

הוראות התכנית

תכנית מס' 615-0707901

מגרש 1100 כרמית-מיתר

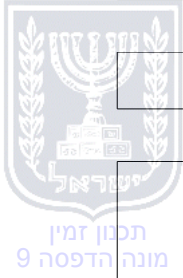
מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי מיתר

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת כוללת את המגרש מס' 1100 הנמצא בכרמית בישוב מיתר, היזומה ע"י בעל המגרש שמסומן בתשריט
-מבקש לשנות את קווי הבניין באופן נקודתי, בהתאם לסטייה בבנייה שבוצעה בשוגג.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 1100 כרמית-מיתר
-----	------------------------	-----------	----------------------

1.2	שטח התכנית	מספר התכנית	615-0707901
-----	------------	-------------	-------------

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

1.2	שטח התכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
-----	------------	----------------------------------	----

1.4	סיווג התכנית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
-----	--------------	--------------------------------------	--------

1.4	סיווג התכנית	לפי סעיף בחוק	62א (א) (4)
-----	--------------	---------------	-------------

1.4	סיווג התכנית	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
-----	--------------	------------------	---

1.4	סיווג התכנית	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
-----	--------------	------------------	------------------

1.4	סיווג התכנית	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
-----	--------------	--	----



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מיתר	מרחב תכנון מקומי
189690	קואורדינאטה X
581790	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 1100 כרמית מיתר-רחוב שדמית 41

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מיתר - חלק מתחום הרשות: מיתר

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	41		מיתר

שכונה כרמית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100765	מוסדר	חלק	146	

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 תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
463 /03 /7	1100

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
30/08/2016	9423	7330	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 615-0326942 ממשיכות לחול.	שינוי	615-0326942
05/02/2006	1606	5490	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 463 /03 /7 ממשיכות לחול.	שינוי	463 /03 /7



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			פוקרא ראיד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		פוקרא ראיד		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 34 25/02/2019	פוקרא ראיד	06/12/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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 9

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	דקל חזן טל			מיתר	(1)	110 0	08-6235020	073-7413619	
	פרטי	חזן נועם יהושע			מיתר	(1)	110 0	08-6235020	073-7413619	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מגרש 1100 כרמית.

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
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	הפלמ"ח	72	08-6235020		kavehandasa@gmail.com

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

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

שינוי קווי בנייה במגרש 1100 כרמית לפי סעיף 62א[א][4]

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי קווי בנייה לפי סעיף 62א[א][4]



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	521	100
סה"כ	521	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	521.17	100
סה"כ	521.17	100



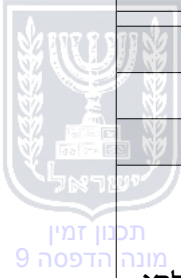
תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>מחסן</p> <p>בכל מגרש תותר הקמת מחסן אחד אשר ימוקם בקומת הקרקע של המבנה ושיתוכנן כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>1- גובהו החיצוני של מעקה הגג של המחסו לא יעלה על 3.0 מ' מהמפלס הקובע של הבית. 2. המחסן ימוקם במרווח הצידי בצד בו מסומנות החניות כפי שמופיע בנספח הבינוי המאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>3- כל ההוראות מהתכנית המאושרת 463/03/7 ישארו תקפות חדר כביסה/ הסקה</p> <p>בכל מגרש תותר הקמת חדר כביסה או הסקה כחלק בלתי נפרד מהבית בתחום קווי הבניין. שטח לחדר כביסה/הסקה יהיה עד 8.00 מ"ר. שטח זה יכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>חניה</p> <p>בכל מגרש תותר הקמת חניה מקורה בהתאם להוראות התכנית 463/03/7 ובשטח של עד 35.00 מ"ר</p> <p>מרתפים</p> <p>1. מרתף הבניין לא יבלוט מגבולות המבנה העיקרי.</p> <p>2. גובה תקרת מרתף לא יעלה יותר מ- 0.80 מעל הגובה הקובע במגרש לפי נספח בינוי והפיתוח שיאושר ע"י הועדה המקומית.</p> <p>בריכות</p> <p>א. בריכות שחיה</p> <p>בתחום המגרש תותר הקמת בריכות שחיה שלא בשימוש מסחרי או ציבורי. הבריכה על כל מתקניה כולל אחסון חומרי החיטוי, וחדר המכונות יבוצעו על פי תקנות התכנון והבניה.</p> <p>1. גודלה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 10% משטח המגרש ולא יותר מ 70- מ"ר.</p> <p>2. קווי בניין לבריכה יהיו 2 מ' מגבול המגרש.</p> <p>3. לכל בריכה תותר הקמת מבנה עזר תת קרקעי שיכלול מתקנים הדרושים להפעלת הבריכה. גודלו לא יעלה על 6 מ"ר וגובהו לא יעלה על 1.80 מ'. שטח זה לא יכלל במניין שטחי השירות.</p> <p>4. אספקת מים לבריכה חייבת להיות דרך מרווח אויר [כדי למנוע זרימה חוזרת לזיהום הרשת העירונית].</p> <p>5. מילוי הבריכה יהיה באמצעות צינור הזנה עצמאי עם אביזר מונע זרימה חוזרת [מז"ח] בחיבור של שעון המים</p> <p>6. ריקון בריכת שחיה, כולל ריקון ושטיפת מי המסננים וחדרי המכונות יהיו אך ורק למערכת הביוב העירונית ובצורה שלא תגרום להצפת תשתית הביוב העירונית.</p> <p>7. שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%</p> <p>8. הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה.</p> <p>9. הדפנות יהיו ניצבים לקרקעית לפחות 75% מהיקפה.</p> <p>10. במקום שעומק הבריכה עולה על 1.20 מ' יבנה מתחת לפני המים מדרך ביטחון ברוחב 20 ס"מ,</p>



