

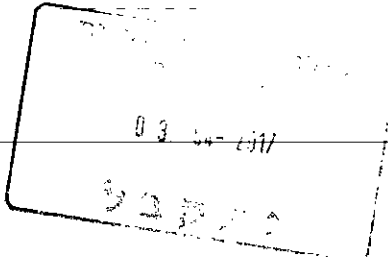
609399

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 613-0284794

מגרש 33 רח' עין שחק 24, מצפה רמון



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי מצפה רמון
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 613-0284794
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 בייש לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טענה אישור ש
 התכנית נקבעה טענה אישור ש
 מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
 משרד הפנים - מחוז דרום
 הועדה המחוזית החליטה ביום:
 07/08/2016
 להפקיד את התכנית

10/11/2016
 תאריך יו"ר הועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מגישי התוכנית מבקשים:
א-הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות ולשירות.
ב-שינוי קווי בניין והתאמתם למצב הבניה הקיים בשטח כמסומן בתשריט מצב מוצע.
ג- יותר בניית יח"ד אחת במגרש.
ד-מס' קומת שתי קומות + קומה מפולשת.
ה- 2 יחידות אירוח בקומה המפולשת מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 33 רח' עין שחק 24, מצפה רמון	שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
613-0284794	מספר התכנית		
0.705 דונם		שטח התכנית	1.2
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי מצפה רמון

180261 קואורדינאטה X

502564 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מצפה רמון - חלק מתחום הרשות : מצפה רמון

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	24	עין שחק	מצפה רמון

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39596	מוסדר	חלק		95, 97
39880	מוסדר	חלק		7

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
33	4/117/03/27

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/03/2001	1864	4967	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /27 / 4 /117 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /117 /03 /27

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יוסף אבו ג'בר			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1:250		27/10/2016	יוסף אבו ג'בר	27/10/2016	נספח בינוי מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1:250	1	29/12/2014	יוסף אבו ג'בר	08/07/2016	מצב מאושר ותרשימי סביבה	לא

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

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	נורית מזל			מצפה רמון	עין שביב	62			nuritstone@walla.com
	פרטי	איגאל צפוני			מצפה רמון	עין שביב	62	050-2600285	050-2600285	

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר	נורית מזל			מצפה רמון	(1)	62			nuritstone@walla.com
חוכר	איגאל צפוני			מצפה רמון	(2)	62			nuritstone@walla.com

(1) כתובת: עין שביב בית 62.

(2) כתובת: עין שביב 62.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
מודד מוסמך	מודד	ויסאם מיעארי	1090	און לאין- מדידות בע"מ	לקיה	שכ 6	25	050-2416200	050-2416200	Yasser- gn@walla.co m

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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 זכויות בניה למטרות עיקריות, ושירות יח"ד אחת ב-2 קומות+קומה מפולשת מתחת ל- ה 0.00 ל- 2 יחידות אירוח, חנייה לרכב ומחסן בגודל 6 מ"ר יהיה חלק ממבנה מגורים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א - הגדלת זכויות בניה, שינוי קווי בניין והתאמתן לבניה בשטח.
- ב - קביעת שטחי הבניה המירביים בתא שטח 33 ל 65.21% עיקרי+4.80% שטחי שירות.
- ג - קביעת התכליות והשימושים המותרים.
- ד - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- ה - קביעת הנחיות לבנוי ועיצוב אדרכלי.
- ו - קביעת שלבי ביצוע התוכנית.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.705
------------------	-------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
שתי יחידות אירוח קטנות בקומה המפולשת אל מתחת ל- מפלס הכניסה הקובעת.	2		+2		חדר	חדרי מלון / תיירות (חדר)
40 מ"ר לכל יחידת אירוח בקומה המפולשת.	80		+80		מ"ר	חדרי מלון / תיירות (מ"ר)
	1			1	יחיד	מגורים (יחיד)
	275		+125	150	מ"ר	מגורים (מ"ר)

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
דרך משולבת	1101
מגורים א'	33

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	437	61.99
דרך מאושרת	212	30.07
דרך משולבת	56	7.94
סה"כ	705	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	211.81	30.04
דרך משולבת	56.43	8
מגורים א'	436.76	61.95
סה"כ	705.01	100

