

606627

### חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 6/117/03/27

מגורים במגרש מס' 14  
רח' השיטה 22, מצפה רמון

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום  
23.10.2011

**נתקבל**

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג התכנית  
דרום מצפה רמון תכנית מפורטת

### אישורים

מתן תוקף      הפקדה

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 606627  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 18.10.11 לאשר את התכנית  
יו"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 606627

נרכמה בילקוט הפרסומים מס' 6346  
מיום 22.10.11

## דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת מגרש מס' 14 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' השיטה 22, מצפה רמון. במגרש קיים בית מגורים חד-משפחתי. התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

- הוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א', בחזית אחורית (דרומית).
- סגירת חצר משק בחזית צדדית (מערבית).
- בניית מחסן נפרד מהבית.
- בניית מצללות בחזיתות קידמיות (דרומית ומערבית).

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

|  |  |
|--|--|
| מגורים במגרש מס' 14 רח' השיטה 22,<br>מצפה רמון | 1.1 שם התכנית<br>ומספר התכנית                              |
| 6/117/03/27                                    | מספר התוכנית   |
| 0.643 ד'                                       | 1.2 שטח התכנית   |
| מילוי תנאים למתן תוקף                          | 1.3 מהדורות  |
| 1  | שלב<br>מספר מהדורה   |
| 08.09.2011                                     | תאריך עדכון  |
| תכנית מפורטת                                   | 1.4 סיווג התכנית   |
| כן   | סוג התכנית   |
| ועדה מחוזית                                    | האם מכילה הוראות של<br>תכנית מפורטת                        |
| תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או<br>הרשאות.  | מוסד התכנון המוסמך<br>להפקיד את התכנית<br>היתרים או הרשאות |
| ללא איחוד וחלוקה                               | סוג איחוד וחלוקה   |
| לא   | האם כוללת הוראות<br>לעניין תכנון תלת מימדי                 |

## 1.5 מקום התכנית

|  |   |
|--|---|
| מצפה רמון<br>180495<br>502605                | 1.5.1 נתונים כלליים   |
| שטח התכנית נמצא ברחוב השיטה 22,<br>מצפה רמון | מרחב תכנון מקומי<br>קואורדינאטה X<br>קואורדינאטה Y                          |
| מצפה רמון                                    | 1.5.2 תאור מקום   |
| חלק מתחום הרשות                              | 1.5.3 רשויות מקומיות<br>בתכנית  |
| מצפה רמון                                    | 1.5.4 כתובת שבה חלה<br>התכנית   |
| השיטה<br>22                                  | רשות מקומית<br>התייחסות לתחום<br>הרשות<br>ישוב<br>שכונה<br>רחוב<br>מספר בית |

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

| מספר גוש | סוג גוש | חלק / כל הגוש | מספרי חלקות בשלמותן | מספרי חלקות בחלקן |
|----------|---------|---------------|---------------------|-------------------|
| 39596    | מוסדר   | חלק מהגוש     | -                   | 89,92             |

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

| מספר גוש | מספר גוש ישן |
|----------|--------------|
| 39596    | לא רלוונטי   |

## 1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

| מספר תכנית  | מספר מגרש |
|-------------|-----------|
| 4/117/03/27 | 14        |

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

| מספר תכנית מאושרת | סוג יחס | הערה ליחס   | מספר ילקוט פרסומים | תאריך      |
|-------------------|---------|---|--------------------|------------|
| 4/117/03/27       | שינוי   | התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/117/03/27 ממשיכות לחול. | 4967               | 01.03.2001 |

**1.7 מסמכי התכנית**

| תאריך האישור | גורם מאשר      | עורך המסמך     | תאריך עריכת המסמך | מספר גיליונות | מספר עמודים | קנ"מ  | תחולה                            | סוג המסמך     |
|--------------|----------------|----------------|-------------------|---------------|-------------|-------|----------------------------------|---------------|
|              | הוועדה המחוזית | ליפובצקי נטליה | 08.09.2011        |               | 13          |       | מחייב                            | הוראות התכנית |
|              | הוועדה המחוזית | ליפובצקי נטליה | 08.09.2011        | 1             |             | 1:250 | מחייב                            | תשריט התכנית  |
|              | הוועדה המחוזית | ליפובצקי נטליה | 08.09.2011        | 1             |             | 1:250 | מנחה ומחייב לעניין מיקום התוספות | נספח בניוי    |

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

## 1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

## 1.8.1 מגיש התכנית

| גוש/חלקה                  | דוא"ל | פקס | סולרי       | טלפון | כתובת                      | מס' תאגיד | שם תאגיד / שם מקומית | מספר דשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר |
|---------------------------|-------|-----|-------------|-------|----------------------------|-----------|----------------------|------------|-----------|----------------|--------------|
| גוש-39596<br>חלקות-89, 92 |       |     | 057-8118323 |       | רח' השיטה 22,<br>מצפה רמון |           |                      |            | 29598737  |                |              |

## 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

| דוא"ל | פקס        | סולרי       | טלפון      | כתובת                             | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | בעלים |
|-------|------------|-------------|------------|-----------------------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|-------|
|       | 08-6264250 |             | 08-6264333 | רח' התקווה 4, קריית<br>המשלה, ב"ש | ממי                             |            |           |                |              |       |
|       |            | 057-8118323 |            | רח' השיטה 22,<br>מצפה רמון        |                                 |            | 29598737  | בטיטו מוטי     |              | חוכר  |

## 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

| דוא"ל                | פקס        | סולרי      | טלפון      | כתובת                            | שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית | מספר רשיון | מספר זהות | שם פרטי ומשפחה | מקצוע / תואר | מורד   |
|----------------------|------------|------------|------------|----------------------------------|---------------------------------|------------|-----------|----------------|--------------|--------|
| N_liparch@012.net.il | 08-6235163 | 0544474557 | 08-6235163 | שד' רג' 28, בנין רסקו<br>38, ב"ש |                                 | 104717     | 312988298 | ליפובבקי נטליה | אדריכל       | אדריכל |
|                      | 04-6778154 | 0507806370 |            | ד"ר חנא, מיקוד 24973             |                                 | 1084       | 025968066 | וטאם חטיב      | מורד מוסמך   | מורד   |

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

| מונח      | הגדרת מונח                  |
|-----------|-----------------------------|
| מגורים א' | מגורים עם שטח בניה עד 100%. |

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הגדלת שטח בניה למגרש מגורים 14, רח' השיטה 22, מצפה רמון, ע"י שינויים בזכויות, הנחיות והגבלות בניה.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה במגרש (תא שטח) מס' 14 המיועד לאזור מגורים א' (חד-משפחתי עם קיר משותף) למטרה עיקרית מ- 150 ל- 220 מ"ר.
- הגדלת שטח למטרת שרות מ- 30 מ"ר ל- 36 מ"ר (סככת חניה - 15 מ"ר, מחסן - 12 מ"ר וממ"ד - 9 מ"ר).
- הגדלת שטח מחסן מ- 6 מ"ר ל- 12 מ"ר.
- קביעת תנאים להקמת מחסן נפרד מהבית.
- קביעת קווי בנין עבור סככת חניה.
- קביעת קווי בנין למחסן.
- קביעת קווי בנין למצללה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

|                         |       |
|-------------------------|-------|
| סה"כ שטח התוכנית – דונם | 0.643 |
|-------------------------|-------|

| הערות | סה"כ מוצע בתוכנית |       | שינוי (+/-) למצב המאושר | מצב מאושר | ערך      | סוג נתון כמותי |
|-------|-------------------|-------|-------------------------|-----------|----------|----------------|
|       | מפורט             | מתארי |                         |           |          |                |
|       | 220               |       | 70+                     | 150       | מ"ר      | מגורים א'      |
|       | 1                 |       | ללא שינוי               | 1         | מס' יח"ד |                |

### 3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

| תאי שטח כפופים |            | תאי שטח | יעוד       |
|----------------|------------|---------|------------|
|                | לא רלוונטי | 14      | מגורים א'  |
|                | לא רלוונטי | 100     | דרך        |
|                | לא רלוונטי | 200     | דרך משולבת |

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט ע ההוראות בטבלה זו.

#### 3.2 טבלת שטחים

| מצב מוצע |     | מצב מאושר |     |
|----------|-----|-----------|-----|
| אחוזים   | מ"ר | אחוזים    | מ"ר |
| 57.48    | 370 | 57.48     | 370 |
| 35.46    | 228 | 35.46     | 228 |
| 7.06     | 45  | 7.06      | 45  |
| 100.00   | 643 | 100.00    | 643 |

↓

| אחוזים | יעוד       | מ"ר | יעוד          |
|--------|------------|-----|---------------|
| 57.48  | מגורים א'  | 370 | מגורים א' (*) |
| 35.46  | דרך מאושרת | 228 | דרך מוצעת     |
| 7.06   | דרך משולבת | 45  | דרך משולבת    |
| 100.00 | סה"כ       | 643 | סה"כ          |

(\*) יעוד שאינו לפי מבאת.



**4. יעודי קרקע ושימושים**

|       |                  |  |
|-------|------------------|--|
| 4.1   | מגורים א'        |  |
| 4.1.1 | שימושים          |  |
|       | מגורים           |  |
| 4.1.2 | הוראות           |  |
| א.    | הוראות<br>בינוי  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• לבית קיים חד-משפחתי, בן קומה אחת תותר: <ul style="list-style-type: none"> <li>- הוספת בניה בקומת קרקע ובקומה א', בחזית אחורית (דרומית). התוספות יבנו מחומרים קשיחים.</li> <li>- סגירת חצר משק בחזית צדדית (מערבית).</li> <li>- בניית מצללות בחזיתות קידמיות (דרומית ומערבית). קווי בניין עבור מצללות ראה בתשריט.</li> <li>- הקמת מחסן נפרד מהבית בגבול אחורי של המגרש, בשטח מרבי של 12.0 מ"ר. קווי בניין עבור מחסן – 0 ; 0 מ' אחורי וצדדי. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכנים ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</li> </ul> </li> </ul> |
| ב.    | עיצוב<br>אדריכלי | <ul style="list-style-type: none"> <li>• גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו' ...) או שילוב ביניהם.</li> <li>• גג התוספות יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח, או שילוב בניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</li> <li>• מתקנים הנדסיים יוסתרו.</li> </ul>  |

