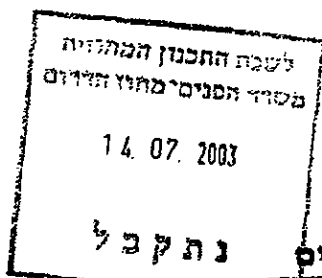
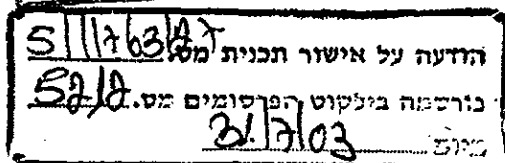
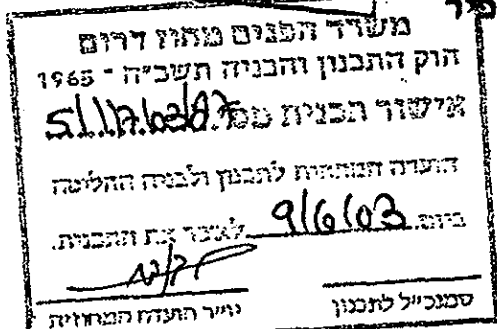


מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי מצפה-רמון



תכנית מפורטת מס' 5/117/03/27
שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/117/03/27
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
מצפה-רמון, שכונת רמת ספיר

הוראות התכנית



נפה :

מקום :

גושים :

באר-שבע

שכונת רמת ספיר, מצפה-רמון

39596, חלקות : 31, 32 (חלק), 38 (חלק), 94, 95 (חלק), 96, 97 (חלק)

39597, חלקה 31 (חלק)

17.260 דונם

מנהל מקרקעי ישראל

משרד הבינוי והשיכון

אדריכל חיים פלמן - רח' מבצע נחשון 53/1, ב"ש

טל' 08 6420412

שטח התכנית :

בעל הקרקע :

מגיש התכנית :

המתכנן :



מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי מצפה-רמון

תכנית מפורטת מס' 5/117/03/27
שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/117/03/27
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
מצפה-רמון, שכלנת רמת ספיר

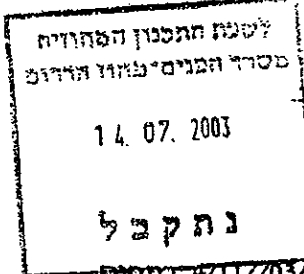
מבוא לעקרונות תכנון

תכנית זו מהווה שינוי יעודי קרקע בשכונת רמת ספיר קיימת במצפה-רמון.
בכוונת המועצה המקומית לבנות בית המדרש במגרש 902, בנוסף לבית הספר הקיים.
זאת ע"י ביטול 8 מגרשי מגורים בנה ביתך ודרך משולבת.

אדריכל חיים פלמן
באר-שבע, אפריל 1998

שם התכנית:

1 תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 5/117/03/27, שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/117/03/27, - תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, מצפה-רמון, שכונת רמת ספיר - להלן התוכנית.

**מסמכי התכנית:** המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית

2.1 4 דפי הוראות לתכנית (להלן הוראות התכנית).

2.2 תשריט ערוך בק.מ. 1:1000 (להלן התשריט).

יחס לתכניות אחרות: התכנית משנה את התוכנית המפורטת מס' 4/117/03/27, בתנאים גבולות תכנית זו.**מטרת התכנית:**

4 יצירת מסגרת תכנונית להרחבת שטח לבנייני ציבור ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בחסכמת בעלים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

תכליות ושימושים:

5.1 **אזור מגורים א':** באזור זה יוקמו יחיד צמודות קרקע, בקומה אחת או שתיים - קוטג' במגרשים חד משפחתיים, מס' 47-50.

5.1.1 מחסן בגודל עד 6.0 מ"ר יבנה במסגרת קוי בנין כחלק ממבנה המגורים. לא תותר בניה מחסן אחר בכל שטח שהוא של המגרש. תותר בניה חצר שירות לא מקורה, גובהה לא יעלה על 2.10 מ' ותבוצע במרווח שבין קווי הבניה האחורי או הצדדי לגבולות המגרש.

5.1.2 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 (5.00 + 3.00). החניה המקורה תיבנה מבניה קשה. חזית החניה המקורה תבנה מחומר הגמר של גדר האבן. קירות הצד יבנו מחומרי הגמר של בית המגורים.

שטח לבנייני ציבור:

5.2.1 מגרש מס' 904 מיועד לבית-הספר ובנית בית המדרש.

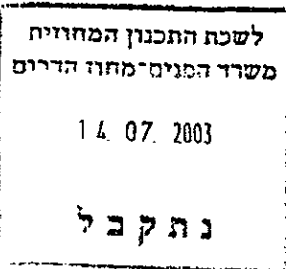
5.2.2 מגרש מס' 903 מיועד לקן ילדים.

5.2.3 הנחיות לעיצוב המבנים, חומרי גמר וכו' יהיו בהתאם לדרישת הועדה המקומית.

5.3 **שביל להולכי רגל:** ישמש למעבר הולכי רגל, מעבר רכב חירום, קוי תשתית, ניקוז, נטיעות, גינות, נוי וריצוף, ריהוט גן ועמודי תאורה.

5.4 **דרכים:** ישמשו לכבישים ומדרכות, חניה, ניקוז, תשתית הנדסית, נטיעות.