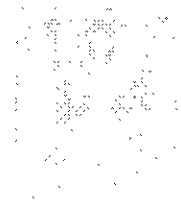
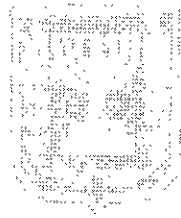
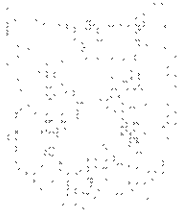
3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מותר להקים יח"ד אחת ושתי יחידות אירוח במגרש.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי שטחי שירות:</p> <p>א- מחסן בגודל 6 מ"ר ויהיה חלק מהבית, חניה מקורה וממ"ד. ב- חניה לרכב בגודל 15 מ"ר, גובה 2.75 מ' ותבנה בצד הקדמי של המגרש בקו בנין קדמי וצדדי 0.0 קרוי החניה יהיה מחומרים קלים ג- ממ"דים: גודל עפ"י הןראות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר הבניה ויבנה כחלק מיח"ד. ד- 2 יחידות אירוח בגודל עד 80 מ"ר, 40 מ"ר כל אחת. ה- גובה הבניה עד 2 קומות + קומה מפולשת.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>הגדרות בחזיתות יבנו מאבן בגובה של 60 ס"מ ממפלס המדרכה ובגובה מירבי של 1.50 מ' ממפלס המדרכה. גדרות בגבול צדדי ואחורי יבנו מקירות בטון בגובה עד 1.60 מ' ממפלס קרקע מתוכנן, חומר הגמר יהיה טיח או צפוי אבן.</p>
ג	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>הבניה תהיה מחומרים קשיחים, חומרי הגמר יהיו טיח חלק, שלכט צבעוני, קרמיקה, ציפוי אבן וכד'. לא יותר שימוש בבלוקים חשופים.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד'.
4.2.2	הוראות
א	<p>זרכים</p> <p>מיקום הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.</p>
4.3	דרך משולבת
4.3.1	שימושים
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, ריהוט רחוב, לתשתיות, לעמודי תאורה לנטיעות עצי צל וכד'.
4.3.2	הוראות
א	זרכים

דרך משולבת	4.3
מיקום הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט ותיאסר בניה כלשהי.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	9.5	2.3	1	50	70.02	סה"כ שטחי בניה 306	שרות	עיקרי (2) 80	שרות (1) 31	עיקרי 195	437	33	מגורים א'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)		תאי שטח	יעוד
קדמי (3)	אחורי (3)	33	מגורים א'

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) א' מחסן עד 6 מ"ר ויבנה כחלק מהבית.
- ב' סככת רכב - עד 15 מ"ר עם קרוי קל, גובה מירבי לקירווי יהיה 2.75 מ'.
- ג' ממ"ד: עד 10 מ"ר ויבנה כחלק מיחיד.
- (2) לשתי יחיד אירוח מתחת למפלס הכניסה הקובעת 0.00..
- (3) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תוכנית זו לאחר אישורה. ב. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p>
6.2	חניה
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.</p>
6.3	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/מרחק מתיל קיצוני/סוג קו חשמל</p> <p>-----/-----/-----</p> <p>2.25 מ' -----/-----/2 מ'----- קו מחשמל מתח נמוך 6.5 מ' -----/-----/5 מ'----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 13 מ' -----/-----/9.5 מ'----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' -----/-----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>-----</p> <p>באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון. לא ינתן היתר לחפירה, חציפה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>

6.4 היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.5 חלוקה ו/ או רישום	רישום וחלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.
6.6 עתיקות	א. אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות. ב. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.
6.7 תשתיות	א. ביצוע עבודות התשתיות, לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב המצויים בתוך תחומי המגרש או בסמוך יהיו תת קרקעיים ובאישור מהנדס הרשות.. ב. חיבור הבניין לרשת המים בתיאום עם תאגיד מים ואישורם. ג. קווי תקשורת יהיו תת קרקעיים ובאישור חברת התקשרות ובתאים עם מהנדס הרשות.
6.8 ניהול מי נגר	מערכת הניקוז בתחום התוכנית תתוכנן בתחומי הדרכים או השטחים הציבוריים ותובל במערכת ניקוז אשר תאושר ע"י מהנדס המועצה המקומית ולפי תוכנית ניקוז כוללת המאושרת ע"י רשות הניקוז האזורית. יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחול לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכו'). בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה השימוש בחומרים נקבוביים וחדירים
6.9 הפקעות לצרכי ציבור	" המקרקעין המיועדים לצרכי ציבור ע"פי סעיף 188(ב) לחוק התיכנון והבניה התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו 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
0	-	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תוכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: נורית מזל	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם: איגאל צפוני	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: שם ומספר תאגיד:	סוג: בבעלות מדינה	תאריך:
	רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: נורית מזל	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם: איגאל צפוני	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד:		חתימה:
עורך התכנית	שם: יוסף אבו ג'בר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אל מהנדסון		חתימה: