

8

6-3745

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי מצפה-רמון

ש.כ.ת. התכנון המחוזית  
14-01-1997  
מחוז הדרום

תכנית מפורטת מס' 4/117/03/27  
שינוי לתכניות מס' 2/117/03/27 ; 108/03/27  
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים  
מצפה-רמון, שכונת רמת ספיר

באר-שבע	: נפה
שכונת רמת ספיר, מצפה-רמון	: מקום
39596 (בהסדר)	: גוש
92.423 דונם	: שטח התכנית
244 יחידות דיור	: מס' יחידות דיור
מנהל מקרקעי ישראל	: בעל הקרקע
משרד הבינוי והשיכון	: יוזם התכנית
אדריכל חיים פלמן - רח' מבצע נחשון 53/1, ב"ש	: המתכנן
טל' 07 6420412	

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

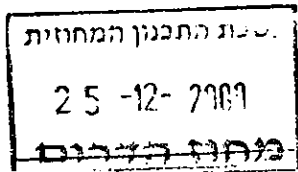
אישור הכנית מס' 4/117/03/27

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 6/12/97 לאשר את התכנית.

סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

באר-שבע - אפריל 1998  
עדכון - אוגוסט 1998

הודעה על אישור תכנית מס' 4/117/03/27  
פורסמה בילקוט הוועדה מס' 1464  
ביום 13/2/98



**מחוז הדרום**  
**מרחב תכנון מקומי מצפה-רמון**

**תכנית מפורטת מס' 4/117/03/27**  
**שינוי לתכניות מס' 108/03/27; 2/117/03/27**  
**תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים**  
**מצפה-רמון, שכונת רמת ספיר**

**מבוא לעקרונות תכנון**

תכנית זו משנה תכנון שטח משכונת רמת ספיר קיימת במצפה-רמון, אשר תוכנן להיות ברובו אזור מגורים ג', שטחי ציבור ובנייני ציבור, שונה בזה לאזורי מגורים א', ב' (מדורגים ודופלקסים), בנייני ציבור, דרכים ודרכים משולבות ושטחים ציבוריים פתוחים. התכנית עודכנה לפי המצב בשטח ומגמות הפתוח בעתיד.

התכנית כוללת 32 מגרשים לבניה עצמית, 12 יחידות דיור בבניה טורית (קוטג'ים), 168 יח"ד בבניה מדורגת, ו-32 יחידות דיור בבניה רוויה - דופלקסים. סה"כ 244 יח"ד. בניה רוויה תכלול יחידות דיור דו-קומתיות, חצרות וחניות צמודות לדירות בקומת קרקע, בריכת שחיה, מכון כושר וכד'. כוונת התכנון לרמה גבוהה של ביצוע שטחים ציבוריים, דרכים ודרכים משולבות.

**אדריכל חיים פלמן**  
**באר-שבע, אפריל 1998**

ש.כ.ת. התכנון המחוזית  
 25-12-2009  
 מחוז הדרום

**1 שם התכנית:**

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 4/117/03/27, שינוי לתכניות מס' 108/03/27; 2/117/03/27, - תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, מצפה-רמון, שכונת רמת ספיר - להלן התוכנית.

**2 מסמכי התכנית:**

- 2.1 התכנית: כוללת 6 דפי הוראות לתכנית.
- 2.2 התשריט: בק.מ. 1:1000, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 2.3 נספח בינוי: בק.מ. 1:1000, מנחה לא מחייב, למעט מפלטי  $\pm 0.00$  של המבנים, אשר יהיו מחייבים.