4.1

מגורים א'

11. לאורך דפנות הבריכה צבוע בצבע כהה. אם המדרך שקוע בקיר, יהיה גובהו לפחות 15 ס"מ. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1.0 מ' לפחות, בחומר מונע החלקה תיקני ויותקן שער כניסה בגובה 1.20 מ', למעט המקרים בהם המגרש מגודר בשלמותו.
12. עומקה הממוצע של בריכת השחיה לא יעלה על 1.5 מ'.
13. יהא זה בסמכות הועדה המקומית לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש, אספקת מים, ריקון המים ניקוז, המים. וכדומה
14. שטחי בריכות השחיה לא יחשבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות באותו מונה המגרש, ובתנאי שהבריכות אינן מקורות או מקורות בקירוי קל עונתי. אם הבריכות מקורות אז יחושבו בזכויות הבניה המותרות, כשטח עיקרי.
15. קרקעית הבריכה תהיה בגוון בהיר.
16. בריכת השחיה תהיה לשימוש דיירי הבית בלבד.
17. בכל בריכה תותקן תעלת גלישה או סקימרים ומעקה אחיזה.
18. בכל בריכה שעומקה גדול מ-60 ס"מ יותקן סולם או מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליהמהם.
- ב. בריכות עיסוי
- תותר התקנת בריכות עיסוי ע"פ התקנות ועפ"י כל דין.
- ג. בריכות נוי
- תותר הקמת בריכות נוי בשטח כולל שלא יעלה על 5 מ"ר. עומק בריכת הנוי לא יעלה על 50 ס"מ.
1. הבריכות יצוידו במערכת למחזור מים.
2. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב.
3. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה, הוראות עיצוב וגימור המבנה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					
							מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי				
(6)	1	2	(4)	1	55 (3)	347	65 (2)	67 (1)	215	521	1100	מגורים א'
אחורי	צידי- ימני	צידי- שמאלי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת								
(6)	(6)	(6)	1	2 (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) שטח שרות כולל 12 מ"ר מחסן, ממ"ד עפ"י דרישת פקע"ר, 8 מ"ר חדר כביסה/הסקה ו 35 מ"ר חניה מקורה.
- (2) תותר הקמת מרתף בתחום היקף בניה שמעל. לא ניתן לנייד שטחי שירות מקומת המרתף אל מעל הקרקע..
- (3) הערך מתייחס ל% מתא שטח מקסימום, הערה: התכסית כוללת שטח שרות וחניה.
- (4) בגג שטוח 8 מ' מפני קרקע וגג רעפים 11 מ' לרכס הגג מפני קרקע מפותחת סמוכה.
- (5) תותר תוספת עלית גג במסגרת הגובה המותר לבניה.
- (6) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. היתרי בניה יינתנו ע"י רשות הרישוי המקומית המוסמך ע"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאי להיתר בניה היינו הגשת חישוב מוערך של כמות פסולת בניין ועודפי עפר צפויים עקב עבודות הבניה ואישור על הסדר פינויים לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישור פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה".
- 3- היתרי בנייה למבנים מהם צפויים שפכים, יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב, כולל החיבור למיתקן ביוב מקומי או אזורי, ואישור התכניות ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- 4- היתר בנייה יינתנו לאחר הגשת תכניות ניקוז שיאושרו לשכונה בהתאם לסעיף 5.3.1.
- 5- תנאי למתן היתרי בנייה לעבודות פיתוח בשטח יהיה אישור תכנית פיתוח כוללת: גובה מפלסי הקרקע, הדרכים, מיקום החניות, פילרים, תשתיות וכו'..

6.2

פיקוד העורף

לא יינתן היתר בנייה לבניין מאזורי התכנית, אלא אם יכלול אמצעי מיקלוט, בהתאם לתקנות החלות בשטח התכנית, הכל באישור פיקוד העורף.

6.3

חניה

- הסדרי חניה ותנועה בשטח התכנית יתוכננו ע"י תקנות והנחיות משרד הבריאות, לרבות לתכנון אזורי מיתון תנועה.
- מספר מקומות החניה יקבע לפי תקן החניה לתכליות והשימושים השונים, התקף בעת מתן היתר בניה.
- החניות יהיו בתחומי המגרש.

6.4

ביוב

כל מבנה בשטח התכנית המקבל אספקת מים, יהיה מחובר למערכת הביוב. המערכת תחובר למערכת הביוב האזורית, בהתאם לתכניות המאושרות ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ליך	

7.2 מימוש התכנית

מיידי