

הוראות התכנית

תכנית מס' 613-0906834

רחוב האירוס מגרש 170, שכונת הגמל, מצפה רמון.

מחוז

דרום

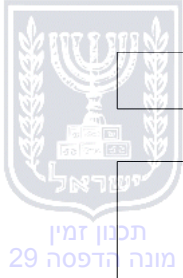
מרחב תכנון מקומי

מצפה רמון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

- מדובר בתכנית העוסקת בתא שטח 170 ברחוב האירוס בשכונת הגמל במצפה רמון.
- מגישי התכנית מבקשים לשנות הוראות בינוי עבור מחסן ולהסדיר קו בנין אחורי וצדדי.
- תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 27/ במ/ 199 ממשיכות לחול.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

רחוב האירוס מגרש 170, שכונת הגמל, מצפה רמון.

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

613-0906834

מספר התכנית

0.586 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

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

180154

קואורדינאטה Y

501746

1.5.2 תיאור מקום

מבנה מגורים צמוד קרקע הממוקם בשכונת הגמל, רחוב האירוס 20.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מצפה רמון - חלק מתחום הרשות: מצפה רמון

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
מצפה רמון	האירוס	20	

הגמל

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39871	מוסדר	חלק	45	

* גושים וחלקות הוקלדו ידנית

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 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
27 / 101 / 02 / 27	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 02 / 27 / 101 / 27. הוראות תכנית 27 / 101 / 02 / 27 תחולנה על תכנית זו.	8881	6175		26/05/2020
27 / במ' / 199	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 27 / במ' / 199 ממשיכות לחול.	4356	688		03/12/1995



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				אפרת רפפורט			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אפרת רפפורט		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	07/07/2023	אפרת רפפורט	01: 46 07/07/2023	תשרט מצב מאושר	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



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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
ל.ר	פרטי	שי אלמקייס	ל.ר	ל.ר	מצפה רמון	האירוס	20			shay7627@walla.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שי אלמקיאס	ל.ר	ל.ר	מצפה רמון	האירוס	20			shay7627@walla.com

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	אפרת רפפורט	1132852	ד.מ. הנדסה	כפר הרא"ה	(1)		04-6304313		efratr68@gmail.com
מודד	מודד	אברהם ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	יוסי הבורסקאי		08-6239834		avi633@yahoo.com

(1) כתובת: רחוב סובב המגדל 33.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

הסדרת קו בנין אחורי וצדדי עבור פרגולה ומחסן ושינוי בינוי עבור מחסן.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בינוי בהתאם לסעיף 62א(א)(5)

- שינוי קו בנין אחורי וצדדי בהתאם לבנייה קיימת. בהתאם לסעיף 62א(א)(4)

- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	170	קו בנין עילי
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	170	קו בנין עילי

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	586	100
סה"כ	586	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	586.14	100
סה"כ	586.14	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מגרש זה מיועד ל"בנה ביתך צמוד קרקע בבית חד משפחתי", תותר הקמת יח"ד צמודות קרקע בבתים חד - משפחתיים, בגובה עד שתי קומות + אפשרות ניצול חלל גג הרעפים. שטח חלל הגג נכלל בשטח העיקרי המותר. ב. בכל מגרש תהיה יחידת מגורים אחת, ומחסן אחד בלבד.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח א. לא יוקמו מבני עזר (שטחי שרות) נפרדים מהמבנה העיקרי, למעט מחסן, חניה מקורה בקירוי קל, ללא קירות ודלתות. יותר מחסן בקו בניין 0. הכול על פי סעיף 62 א (א) 4. בינוי המחסן - קיר לגבול השכן יהיה ללא פתחים וניקוז הגג יהיה למגרש המבקש בלבד. ב. המרתף - תותר בניית מרתף שלא יחרוג מגבולות הבניין וישמש למטרות שירות בלבד, הגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מ' כשגובה הפתחים מעל הקרקע לא יעלה על 0.60 מ'. ג. ימצא פתרון נאות להסדרת דודי שמש, לשביעות רצון מהנדס הוועדה המקומית ולא יהיה כלול בהגבלת גובה במבנים בעלי גג שטוח. במבנים בעלי גג רעפים הדודים יהיו מוסתרים בתוך הגג. ד. גובה, מיקום וחומרי הבניה של גדרות וקירות התמך יהיו לפי תכנית הפיתוח. הגדר הקדמית תהיה בנויה מאבן מצפה רמון בגובה 1.0 מ' ומעליה גדר קלה מעץ או מתכת. ה. אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים המקורים כמפורט בטבלת אזורים שימושיים ומגבלות בניה, שטחי שירות יכללו גם קומת עמודים ומרתף בגובה פנימי עד 2.20 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)						
		גודל מגרש מוחלט	עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני		
מגורים א'	586	45	20 (1)	10	75	35	1		2 (2)		3 (3)	3 (3)	5	5	5	5

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) מטרת שירות מעל הקרקע הכניסה הקובעת כולל חניה מקורה בשטח של 15 מ"ר 3*5 מ' עבור כל יח"ד בקו בנין קדמי וצדדי 0.0. וכן עבור מחסן.
- (2) 2+מרתף+עליית גג.
- (3) קו בנין צדדי ואחורי לפרגולה ומחסן בהתאם למסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

א. היתר הבניה יינתן ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי.

6.3 חלוקה ו/ או רישום

חלוקת המגרשים תיעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הוועדה המחוזית.

6.4 תשתיות

א. כללי

יובטחו הסידורים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכול לשביעות רצון הרשויות המוסמכות. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בניין 1.00) הרשות רשאית לטפל בהנ"ל בכל עת לפי הצורך. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מייד עם אישור תכנית זו.