

6003104

שכת התכנון המחייבת
10-06-1993
מחוז הדרום

1

מרחב תכנון מקומי "שמעונים"

תכנית מפורטת מס' 9/149/03/7

שינו לתכנית מפורטת 5/149/03/7

מושב זמרת

הוראות התכנית

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
מחוזית
שם _____
חתימה _____

מס' התכנית	9/149/03/7
תאריך	1965
שם התכנית	
מס' התכנית	9/149/03/7
תאריך	9/14/98
שם התכנית	
מס' התכנית	9/149/03/7
תאריך	16/6
שם התכנית	9/14/98

ינואר 1997
יולי 1997
פברואר 1998
יוני 1998

שכת התכנון המחוזית

10-06-1998

מחוז הדרום

2

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי "שמעונים"
מושב זמרת

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

זמרת הוא מושב עובדים הנמצא בנגב המערבי , בתחום מ.א. עותה . במושב ישנן

64 חלקות חקלאיות , ועוד 12 מגרשים של בעלי מקצוע.

מסרת התכנית היא הרחבת המושב ע"י תוספת 70 יחידות קהילתיות בשמח של

כ - 0.6 דונם כ"א , זאת ע"י ניצול שמח חקלאי לא מעובד בצד המזרחי של

המושב/הדרך המקומית .

מערכות שרותי החינוך, התרבות, הספורם, הבריאות והמסחר הקיימות ביישוב

מסוגלות לספק שרותים לכל המשפחות ע"י תוספת מבנים באזור המרכז, וגם באזור

החדש, הכל כנדרש, בהתאם להתפתחותו של היישוב.

2. המקום:
- 2.1 מחוז : הדרום
- 2.2 נפה : באר-שבע
- 2.3 מועצה : מ.א. עזתה
- 2.4 גוש : ע - 802
- 2.5 שטח התכנית : כ - 88 דונם
- 2.6 קנ"מ : 1:2500
- 2.7 היחם :
- 2.8 המחנן : מושב זמרת, ד.ג. הנגב 85235 סל' 9941631
אני קדושים - 052-767207, בנימין אליה 9942019.
אדריכל שלמה עמית
- 2.9 בעל הקרקע : מבצע חורב 42 באר-שבע 84450
סלפון 07-6413073 פקס' 07-6416733
מינהל מקרקעי ישראל
3. שם התכנית:
- תכנית זו תקרא תכנית מפורטת 9/149/03/7.
שינוי לתכנית מפורטת 5/149/03/7.
4. מסמכי התכנית:
- המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -
* 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
* תשרים בקנ"מ 1:2500 (להלן: התשרים).
5. מטרת התכנית:
- יצירת מסגרת תכנונית להרחבת המושב ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.
6. יחס לתכניות אחרות:
- תכנית זו מבטלת הוראות תכנית 5/149/03/7, בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.
7. ציונים בתשרים:
- כמסומן בתשרים ומתואר במקרא.
8. הנחיות להוצאת היתרי בנייה:
- * היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
* מתן היתרי בנייה מותנה באישור משרד התחבורה לגבי הסדרי תנועה של הצמתים, והמעגל, וכן הפיתוח הארכיטקטוני של הדרכים המשולבות.

תכליות ושימושים:

9.

9.1 אזור מגורים א'

9.11 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבתים חד משפחתיים בני קומה אחת או שתי קומות.

מותר להקים למטרות שרות : ממ"ד, קומת עמודים מפולשת, מרתף, חנייה מקורה לרכב, מחסן.

ממ"ד - עפ"י דרישות ואישור הג"א, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.

קומת עמודים מפולשת - בגובה 2.20 מ'.

חנייה מקורה לרכב - בכל מגרש תותר הקמת סככה מקורה לרכב, עשויה מחומרים קלים. קוי בנין קדמי וצודי - אפס

(ובלבד שלא תהייה הפרעה לקו ראייה במגרשים פינתיים). מחסן - המחסן יוקם בגבול אחורי וצודי של המגרש.

בקווי בנין אפס. גובה פנימי ממוצע - 2.50 מ'. שטחו עד 10.0 מ"ר.

9.12 גובה המבנה העיקרי למגורים, עם גג שטוח עד - 7.5 מ', ועם גג רעפים עד - 8.5 מ', מדוד מפני קרקע סבעית או סופית - הנמוך מביניהם.

9.2 שטח משולב לבניני צבור ומסחר:

מיועד למבני חינוך, דת ותרבות, וכן למסחר.

9.3 שטח צבורי פתוח:

מיועד להקמת מתקני משחקים, גנים ושטחי גוי, מערכות תשתית, ניקוז, שבילים. לא תותר כל בנייה ב - ש.צ.פ., למעט מקלטים צבוריים לפי דרישות הג"א, ולמעט חדרי שנאים לפי דרישות חברת החשמל.

9.4 דרך משולבת:

דרך משולבת (רחוב הולנדי) היא דרך בה מותרת תנועה של כלי רכב והולכי רגל. הדרך תרוצף בריצוף גנני משולב בצמחיה.

11. טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע - מושב זמרת

הייעוד	מגזר מס'	שטח מגרש מועדי מ"ר	מיקום	זכויות בנייה מירביים למגרש			מגזר מס'	מגזר מס'	הייעוד				
				למטרות עקרויות	למטרות שרות	למטרות סה"כ							
מגורים א'	401-470	500	מעל התקרקע מתחת לקרקע	180 מ"ר	80° מ"ר	260 מ"ר	260	1	מס' יח' כמגורש	מס' קומות מירבי	קדמי	קני בנין	אחורי
				40%	10%	50%	50%	2	2	מס' קומות מירבי	מס' יח' כמגורש	מס' קומות מירבי	קדמי
שטח משולב לבניית צבוע ומסחר	501	800	מעל התקרקע מתחת לקרקע	---	---	---	50%	2	מס' קומות מירבי	מס' יח' כמגורש	קדמי	קני בנין	אחורי

שטחים למטרות שרות יכולים להיות מעל הקרקע או מתחת לקרקע.

קני בנין קדמיים לפי תשרים.

במגרשים פינויים יהיו שני קני בנין קדמיים ושני קני בנין צדדיים.

אחוז הבנייה הג'ל כוללים שטחים למטרות מסחר בהקף של עד 250 מ"ר למטרות עקרויות, ועוד 50 מ"ר למטרות שרות.

שכת התכנון המחוזית
10-06-1998
מחוז הדרום

11. טבלת וכויות בנייה מצב קיים - עפ"י תכנית מפורטת 5/149/03/7

תעודת	קנין בנין (מ')			קדמי	שטח בנייה מכסימלי		גודל מוגד	סיכון בתשריט	תכלית האזור	אזור
	אחורי	צדדי	מ' או אפס		ברוטו	מגורים				
היתר בנייה בהתאם לתכנית באישור הועדה המקומית	מרווח בין המבנים	2	מ' או אפס	כמסומן בתשריט	--	40%	כמסומן בתשריט	חום מותרים חום כהה	בניי צבוע וספורט	שטח לבניי צבוע
	5	3		כמסומן בתשריט	בהתאם להחלטת הועדה המקומית	בניית מגורים אסורה	כמסומן בתשריט	פסים ירוקים אולטראווייט	לעיבוד חקלאי	חקלאי

שכת התכנון המחוזית

10-06-1998

מחוז הדרום

12. חנייה: החנייה תהייה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי, בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

13. הנחיות כלליות לתשתית:
13.1 תקבענה דרכים ויובסחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע. סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, מלפון, מלווייה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים. הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

13.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל המגרש ועל חשבונו, כתאום עם הרשות המוסמכת.

13.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים, 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין אפס), והרשות תמפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

13.4 תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח -

לא ייוותרו היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. ובקרבת קוי חשמל עיליים, ייוותרו היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמפורטים במבנה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולם ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	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 גבוה 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 קמ"מ - 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום.

14. הפקעות לצרכי צבור:

השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א'- ב'.

15. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ו' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

16. שילבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן החוקף לתכנית.

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן החוקף לתכנית.
בעל הקרקע
8.6.98
Mea

היחם
החברה
הועדה המחוזית לתכנון ובנייה
מחוז הדרום

המתכנן
עמית ויזרמן - עורכת
רחוב סביב הירד 82
מגזר טכני מיקוד 34490