

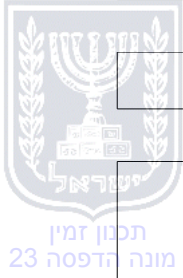
הוראות התכנית

תכנית מס' 615-0661116

מגרש 1063, כרמית.

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 עוסקת בהגדלת שטחי הבניה במגרש מס' 1063, מגרש חד משפחתי בודד (בנה ביתך), באזור מגורים אי בכרמית.

התוכנית מבקשת לאפשר תוספת של 50 מ"ר שטחי בניה בתת הקרקע (40 מ"ר עיקרי ו 10 מ"ר שירות). כמו כן, הוראות הבניה מאפשרות הקמת מתקנים סניטריים בתת הקרקע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מגרש 1063, כרמית.

ומספר התכנית

מספר התכנית 615-0661116

0.636 דונם

1.2 שטח התכנית

1.4 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) סעיף קטן 17, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף קטן 9

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	מיתר
קואורדינאטה X	189878
קואורדינאטה Y	581916

1.5.2 תיאור מקום

התכנית נמצאת בתחומי כרמית ברחוב ינשוף 19, הכפופה למ.מ מיתר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

מיתר - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

כרמית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100765	מוסדר	חלק	109	

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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/06/2003	2697	5192	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 7 / 02 / 305 / 32. הוראות תכנית 7 / 02 / 305 / 32 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	32 / 305 / 02 / 7
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 7 / 03 / 463 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			יואב אבריאל				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יואב אבריאל		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10:08 20/06/2019	יואב אבריאל	20/06/2019	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 23

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	נדב לוין			מיתר	(1)			077-7645151	s_a_n@netvision.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: כרמית, ינשוף 19 (תחת מ.מ. מיתר).

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	נדב לוין			מיתר	(1)			077-7645151	s_a_n@netvision.net.il

(1) כתובת: כרמית, ינשוף 19 (תחת מ.מ. מיתר).

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
מתכנן	עורך ראשי	יואב אבריאל		י. א תכנון בע"מ	באר שבע	(1)	4	08-6209393		Yoav.Avriel@icl-group.com
מודד	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	(2)	28	050-3339991		tamargh.arc@gmail.com

(1) כתובת: בית השיקמה, שז"ר 31 א, באר שבע.

(2) כתובת: שדרות יצחק רגר 28/37.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

תוספת שטחי בניה בתת הקרקע במגרש מגורים מס' 1063, כרמית.
תוספת הוראת בניה המאפשרת בנית מתקנים סניטריים בתת הקרקע.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

- הגדלת סה"כ השטח המותר לבנייה על-ידי הוספת 50 מ"ר בתת הקרקע (מתוכם 40 מ"ר עיקרי ו 10 מ"ר שירות) לפי סעיף 62א. (א)(17)
- העברת 5 מ"ר שטח עיקרי מעל הקרקע, אל תת הקרקע. לפי סעיף 62א. (א)(9)
- הסדרת אינסטלציה במרתף לפי סעיף, 62א. (א)(5)



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1063



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	636.19	100
סה"כ	636.19	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	636.2	100
סה"כ	636.2	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>מרתף</p> <ol style="list-style-type: none"> יותר בנית מתקנים סניטריים בקומת המרתף. מרתף הבניין לא יבלוט מגבולות המבנה העיקרי גובה תקרת מרתף לא יעלה יותר מ-0.80 מעל הגובה במגרש לפי נספח הבינוי והפיתוח שיאושר בוועדה המקומית. <p>מחסן</p> <p>תותר הקמת מחסן אחד אשר ימוקם בקומת הקרקע של המבנה ושיתוכנן כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <ol style="list-style-type: none"> גובהו החיצוני של מעקה הגג של המחסן לא יעלה על 3.0 מ' מהמפלס הקובע של הבית. המחסן ימוקם במרווח הצידי בצד בו מסומנת החניות כפי שמופיע בנספח הבינוי המאושר ע"י הועדה המקומית. כל ההוראות מהתכנית המאושרת 463/03/7 ישארו תקפות. <p>חדר כביסה/ הסקה</p> <p>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>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. גודלה המירבי של בריכת השחיה לא יעלה על 10% משטח המגרש ולא יותר מ-70 מ"ר.</p> <ol style="list-style-type: none"> קוי בניין לבריכה יהיו 2 מ' מגבול המגרש. 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. אספקת מים לבריכה חייבת להיות דרך מרווח אויר (כדי למנוע זרימה חוזרת לזיהום הרשת העירונית). מילוי הבריכה יהיה באמצעות צינור הזנה עצמאי עם אביזר מונע זרימת חוזרת (מז"ח) בחיבור של שעון המים. ריקון בריכת שחיה, כולל ריקון ושטיפת מי המסננים וחדרי המכונות יהיו אך ורק למערכת הביוב העירונית ובצורה שלא תגרום להצפת תשתית הביוב העירונית. שיפוע הקרקעית לא יעלה על 5%. הקרקעית תרוצף בחומר מונע החלקה. הדפנות יהיו ניצבים לקרקעית לפחות 75% מהיקפה. במקום שעומק הבריכה עולה על 1.20 מ' יבנה מתחת לפני המים מדרג ביטחון ברוחב 20 ס"מ,