**3 יחס לתכניות אחרות:** התכנית משנה את התוכניות המפורטות מס' 108/03/27, 2/117/03/27-1, בתחום גבולות תכנית זו.

**4 מטרת התכנית:**

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים, על ידי איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

**5 ציונים בתשריט:** בהתאם לסימונים המצויינים והמתוארים בתשריט.

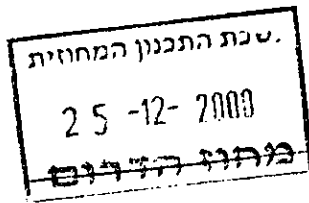
**6 תכליות ושימושים:**

6.1 אזור מגורים א': באזור זה יוקמו יח"ד צמודות קרקע, בקומה אחת או שתיים - קוטגי, כדלקמן:

- 6.1.1 מגרשים חד משפחתיים, מס' 14-45.
- 6.1.2 מגרש עם מבנים טוריים מס' 46.
- 6.1.3 מחסן בגודל עד 6.0 מ"ר יבנה במסגרת קוי בנין כחלק ממבנה המגורים. לא תותר בנית מחסן אחר בכל שטח שהוא של המגרש. תותר בנית חצר שירות לא מקורה, גובהה לא יעלה על 2.10 מ' ותבוצע במרווח שבין קווי הבניה האחורי או הצדדי לגבולות המגרש.
- 6.1.4 שטחי השרות יכללו חניה מקורה, יחידה או משותפת לשני יחידות מגורים צמודות. קו בנין קדמי וצדדי 0.0. שטחה המרבי לא יעלה על 15 מ"ר ליחידת מגורים אחת (3.00 \* 5.00). החניה המקורה תיבנה מבניה קשה. חזית החניה המקורה תבנה מחומר הגמר של גדר האבן. קירות הצד יבנו מחומרי הגמר של בית המגורים.

6.2 אזור מגורים ב': אזור מגורים בצפיפות בינונית, שיכלול מבנים מדורגים עד 5 קומות, מגרשים מס' 1-12, ומגרש מס' 13 עם מבנים רגילים בני ארבע קומות הכוללים 32 יח"ד.

- 6.2.1 מחסן בגודל עד 6.0 מ"ר יבנה במסגרת קוי בנין כחלק מדירת מגורים. לא תותר בנית מחסן אחר בכל שטח שהוא של המגרש.
- 6.2.2 במגרש מס' 13 תותר בניית בריכת שחיה משותפת לכל יחידות דיור, כולל חדר כושר, שירותים וכד', בתחום קווי הבנין של המגרש.



- 6.3 שטח לבנייני ציבור:**
- 6.3.1 מגרש מסי 902 מיועד לבית-הספר הקיים.
- 6.3.2 מגרשים מסי 903 ו-904 מיועדים לגן ילדים ומעון יום.
- 6.3.3 מגרש מסי 901 מיועד להקמת בנין מקווה.
- 6.3.4 הנחיות לעיצוב המבנים, חומרי גמר וכו' יהיו בהתאם לדרישת התעדה המקומית. שטחי השרות יבוצעו על פי התקנות לחישוב שטחים למבני ציבור.
- 6.4 שטח ציבורי פתוח:**
- מיועד להקמת מגרשי משחקים ונוי, מתקני נופש, ספורט, פיסול סביבתי וכו"ב. תותר העברת ניקוז וקווי תשתית, דרכים, שבילים ומדרכות, בתנאי שישולבו בתכניות הפיתוח, בקירות תמך או קפלי קרקע.
- תותר הקמת תחנות טרנספורמציה בגודל מקסימלי עד 50 מ"ר כ"א, בהתאם לתכנית בינוי, באישור הועדה המקומית.
- 6.5 שביל להולכי רגל:**
- ישמש למעבר הולכי רגל, מעבר רכב חירום, שבילים ומדרכות, קוי תשתית, ניקוז, נטיעות, גינון, נוי וריצוף, ריהוט גן ועמודי תאורה.
- 6.6 דרכים:**
- ישמשו לכבישים ומדרכות, חניה (בנוסף לחניה בתחום המגרשים), ניקוז, תשתית הנדסית, נטיעות.
- 6.7 דרכים משולבות:**
- 6.7.1 הדרכים המשולבות מיועדות למעבר הולכי-רגל, רכב פרטי וחירום, רוכבי אופניים וכל מערכות התשתית הדרושות עבור המגורים בשכונה, תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן ספה מונמכת. תכנון הרחוב ייתן פתרון לביטחון הולכי-הרגל, וכן לריהוט הרחוב והצמחיה, כפי שיאושרו ע"י הרשות המקומית.
- 6.7.2 מיקום כניסות לחניות מהרחובות יחויב עפ"י תכניות בינוי לביצוע של היזם, באישור הועדה המקומית.
- הכניסות למגרשים ברכב יהיו משותפות לכל זוג מגרשים שכנים, במידת האפשר. שביל הגישה לבית מן הרחוב המשולב יהיה מוגבה במדרגה של כ-10 ס"מ מפני הרחוב.
- 6.8 חניה:** תהיה בתחום המגרשים וע"פ תקן חניה ארצי.
- 7 עיצוב ארכיטקטוני:**
- 7.1 קירות חוף יהיו בשילוב טיח חלק צבוע בצבע עמיד בגוונים בהירים (כדוגמת טמגלס) וציפוי אבן מסותתת מלבנית. מצללות יצופו בחומרי גלם של חזיתות הבניינים הסמוכים.
- 7.2 באזור מגורים א', גובה מקסימלי יהיה 8.5 מ', בגג שטוח 7.0 מ', מגובה 0.0 של הבנין. באזור מגורים ב' גובה מקסימלי יהיה 14.0 מ' מגובה 0.0 של הבנין.