|       |                                     |  |
|-------|-------------------------------------|--|
| 4.2   | דרכים                               |  |
| 4.2.1 | שימושים                             |  |
|       | דרך ציבורית                         |  |
| 4.2.2 | הוראות                              |  |
|       | תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. |  |

|       |  |  |
|-------|--|--|
| 4.3   | דרך משולבת                                       |  |
| 4.3.1 | שימושים  |  |
|       | דרך משולבת                                       |  |
| 4.3.2 | הוראות   |  |
|       | מיועד לדרכים ציבוריות משולבות של הולכי רגל ורכב. |  |

**5. טבלת זכויות והוראות בניה במצב מוצע**

| מספר קומות | קווי בנין (מטר) |            | מספר קומות | גובה מבנה (מטר) | צפיפות (יח"ד לדונם נטו) | מספר יח"ד | תכנית (מ"ר) | אחוזי בניה כוללים (%) | שטחי בניה (מ"ר) |           | שטחי בניה סה"כ | מתחת לכניסה הקובעת | שטחי בניה (מ"ר)   |           | גודל מגרש (מ"ר) | מס' תא שטח | יעוד      |
|------------|-----------------|------------|------------|-----------------|-------------------------|-----------|-------------|-----------------------|-----------------|-----------|----------------|--------------------|-------------------|-----------|-----------------|------------|-----------|
|            | מספר קומות      | מספר קומות |            |                 |                         |           |             |                       | שטחי בניה       | שטחי בניה |                |                    | שטחי בניה         | שטחי בניה |                 |            |           |
| 2          | -               | -          | 2          | 8.5             | לא רלוונטי              | 1         | 175         | 69.2                  | 256             | -         | 256            | -                  | 36 <sup>(3)</sup> | 220       | 370             | 14         | מגורים א' |

<sup>(3)</sup> שטח שרות כולל: סככת חניה (15 מ"ר), מחסן נפרד מהבית (12 מ"ר), ממ"ד (9 מ"ר נטו).

**5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר**

| קווי בנין     | שטח בניה מעל הקרקע במ"ר |       | שטח שרות | מס' קומות | מס' יח"ד למגרש | שטח מגרש מ"ר | מספר מגרשים | אזור      |
|---------------|-------------------------|-------|----------|-----------|----------------|--------------|-------------|-----------|
|               | סה"כ                    | תכנית |          |           |                |              |             |           |
| קדמי          | 180                     | 120   | 30       | 2         | 1              | 370          | 14          | מגורים א' |
| אחורי         | 150                     | 150   | 150      | 2         | 1              | 370          | 14          | מגורים א' |
| כמסומן בתשריט | 180                     | 120   | 30       | 2         | 1              | 370          | 14          | מגורים א' |

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים.
  1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
  2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים " עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

### 6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

### 6.3 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

### 6.4 הנחיות כלליות לתשתית

- שרותים הנדסיים  
ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר באר-שבע. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- חשמל  
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

| סוג קו חשמל                              | מרחק מתיל קיצוני | מרחק מציר הקו |
|--|------------------|---------------|
| קו חשמל מתח נמוך                         | 3 מ'             | 3.5 מ'        |
| קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו                  | 5 מ'             | 6 מ'          |
| קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) |                  | 20 מ'         |
| קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) |                  | 35 מ'         |

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

### 6.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

### 6.6 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

**6.7 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

**7. ביצוע התכנית**


**7.1 שלבי ביצוע**


| מספר שלב   | תאור שלב   | התנייה     |
|------------|------------|------------|
| לא רלוונטי | לא רלוונטי | לא רלוונטי |

**7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

|                        |   |                   |                 |
|------------------------|---|-------------------|-----------------|
| תאריך:<br>11.09.11     | חתימה:<br> | שם:<br>בטיטו מוטי | מגיש<br>התוכנית |
| מספר זהות:<br>29598737 | תאגיד/שם רשות מקומית:   |                   |                 |

|                         |   |                       |                 |
|-------------------------|---|-----------------------|-----------------|
| תאריך:<br>11.09.11      | חתימה:<br>ליפובצקי נטליה<br>104717<br> | שם:<br>ליפובצקי נטליה | עורך<br>התוכנית |
| מספר זהות:<br>312988298 | תאגיד:  |                       |                 |

|                        |   |                          |                              |
|------------------------|---|--------------------------|------------------------------|
| תאריך:                 | חתימה:  | שם:<br>מנהל מקרקעי ישראל | בעל<br>בעל<br>עניין<br>בקרקע |
| מספר תאגיד:            | תאגיד:<br>מנהל מקרקעי ישראל   |                          |                              |
| תאריך:<br>11.09.11     | חתימה:<br> | שם:<br>בטיטו מוטי        | חוכר                         |
| מספר זהות:<br>29598737 | תאגיד:  |                          |                              |