

הוראות התכנית

תכנית מס' 613-1236173

מגורים, רח נחל גרופית 9, מצפה רמון

מחוז

דרום

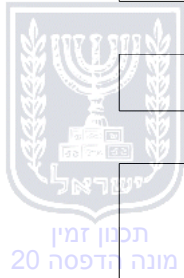
מרחב תכנון מקומי

מצפה רמון

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005317668/310>

דברי הסבר לתכנית

מגרש מספר 111 ביישוב מצפה רמון, המגרש ממוקם לאורך רח' נחל גרופית בדרום וגובל במגרשים ביעודים שונים מצפון וממערב. במגרש מבנה מגורים קיים בהיתר. התכנית מציעה להרחיב את המסגרת התכנונית לצורך תוספת בנייה למגורים, הוספת קומות משלוש המותרות כיום לחמש קומות, תכנון כניסה נוספת אשר תתחבר למבנה הקיים על ידי הוספת זכויות ושינוי הוראות בנייה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	מגורים, רח נחל גרופית 9, מצפה רמון
-----------	------------------------	------------------------------------

מספר התכנית	613-1236173
-------------	-------------

שטח התכנית	1.170 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק	62 א (א) (4), 62 א (א) (4א), 62 א (א) (5), 62 א.א (א) (13ב)
---------------	---

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

180924

קואורדינאטה Y

502105

1.5.2 תיאור מקום

רחוב נחל גרופית 9, 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	נחל גרופית	9	

שכונה

רחוב נחל גרופית 9, מצפה רמון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39590	מוסדר	חלק	27	

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

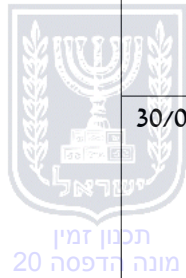
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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
<u>2 /114 /03 /27</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 27 /03 /114 /2 ממשיכות לחול.	3297			30/01/1986
<u>27 /101 /02 /27</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 27 /02 /101 /27. הוראות תכנית 27 /101 /02 תחולנה על תכנית זו.	8881	6175		26/05/2020



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				סורין מירון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סורין מירון		תשריט מצב מוצע	לא
סקר עצים	מחייב		6	10/03/2024	אורי אייגנר	06: 56 26/06/2024	סקר עצים	לא
בינוי	רקע	1: 250	1	19/06/2024	סורין מירון	05: 47 03/12/2024	נספח בינוי	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 250	1	17/03/2024	אורי אייגנר	06: 50 26/06/2024	נספח עצים בוגרים	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	26/06/2024	סורין מירון	19: 01 21/07/2024	נספח 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 20



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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	דוא"ל
עורך דין	פרטי	נועם כהן		נועם כהן עורך דין	ירושלים	סלמן יעקב	7	050-7242452	noamcohen@yraveh.co.i



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	סורין מירון	33768		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6232703	mir-arch@inter.net.il
אגרונום סוקר	אגרונום	אורי אייגנר		אורי אייגנר - אגרונום	ענב	(1)		050-4239584	oritrees@gmail.com
מודד מוסד	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב-הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	hazav@netvision.net.il

(1) כתובת: ד.נ.צפון שומרון.



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יצירת מסגרת תכנונית לתוספת לבניין מגורים קיים, מכוח זכויות מאושרות וכן על ידי הוספת זכויות

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

1. שינוי קווי בניין. בהתאם לסעיף 62 א (א)(4)
2. שינוי זכויות ומגבלות בנייה. בהתאם לסעיפים 62 א(א)(13)ב
3. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
4. קביעת הוראות בינוי ועיצוב אדריכלי בהתאם לסעיף 62 א (א)(5)
5. הוספת קומות בהתאם לסעיף 62 א(א)(4)



תכנון זמין
מונה הדפסה 20

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

יעוד		תאי שטח
מגורים ג'		111
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מגורים ג'	111
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים ג'	111

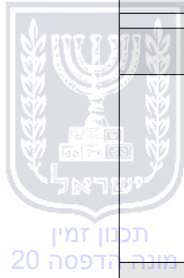
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ג'	1,170	100
סה"כ	1,170	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ג'	1,170.38	100
סה"כ	1,170.38	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ג'	4.1
שימושים	4.1.1
1. מגורים 2. מועדונים פרטיים שלדעת הוועדה המקומית אינם גורמים מטרד. 3. משרדים של בעלי מקצועות חופשיים או אומנים הנמצאים בדירה שבה יושב אדם העוסק באותו מקצוע או באותה אומנות.	
הוראות	4.1.2
בינוי 1. במגרש קיים מבנה עם 12 יח"ד לפי היתר. 2. הגגות יהיו שטוחים. המערכות על הגג יוסתרו מכיוון החזיתות 3. בנייה חדשה בתחום תא השטח לא תחסום פתחים ותתואם עם הבנייה הקיימת.	א



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
				מעל הכניסה הקובעת					
				סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט		
5	19	21 (3)	50	1462 (2)	300 (1)	1162	1170	111	מגורים ג'

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

הוראות טבלה 5:

כל קווי בנין כמסומן בתשריט

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) הוספת שטחי שירות מכוח סעיף 62א(א)(ב13) לחוק התכנון והבניה.
- (2) סה"כ שטחי בנייה 1,462 מ"ר . 1,228.00 מ"ר לפי תכנית 27 / 03 / 114 / 2 , 20% תוספת שטחים לפי סעיף 62א(א)(ב13) 234.0 מ"ר.
- (3) כולל 12 יח"ד הקיימות בהיתר במבנה קיים.

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה מחוץ למגרש בהתאם לתקן החנייה.

6.2**תשתיות**

א. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.

6.3**חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. 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 אשור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

6.4**תנאים בהליך הרישוי**

א. היתר הבניה יינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה תוגש תכנית בינוי ופיתוח לתא השטח או לחלקים ממנו על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תקבע ותציג את מיקום המבנה, גודלו, מאפייניו האדריכלים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע. התכנית תכלול בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז העירוניות, קביעת מפלסי כניסה, גדרות, נטיעות, מתקני תברואה, חומרי גמר, העמדת המבנה וכדומה. ב. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

10 שנים מתאריך אישור התכנית