

הסכם למען

על תכנית זאת חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת השעה) תש"ן 1990
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

התעודה והתכנון לתכנון
17-10-95

מצפה רמון

שכונה צפונית

תכנית מס' 4/43/במ/27

המהווה שינוי לתכנית מס' 1/43/במ/27

מ ב ר א

תכנית זו מטפלת בקטע מתוך אתר שכונתי המיועד לבניה מהירה בשטח של כ-190.0 דונם וכוללת 384 יח"ד חד-משפחתיות מטיפוס בניה אחיד.

קטע השכונה כולל 192 בתים דו-משפחתיים מבניה קשיחה ומיועדים להרחבה לפי תכנית אחידה.

היוזם, משרד הבינוי והשיכון מעוניין לשמור על אופי המבנים גם במסגרת ההרחבות.

משרד הבינוי והשיכון
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990
 הפקדת תכנית מס' 4/43/במ/27
 התעדה לבניה למגורים מס' 85
 החליטה ביום 23/10/94 לפקד את התכנית.
 יו"ר תעדה לבנייה למגורים

משרד הפנים מתח הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) תש"ן 1990
 אישור תכנית מס' 4/43/במ/27
 קה"מ מס' 85 (חוק המוכי'
 אכ"ן זכרון (הוראת שעה)
 החליטה ביום 19/9/95 לפקד את התכנית.
 מנהל מינהל התכנון
 יו"ר תעדה לבנייה למגורים

על תכנית זאת חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת השעה) תש"ן 1990
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי מצפה - רמון

ת ק נ ו ן

תכנית מס' 4/43/במ/27

המהווה שינוי לתכנית מס' 1/43/במ/27

הנגב	:	מחוז
באר-שבע	:	נפה
מצפה-רמון	:	ישוב
39033	:	גוש
משרד הבינוי והשיכון	:	היוזם
אירנה ניידמן	:	המתכנן
מינהל מקרקעי ישראל	:	בעל הקרקע
190.0 דונם	:	שטח התוכנית
1:1250	:	קנה מידה
30.5.95	:	תאריך

1. שם התכנית ותחולתה
תכנית זו תקרא תכנית מס' - 27/במ/43/4 במצפה רמון המהווה שינוי לתכנית מס' 27/במ/43/1.
2. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק"מ 1:1250 (להלן התשריט).
ג. נספח בינוי מחייב הערוך בק"מ 1:100 (להלן נספח בינוי).
ד. הנחיות מחייבות לביצוע הרחבת בניה (להלן ההנחיות).
3. גבולות התוכנית
כמסומן בתשריט - בקו כחול.
4. יחס לתכניות אחרות
א. התכנית כפופה לתכנית מס' 27/במ/43, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
ב. תוכנית זו מבטלת את תוכניות מס': 27/במ/43/1, 27/במ/43/2.
5. מטרת התכנית
שינוי בהנחיות בניה באזור מגורים א' במגרשים 1-384.
6. תנאים למתן היתר בניה
היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו.
7. אזור מגורים א' (מגרשים 1-384)
באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתיים חד-משפחתיים עם קיר משותף בשתי הקומות. גובה מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ושל קירות התמך יהיו לפי תוכנית הפיתוח. הגדר הקידמית תהיה בנויה מאבן בגובה 0.30 מ' לפחות ועיצובם יהיה ע"פ פרט סטנדרטי באישור מהנדס המועצה, גדר צדדית תהיה בנויה מגדר רשת עד לגובה 1.10 מ' למירבי.
קו הבניה הצדדי במגרשים: 244, 245, 254, 255 - עפ"י המסומן בתשריט. תשתיות בזק תהיינה תת-קרקעיות.

