

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

13/09/2020

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

18/11/2020

תכנית מס' 613-0780189

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

מגרש 31, רחוב עין שחק, מצפה רמון

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי

מצפה רמון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית, ברחוב עין שחק 20 בשכונת רמת ספיר במצפה רמון, משנה קווי בנין וזכויות בניה במגרש 31, על מנת לייצר אפשרויות תכנון ובניה בצורה מיטבית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
מגרש 31, רחוב עין שחק, מצפה רמון

ומספר התכנית

613-0780189

מספר התכנית

0.410 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מחוזית

לפי סעיף בחוק
לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	מצפה רמון
קואורדינאטה X	180274
קואורדינאטה Y	502593

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמת ספיר, מגרש 31, רח' עין שחק 20, מצפה רמון

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מצפה רמון	עין שחק	20	

שכונה רמת ספיר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39596	מוסדר	חלק		1, 30, 97

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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 /117 ממשיכות לחול.	שינוי	4 /117 /03 /27



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			דפנה ליברמן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דפנה ליברמן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	21: 41 20/10/2020	דפנה ליברמן	20/10/2020	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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
המגיש	פרטי	סטפן אזולאי			מצפה רמון	הר בוקר	27	054-4680355	054-4680355	azoulay1952@gmail.com

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנד' אדדיכלות	עורך ראשי	דפנה ליברמן	ה/16653	דפנה ליברמן אדריכלות	מצפה רמון	נחל רעים	14	052-2331557	052-2331557	daphna_1@ne-tvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	406	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	דרך מצדה	19	08-6499959		ilan@azut-map.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

שינויים בקווי בנין, הגדלת זכויות בניה בתא שטח מס' 31, ושינוי שטח תכסית

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין, הגדלת זכויות בניה, קביעת הוראות בינוי, קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

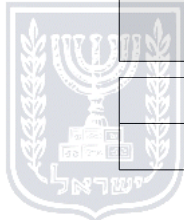


תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	31



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	410	100
סה"כ	410	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	410.38	100
סה"כ	410.38	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגורים א': יח"ד אחת ומרתף. ב. שטחי שירות כוללים מחסן, חניה ל-2 רכבים וממ"ד
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. הוראות בניה ופיתוח</p> <p>הגדרות והקירות התומכים יצופו בחומרי גמר חזיתות הבניינים, בשילוב מעקות ושערים מברזל/מתכת במידת הצורך. גובה מירבי של 1.80 מ' ממפלס המדרכה הסמוכה.</p> <p>גדרות בגבול צדדי יבנו מאבן טבעית או ממסד בטון בגובה של 30 ס"מ לפחות מעל המפלס הגבוה + גדר רשת או סבכת ברזל או עץ- עד לגובה 1.80 מ' ממפלס מדרכה בחזית הקדמית.</p> <p>במידה ויווצר צורך יבנו קירות תומכים בשטח המגרש.</p> <p>ב. תותר הקמת חניה מקורה לשני רכבים, בקו בניין קדמי וצדדי 0.0</p> <p>ג. מחסן יהיה כחלק אינטגרלי מהמבנה.</p> <p>מיקום המחסן יהיה בקומת הכניסה הקובעת או בקומת מרתף- בלבד.</p> <p>ד. תותר בנית חצר שירות לא מקורה, גובהה לא יעלה על 2.10 מ' ותבוצע במרווח שבין קווי הבניה האחורי או הצדדי לגבולות המגרש</p> <p>ה. קומת מרתף- קונטור ק.מרתף לא יבלוט מקונטור ק.הכניסה</p> <p>ו. מערכות מים וביוב יחוברו למערכת הקיימת של היישוב ומשם למט"ש מצפה רמון.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	7.5	1	50	378	(2)	80	(1) 48	250	410	31	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) א. מחסן עד 6 מ"ר, יבנה כחלק מהבית
ב. סככת רכב- עד 30 מ"ר (2 חניות)
ג. ממ"ד- 12 מ"ר.
- (2) א. מחסן עד 6 מ"ר, יבנה כחלק מהבית (ניתן לנייד שטח מחסן ממפלס 00 לק.מרתף ולהיפך)
ב. ממ"ד- 12 מ"ר. (ניתן לנייד שטחי שירות ממפלס 00 לק.מרתף ולהיפך).
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ועפ"י הוראות תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>1. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר ע"פי כל דין.</p> <p>2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתהווה חלק מהבקשה להיתר בניה, על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תציג את מיקום המבנה, מאפייניו האדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, שבילי גישה, פיתוח השטח, גדרות, נטיעות, פתרונות אשפה, פתרונות ניקוז ונגר עילי, חניה, מיקום תשתיות והתחברות למערכת הניקוז וכד'.</p> <p>3. פתרונות המיגון במגרש יהיו בתיאום עם פיקוד העורף ובאישורו.</p>
6.2	חשמל
	<p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו, מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מאושרים אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.</p> <p>-----</p> <p>מרחק מציר הקו-/-מרחק מתיל קיצוני-/-סוג קו חשמל</p> <p>-----</p> <p>3.5 מ' -----/----- 3 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך</p> <p>6 מ' -----/----- 5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו</p> <p>20 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>
6.3	ניהול מי נגר
	<p>א. יובטח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים- שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.</p> <p>ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים הנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.</p> <p>ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...</p> <p>ד. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באיזור החניה.</p>
6.4	חניה
	חניה בתחום תא השטח בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן ההיתר.
6.5	תשתיות
	תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים,



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

6.5	תשתיות
	הנחת קווי החשמל, המים, הביוב התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק האשפה, המתקנים ההנדסיים ופיתוח המגרשים- לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

6.6	היטל השבחה
	הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

.7	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה	
--	--