7.3 גגות המבנים יהיו מבטון /או גגות קלים, כאשר החיפוי יהיה בצבע בהיר /או שקוף בלבד. גגות שטוחים יהיו מרוצפים, גגות שטוחים שאינם בשימוש יכוסו באריחים או חצץ. שטח הגגות הנוצרים מדירוג הבניינים ישמש כמרפסת. גגות אלה ירוצפו ויגוננו. תכנית ריצוף וגישה אל גגות אלה תהיינה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

יותר גגות משופעים בכיסוי רעפים או חומרים סינתטיים בשיפוע אחיד - 30%, ובצבע אחיד של רעף.

ייתן פתרון ארכיטקטוני נאות לשילוב דודי שמש וקולטים בחזית וגג הבניין באישור הוועדה המקומית. דודי שמש וקולטים יהיו מוסתרים משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אורגני של הבנין. בגגות משופעים קולטי השמש יהיו מונחים על משטח הגג, הדוודים יוסתרו בחלל הגג.

7.4 הגדרות והקירות התומכים יצופו בחומרי גמר חזיתות הבניינים בשילוב מעקות ושערים מברזל במידת הצורך, דוגמת הסורגים על חלונות הבניינים. גובה הגדר יהיה מ 0.3 מ' עד 1.8 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה. קירות תומכים בין מגרשים סמוכים יבנו עד גובה 0.3 מ' לפחות מהמפלס הגבוה. הפתרון ייתן במסגרת תכנית הפתוח לפי המצב הטופוגרפי, בהתאם לתכנית הבינוי, לשביעות רצון מהנדס העיר.

7.5 מפלס הקומה העיקרית, מפלס החניות, ומיקום הכניסה לחניה, יהיו בהתאם להוראות תכנית הבינוי, ויהיו מחייבות בגמישות של  $\pm 0.5$  מ'.

## 8 איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:

8.1 לא ייתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ייתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה מקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט של המבנה:

בקו חשמל מתח נמוך - 3.5 מ'.

בקו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 6.0 מ'.

בקו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - 20.0 מ'.

בקו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35.0 מ'.

8.2 אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל - מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לאיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי תקשורת, הכול בתאים עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

## 9 הנחיות כלליות לתשתית:

תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק האשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים - הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

שכת התכנון המחוזית  
25-12-2000  
~~בנייה תע"מ~~

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

11 הפקעה לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על-ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית - בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

12 תנאים למתן היתרי בניה:

- 12 1 היתרי הבניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, ועל פי תכנית בינוי ופיתוח, שתוגש ע"י יזם תכנית זו ותאושר ע"י הועדה המקומית.
- 12 2 היתרי הבניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפתוח והבניה.
- 12 3 הוצאת היתרי בניה תותנה באישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות ע"י משרד התחבורה. צמתים 50,51 ו-3,6 יוסדרו כמעגלי תנועה.

