

העתק משרדי

מ צ פ ה ר מ ו ן

שירות התעבורה המחוזית
03-11-1997
מרתון הדרום

ד ר ס ה ב ר

עיקרה של התוכנית המוצעת הגדלת מספר מגרשי בנה ביתך ל-27 יח"ד ע"י הקטנת גודל המגורים וקביעת זכויות בניה.

מסמך היגוי גמר דרום
תח. תכ. 1965-1966
135/03/88
הודעה על אישור תכנית מס. 135/03/88
לשם החליטה
אשר את התכנית.
מנכ"ל להסנן
יו"ר תחיה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 135/03/88
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4595
מיום 9/12/97

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית

1997-11-03

מחוז הדרום

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י מ צ פ ה - ר מ ו ן

תוכנית מפורטת מס' 135/03/27

שינוי לתוכנית מס' 43/במ/27

מצפה רמון

- ת ק נ ו ן -

| | |
|--------------|--|
| מחוז: | הדרום |
| נפה: | באר-שבע |
| ישוב: | מצפה רמון |
| גוש: | 39033 |
| שטח התוכנית: | 24.310 דונם |
| היוזם: | משרד הבינוי והשיכון |
| המתכנן: | שרשבסקי - מרש אדריכלים (רם מרש מס' רשוי 39616) |
| בעל הקרקע: | מנהל מקרקעי ישראל |
| תאריך: | 06.05.96 |
| עדכון: | 24.06.96 |
| עדכון: | 22.12.96 |
| עדכון: | 07.02.97 |
| עדכון: | 30.03.97 |
| עדכון: | 21.09.97 |
| עדכון: | 30.10.97 |

העתק משרדי

שנת התכנון המחוזית

1997-11-3

בית הדרום

1. שם התוכנית תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 135/03/27, שינוי לתוכנית מס' 43/במ/27 מצפה רמון (להלן התוכנית).

2. מסרת התוכנית

יצירת מסגרת תכנונית לשכונת "בנה ביתך" ע"י איחוד וחלוקת מגרשים, שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

3. מסמכי התוכנית

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט).

4. יחס לתוכניות אחרות

תכנית זו מהווה שינוי, לתכנית מס' 43/במ/27, בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

5. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. חניה

חניה בשטח התוכנית תהיה בתחומי המגרשים ועפ"י תקן חניה ארצי, בחוק התכנון והבניה.

7. הפקעות לצרכי ציבור

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

8. אזור מגורים א' - מגרשים 401 א' - 427 א'

א. אזור זה נועד ל"בנה ביתך" תותר הקמת יחידות דיור צמודות לקרקע.
ב. גובה מירבי לגג רעפים יהיה 9.5 מ', לגג שטוח 8 מ' מדוד מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.

8.2. ש.צ.פ. - מגרשים 704 א' - 705 א'

ייעודים מותרים: גינון, שדרות, מגרשי משחק, רצועות ירק, תותר הקמת מזרקות, מתקני משחק, סככות צל, ספסלים, תאורה, גידור, העברת קוי תשתית וכיוצא בזה.

8.3. שכיל להולכי רגל - מגרשים 1 א' - 2 א'

ישמש כשכיל להולכי רגל, תותר העברת תשתיות תת-קרקעיות לא תותר כל בניה בתחום זה.

8.4. דרכים - תוואי הדרך ורוחב הדרך כמסומן בתשריט.

העתק משרדי

9. הנחיות בניה

- א. יימצא פתרון נאות להסתרת דוודי שמש, לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 ב. גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ושל קירות התמך יהיו לפי תכנית הפיתוח, הגדר הקידמית תהיה בנויה מחומר קשיח אטום בגובה 0.60 ומעליה סככת ברזל עד גובה 0.90 מ', הסככה תהיה בגוון לבן או שחור, השערים יהיו עשויים סככת ברזל מותאמת בגוון וצורה לסככת הגדר הקידמית, גדר צדדית תהיה בנויה כנ"ל עד גובה 30 ס"מ לפחות מעל פני קרקע סופיים וגדר רשת עד גובה 1.10 מ' למירב.
 ג. תותר הקמת מתקנים לצורך הספקה ו/או מדידה של שרותים הנדסיים בתחום המגרשים, כחלק הגובל בחוב או המעבר ציבורי.

10. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו, בהתאם להוראות סימן ז', לפרק ג', לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965.

11. א. טבלת זכויות ומגבלות בניה - מצב קיים

| הערות | קוי בנין במ' | | | % בניה בכל הקומות | מס' קומות | בניה בקומת קרקע | שטח מגרש מזערי במ"ר | מגרש מס' | אזור |
|-------|--------------|----|----|-------------------|-----------|-----------------|---------------------|----------|-----------------|
| | ק' | צ' | א' | | | | | | |
| (1) | 5 | 3 | 5 | 50% | 2 | 35% | 550 | 423-401 | מגורים א' |
| (2) | 3 | 3 | 3 | | | | 150 | 711,704 | ש.צ.פ. |
| | | | | | | | 50 | 815,814 | שביל להולכי רגל |

הערות לטבלת זכויות ומגבלות בניה

- מגרשים מיועדים ל"כנה ביתך".
- תותר הקמת מקלטים דו-תכליתיים, שימשו לצרכי ציבור ובשצ"פ לא תותר כל בניה, להוציא מקלטים עיליים, לפי הנחיות הג"א.

11. ב. טבלת זכויות ומגבלות בניה - מוצע

| הערות | קוי בנין | | | מס' קומות | תכנית מרבית | היקפי בניה מירביים במגרש ב-% | | | | מס' יח' למג-רש | שטח מגרש מזערי במ"ר | מגרש מס' | אזור | |
|-------------|----------|----|------|-----------|-------------|------------------------------|----------|----------|-------------|----------------|---------------------|----------------|-----------|----------|
| | ק' | צ' | א' | | | סה"כ שרות + עיקרי | שטח שרות | | שימוש עיקרי | | | | | |
| | | | | | | | על קרקעי | תת קרקעי | על קרקעי | | | | | תת קרקעי |
| 1 2 3 | | | למ"ב | 2 | 38 | 84 | 2 | 12 | 20 | 50 | 1 | 441-401 427 | מגורים א' | |

העתק משרדי

הערות למבטל זכויות ומגבלות בניה

1. בשטחי שרות יכללו מרחב מוגן לפי תקן הג"א, מחסן בשטח של עד 8 מ"ר, קומת עמודים בשטח של עד 20 מ"ר וחניה בגודל של 3 X 5 אשר תמוקם בפינת המגרש. בקו בנין 0 לחזית ולצד.
2. מרתף יחשב כשטח עיקרי, תקרתו תהיה גבוהה מפני קרקע סופיים 0.80 מ' למירב.
3. ניתן להקים מרפסות לא מקורות בנוסף לאחוזי הבניה.

12. תנאים למתן היתרי בניה

היתרי הבניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תוכנית זו.

13. הנחיות כלליות לחשתית

- 13.1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז הקרקע. סלילת הדרכים, הנחת קוי חשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות הרשויות המוסמכות, תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכות מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.
- 13.2. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- 13.3. רשת אספקת החשמל תהיה תת-קרקעית או עילית עם חיבורים תת-קרקעיים, לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי חשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
 - כרשת מתח נמוך - 2 מ'
 - כרשת מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
 - בקו מתח עליון 100-160 - 20 מ'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.

14. שירותים הנדסיים

- 14.1. ניקוז המבנים והמגרשים יהיו באישור מהנדס העיר.
- 14.2. ביוב - כל המבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- 14.3. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס הועדה המקומית.

15. שלבי ביצוע - התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

שכת התכנון המחוזית

03-11-1997

מחוז הדרום

לשכת התכנון המחוזית
08-10-1997
מחוז הדרום

16. אישורים

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
03-11-1997
מחוז הדרום

שרשבסקי מרש אוריכונים בע"מ
שד' שז"ר 21 (בא-ז שבע 84894
טלפקס 6272427 07-6270689
חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע.....

משרד התכנון והשיכון
מחוז הדרום
חתימת הירזם.....
6.10.97