8. טבלת אזורים שמושים ומגבלות בניה

8.1 מצב קיים

הערות	קו בניין במ'			סה"כ שטח לבניה	שטח שרות	מס' הקומה	שטח הבניה עיקרי		שטח המגרש מוערי (דונם)	מס' מגרש	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי				בכל הקומה	בקומת הקרקע			
(1) (2)	4	1.7/0	5	150 מ"ר	25 מ"ר	2	125 מ"ר	90 מ"ר	0,250	1-384	מגורים 'א'

8.2 מצב מוצע

הערות	קו בניין			מס' קומות מירב	תכנית שטח מירב	היקפי בניה מירביים במגרש (מ"ר)				מס' יח' במגרש	שטח מוערי (דונם)	מגרש	אזור	
	אחורי	צדדי	קדמי			סה"כ עיקרי שירות (מ"ר)	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
							מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע					מתחת לקרקע
(1) (2) (3) (4)	4	1.7/0	5	2	115	165	25	-	139	-	1	0.250	1-384	מגורים 'א'

הערות לטבלת אזורים ושימושם:

- קו בניין צדדי 1.7 או 0 בתנאי של קיר משותף.
- במגרשים שצידם הארוך פונה לכביש קו בניין צדדי לכביש יאפשר בניית בית מגורים ברוחב 7.30 מ', קו בניין מוערי 1.7 מ'.
- קו בניין אחורים למגרשים: - 141-144, 154, 153, 282, 281 - 3.50 מ'
- 197, 198, 287, 288 - 2.00 מ'
- 305, 306 - 1.50 מ'
- קו בניין צדדיים - למגרשים: 224, 245, 254, 255 - 1.10 מ'.

244

ישטח שרות כולל:

תניה מקורה: בגבול הקידמי והצדדי של המגרש בקו בניין 0.0 בתנאי ששיפוע הגג לא יופנה למגרש שכן, הקידמי יהיה מחומר קל ללא קירות.

מסן: ימוקם בגבול האחורי והצדדי של המגרש בקו בניין 0.0 בתנאי ששיפוע הגג לא יופנה למגרש שכן גובה פנימי מירבי יהיה - 2.5 מ'.

9. שלבי ביצוע התוכנית:

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

10. תוקף התכנית

בכפוף לתכנית מס' 27/במ/43.

11. אישורים

אירנה נידמן
ראש ענף (אדריכלות)
רשיון מס' 77187

21.10.95

מתכנן התכנית

משה גרין
הדרום

יו"א ומגיש התכנית

הנחיות לביצוע הרחבות הבניה

כללי

השכונה בנויה מטיפוס אחד של בית מגורים ותכנית זאת קובעת הנחיות ברורות וחד משמעיות להמשך הבניה לפי 5 אפשרויות הרחבה 1A, 2A, 3A, 4A, 5A על פי גספח הבינוי.

בניה בקומת הקרקע ובקומה השניה תהיה על פי אחד הטיפוסים המוצגים בגספח הבינוי ורק על פיהם וזאת במסגרת התנאים הבאים:

מדרגות - מיקום המדרגות קבוע ולשנו כך בוצע הכנה בגג בצורת קטע יצוק, אשר רק הוא ניתן לפירוק (חיתוך הבטון). אין לבצע פתח בתקרה בכל מקום.

תכנית הרחבה - יש לבצע את ההרחבות בקומת הקרקע ובקומה א' על פי תכניות ההרחבה ולפי הטיפוסים המוצגים (1A, 2A, 3A, 4A, 5A).
-תותר לבצע את ההרחבה בשלבים.
-לא יותר תיכנון של מצב הרחבה אחד.
-ניתן לבצע שינויים במחיצות פנימיות בלבד.

חזיתות - חזיתות ההרחבה יהיו על פי תכנית זו בלבד. בשום מקרה אין לחרוג מחזיתות המפרוסות בתכנית.

טיח חיצוני - גמר החזיתות יהיה בטיח כדוגמת הטיח שבמבנה הקיים באותו צבע בלבד או שפריץ מותז זק, כאשר ההתזה כוללת את המבנה הקיים. המבנה הקיים.

רעפים - סיכוך הגג יהי ברעפי חרט בגוון טרה קוטה.

ארגז רוח - ארגז רוח יהיה מעץ צבוע בזום כהה או בגוון טיבעי.

ניקוזים - גגות ומרפסות ינוקזו בתחום המגרש מרזבים יהיו חיצוניים עשויים צינור פז מגולבן צבוע לבן.

דוד שמש - הקולט יונח לכוון המתאים במישור הגג.

הרחבה לשתי יח' צמודות - שני שכנים בדירות צמודות רשאים להחזיב ביחד או בנפרד כמפורט בתכנית.