13 שלבי ביצוע: התכנית תבוצע בשלבים ותושלם תוך 10 שנים מאישורה.

14 טבלת זכויות והגבלות בניה (מצב קיים)

שם האזור	מספרי מגרשים	שטח מגרש בד'	מס' יחיד למגרש	שטח בניה עיקרי מקסי' במ"ר (%)		שטחי שירות במ"ר	מס' קומות	קו בנין במ'		
				ק. קרקע	כל הקומות			קדמי	צדדי	אחורי
מגורים ג'	1	3.9	40	1200	3840	400	4	כמסומן בתשריט		
	2	5.5	60	1600	5220	600	4	"		
	3	3.8	40	1200	3762	400	4	"		
	4	2.9	32	960	2958	320	4	"		
	5	2.2	24	640	2310	240	4	"		
	6	3.3	42	900	3135	420	4	"		
	14	2.8		20%	80%		4+ע	3	3	5
	29	2.8		20%	80%		4+ע	"	"	"
	30	1.8		20%	80%		4	"	"	"
	34	1.4		45%	180%		4	"	"	"
37	1.4		45%	180%		4	"	"	"	
מגורים א'	7	3.248	15	1500	2400	600	2	כמסומן בתשריט		
	8	4.696	30	3000	4800	1200	2	"		
מבני ציבור	14	1237			50%	200	2	"		
	15	1645			50%	250	2	"		
	16	1645			50%	250	2	"		
	101	10230		30%	30%		1	"		
	102	2000		30%	30%		1	"		
שצ"פ	תותר הקמת מגרשי משחקים, מקלטים ציבוריים, בתאום עם המועצה									

טבת התכנון המחזית  
25-12-2009  
בנין

15 טבלת זכויות והגבלות בניה (מצב מוצע) :

שם האזור	מס מגרש	שטח מגרש מיני במ"ר	מס יחיד	מס קומות מקסי	שטח בניה מעל הקרקע במ"ר				קווי בנין במי		
					עיסרי	שרות	תכסית	סה"כ	קי	צ'	א'
מגורים א'	14-45	300	1	2	150	30	120	180	כמסומן בתשריט	"	"
	46	1000	12	2	1440	360	840	1800			
מגורים ב'	1-2	2662	18	***3-5	1740	360	990	2100	כמסומן בתשריט	"	"
	3,11	1977	12	***3-5	1160	240	660	1400			
	4	1931	12	***3-5	1160	240	880	1400			
	5-6	2204	16	***3-5	1780	320	920	2100			
	7	1945	12	***3-5	1160	240	660	1400			
	8	1367	10	***3-5	1100	200	590	1300			
	9	1725	11	***3-5	1280	220	630	1500			
	10	2234	15	***3-5	1700	300	890	2000			
	12	2406	16	***3-5	1580	320	920	1900			
	13	3098	32	4	3840	**640	1120	4480			
בנייני ציבור	901	636		2	280	70	180	350	כמסומן בתשריט	"	"
	902	6638		2	2800	700	2500	3500			
	903	1292		2	560	140	400	700			
	904	1342		2	560	140	400	700			
שצ"פ	לפי המפורט בסעיף 6.4										

הערה: סה"כ יחידות דיור - 244

- \* אין זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת לבנין.
- \*\* תותר בניית חדר כושר ושירותים מתחת לקרקע בגודל 60 מ"ר, משותפים לכל יחידות הדיור במגרש, כחלק מסה"כ שטחי שרות.
- \*\*\* תותר בניית מבנה בן 5 קומות, ובתנאי שגובה המבנה ממפלס כביש העליון, לא יעלה על 3 קומות.

אדריכל חיים פלמן  
מ. רשיון 18113  
מבצע נוחשן ד.ג.ש  
טלפקס 07-420410

משרד הקניין והשיכון  
מחוז הדרום  
612.00

המתכנן

היוזם

בעל הקרקע