסיף תת סעיף ב' בו יכתב: "תנאי תת סעיף א' לעיל לא יחולו על מגרש מס' 605 (בנייני ציבור)".
20. סעיף 17.4 - יש למחוק את הכתוב אחרי הסוגריים ולסיים את המשפט במילים "מיקום מתקנים לאשפה ותליית כביסה ומיקום שטחי חניה".
21. סעיף 18, טבלה -
- א. יש לבטל את הטורים: "ציון בתשריט", "שטח בתכנית", "משטח התכנית".
- ב. בטור "מס' יחידות דיור" יש להוסיף את המילה "במגרש" ולפרט בהתאם. הסה"כ יובא בסוף הטור בתחתית הטבלה.
- ג. יש לעדכן את מספרי המגרשים.
- ד. במידת הצורך יש להפריד את פירוט הזכויות בקבוצות המגרשים המיועדות לטורי ובנה ביתך.
- ה. באזורים להם יפורטו קוי בנין בתשריט יש לכתוב בטור קוי בניין "כמסומן בתשריט".
- ו. אזור מסחרי - אחוזי הבניה למטרות שירות גבוהים מדי אם מדובר באחסנה מתקנים טכניים וכד'. יש לשריין את המירב לטובת חניה ולפרט כמותית באמצעות הערה לטבלה. כנ"ל יש לבצע לגבי הארקדה.
- ז. הערות לטבלה יש להפנות בציון עילי למשבצת המתאימה (ליד אחוזי הבניה הרולוונטיים) ולפיכך לבטל את טור "ההערות".
- ח. הערה א' - יש לבטל. הערה ב' - יש לנסח כדלקמן "קו בניין קדמי למדרגות חיצוניות לא מקורות המובילות לדירות הקומה העליונה - 2.0 מ'".