4.1

מגורים א'

לאורך דפנות הבריכה צבוע בצע כהה. אם המדרך שקוע בקיר, יהיה גובהו לפחות 15 ס"מ.

11. שולי הבריכה ירוצפו ברוחב 1.0 מ' לפחות, בחומר מונע החלקה תיקני ויותר שער כניסה גובה 1.20 מ', למעט המקרים בהם המגרש מוגדר בשלמותו.

12. עומקה הממוצע של בריכת השחיה לא יעלה על 1.5 מ'.

13. יהא זה בסמכות הועדה המקומית לקבוע תנאים לניעת מטרדי רעש, אספקת מים, ריקון המים, ניקוז המים וכדומה.

14. שטחי בריכות השחיה לא יחשבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות באותו מגרש, ובתנאי שהבריכות אינן מקורות או מקורות בקירוי קל עונתי. אם הבריכות מקורות אזורי 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 ועליה מהם.

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 יצודיו במערכת למחזור מים.

2. מי הריכה 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 וגיימור המבנה יהיו בהתאם להנחיות המרחביות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

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)		שימוש	יעוד	
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש מזערי	גודל מגרש כללי			
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
אחורי צידי- שמאלי (7)	צידי- ימני (7)	מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2 (6)	1	55 (4)	427	75 (3)	45 (2)	67 (1)	210	495.4	636.19	מגורים א'	מגורים א'



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	שימוש	יעוד
קדמי (7)		
	מגורים א'	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בשטחי השירות יכלול מחסן 12 מ"ר, ממ"ד עפ"י דרישות פקע"ר, חדר כביסה/הסקה 8 מ"ר וחניה מקורה 35 מ"ר..
- (2) תתור בניה בתת הקרקע בגובה של 2.20 מ.
- (3) תותר הקמת מרתפים בתחום היקף הבניה שמעל. לא ניתן לנייד שטחי שירות מקומת המרתף לקומת הקרקע.
- (4) התכסית כוללת את שטחי השרות והחניה המקורה.
- (5) בגג שטוח 8 מ' מדוד מפני קרקע מפותחת סמוכה, בגג רעפים, 11 מ' לרכס הגג מדוד מפני קרקע מפותחת סמוכה..
- (6) תותר תוספת עליית גג במסגרת הגובה המותר לבניה..
- (7) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש

6.2**תנאים למתן היתרי בניה**

1. היתר בניה לבנין בתחום של מגרש ו/או של מתחם, מותנה בהגשת תכנית פיתוח לשטח המגרש בקני"מ 1: 250

2. היתרי בניה למבנים מהם צפויים שפכים, יינתנו ע"י הועדה המקומית לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב, כולל החיבור למתקן 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.

3. היתרי בניה יינתנו לאחר הגשת תכניות ניקוז שיואשרו לשכונה.

4. היתרי הבניה יינתנו על-ידי הועדה המקומית לאחר אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטים על ידי רשות התמורר המרכזית.

5. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור על הפינוי לתא לפינוי פסולת בנין, באחריותם של מבקשי ההיתר.

6. תנאי למתן היתרי בניה לעבודות פיתוח בשטח יהיה אישור תכנית פיתוח הכוללת: גובה, מפלסי קרקע, דרכים, גדרות, מיקום החניות, פילרים, תשתיות וכו'

6.3**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

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

מידי, עד 15 שנים מיום אישורה.