5.5 **דרכים משולבות:** הדרכים המשולבות מיועדות למעבר הולכי-רגל, רכב, רוכבי אופניים וכל מערכות התשתית הדרושות עבור המגורים בשכונה, תהיינה מרוצפות לכל רוחבן, למעט הקטעים המגוננים. סף הכניסה אליהן יהיה אבן שפה מונמכת. תכנון הריחוב ייתן פתרון לביטחון הולכי-הרגל, וכן לריחוט הרחוב והצמחיה, כפי שיאושר ע"י הרשות המקומית.



6 **חניה:** תהיה בתחום המגרשים וע"פ תקן חניה ארצי.

7 **איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל:**

7.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן 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'.

7.2 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 בתומרי נפץ ותומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מחגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
מוותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לאיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה, כמו כן, מותר לחצות, תל 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.

8 **הנחיות כלליות לתשתית:**

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

9 **חלוקה ורישום:** יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', פרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ו 1965.

10 **הפקעה לצרכי ציבור:** מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

11 **תנאים למתן היתרי בניה:**

היתרי הבניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו, ועל פי תכנית בינוי ופיתוח, שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

12 **שלבי ביצוע:** התכנית תבוצע תוך 10 שנים מאישורה.

צא' אבוסל .

ראה הבא ...

לשכת ההכנת הכתובות
משרד הפנים - מחוז הדרום

14.07.2003

נתקבל

13 טבלת זכויות והגבלות בניה (מצב קיים)

שם האזור	מס' מגרש	שטח מגרש מיני במ"ר	מס' יחיד	מס' קומות מקסי	שטח בניה מעל הקרקע במ"ר				קווי בנין במ'		
					עיקרי	שרות	תכנית	סח"כ	ק'	צ'	א'
מגורים א'	45-34	300	1	2	150	30	120	180	כמסומן בתשריט		
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	"		

14 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 במ'		
					עיקרי	שרות	תכנית	סח"כ	ק'	צ'	א'
מגורים א'	50-47	300	1	2	150	30	120	180	כמסומן בתשריט		
בנייני ציבור	903	10831		3	5000	1000	3000	6000	כמסומן בתשריט		
	904	1292		2	560	140	400	700	"		

* אין זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת לבנין.
הערה: גובה מקסימלי ממפלס 0.0 של הבנין יחיה בגג משופע 8.5 מ', בגג שטוח 7.0 מ'.

אדריכל חיים פלמן
מ. רשיון 18113
מבצע נחשון 5371 ב"ש
טלפון 07-420412

המתכנן
24.6.03

משרד הפנים והתכנון
החכם

מנהל מקרקעי ישראל
פאנל ששופט את
מנדלת מחוז הדרום

בעל הקרקע
14.7.03

ט"ו בטבת התשע"ח
2 בינואר 2018
דת 2018-74

לכבוד
מר גלעד חזן - מהנדס הועדה המקומית מצפה רמון
אדר' אירינה גיידימן - סגנית מנהל החטיבה הטכנית - משרד הבינוי והשיכון
מר חגי סלע, מתכנן המחוז, רשות מקרקעי ישראל באר - שבע
גב' אילנית בן יצחק - מינהל התכנון, מינהל התכנון

א.ג.נ.,

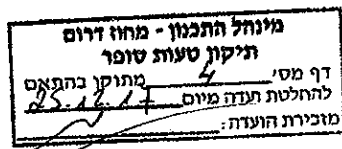
**הנדון: תכנית מס' 5/117/03/27 - הגדלת שטח לבנייני ציבור
בשכונת רמת ספיר מצפה רמון**

1. ועדת המשנה הנפתית שליד הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום, בישיבתה מיום 25/12/2017, אישרה תיקון טעות סופר.
2. בחמשך להחלטה, מצ"ב דף מס' 4 להוראות התכנית מתוקן בהתאם.
3. אבקש לצרף את הדף להוראות התכנית המאושרת הנמצאת ברשותכם.
4. לטיפולם אודה.

בכבוד רב,

יפה אפרתי
ראש ענף (מזכירת מליאת ועדה מחוזית)

העתק:
גב' טניה קוסטיריה - מזכירת הועדה המקומית מצפה רמון



13 טבלת זכויות והגבלות בניה (מצב קיים)

שם האזור	מס' המגרש	שטח מגרש מינ' במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות מקס'	שטח בניה מעל הקרקע במ"ר*				קווי בנין במ'		
					עיקרי	שרות	תכסית	סה"כ	ק'	צ'	א'
מגורים א'	45-34	300	1	2	150	30	120	180	כמסומן בתשריט		
בנייני ציבור	901	636		2	280	70	180	350	כמסומן בתשריט		
	902	6,638		2	2,800	700	2,500	3,500	"		
	903	1,292		2	560	140	140	700	"		

14 טבלת זכויות והגבלות בניה (מצב מוצע)

שם האזור	מס' המגרש	שטח מגרש מינ' במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות מקס'	שטח בניה מעל הקרקע במ"ר*				קווי בנין במ'		
					עיקרי	שרות	תכסית	סה"כ	ק'	צ'	א'
מגורים א'	50-47	300	1	2	150	30	120	180	כמסומן בתשריט		
בנייני ציבור	904	10,831		3	5,000	1,000	3,000	6,000	כמסומן בתשריט		
	903	1,292		2	560	140	400	700	"		

* אין זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת לבנין.
הערה: גובה מקסימלי ממפלס 0.0 של הבנין יהיה בגג משופע 8.5 מ', בגג שטוח 7.0 מ'.

