

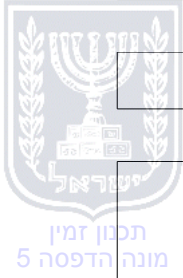
הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0970491

מגורים במגרש מס' 442 - מושב זמרת

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
סוג תכנית	תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש מגורים מס' 442 בהרחבה הקהילתית בחלקו המזרחי של מושב זמרת, מ.א. שדות נגב. התכנית המוצעת תאפשר הגדלת זכויות עבור בניה של קומה א' וקביעת קווי בניין עבור בריכת שחייה פרטית וסוכך עונתי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מגורים במגרש מס' 442 - מושב זמרת

651-0970491

מספר התכנית

0.565 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (17), 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	נגב מערבי
קואורדינאטה X	158010
קואורדינאטה Y	595180

1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא במגרש מס' 442 בהרחבה בחלקו המזרחי של מושב זמרת.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

שדות נגב - חלק מתחום הרשות: זמרת

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
זמרת	זמרת	442	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
998	מוסדר	חלק	43	

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



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/07/1998		4476	4661	תכנית זו מחליפה את תכנית 9 /149 /03 /7	החלפה	9 /149 /03 /7



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אביב אפרים				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אביב אפרים		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		14: 11 13/04/2021	אביב אפרים	13/04/2021	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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 5

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	אפרת קרעי			זמרת	זמרת	442	052-6163059		shlomok@p ost.bgu.ac.il
	פרטי	שלמה קרעי			זמרת	זמרת	442	052-6163059		shlomok@p ost.bgu.ac.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אביב אפרים	51545		נתיבות	המשחררים	14	050-4576555		aviv236564@ gmail.com
	מודד	ראמי אבו ריא	1251		באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6652088		hunegev@01 7.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

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

הגדלת זכויות במגרש מגורים מס' 442 במושב זמרת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות מ-180 מ"ר ל-230 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(17)(א).

2. קביעת הוראות לבריכת שחייה לפי סעיף 62א(א)(5).

3. קביעת קווי בניין עבור בריכת שחייה וסוכך עונתי לפי סעיף 62א(א)(4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	442



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	560	100
סה"כ	560	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	564.58	100
סה"כ	564.58	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר הקמת יחידת דיור אחת בבית חד קומתי או דו קומתי ומרתף.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. תותר הקמת דירה צמודות קרקע בבית חד קומתי או דו קומתי ומרתף.</p> <p>2. מותר להקים למטרות שירות קומת עמודים מפולשת, ממ"ד, מרתף, סככת רכב ומחסן כמפורט לקמן:</p> <p>א. ממ"ד - עפ"י דרישות ואישור הג"א, ייבנה כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי.</p> <p>ב. מרתף - תותר הקמת קומת מרתף מתחת לקומת המגורים.</p> <p>- ניתן להגביה את המרתף עד 1.0 מ' מעל מפלס 0.0.</p> <p>- בתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו.</p> <p>- תותר כניסה חיצונית נפרדת למרתף.</p> <p>ג. חנייה מקורה לרכב - תותר הקמת סככה לרכב עבור שני מקומות חניה.</p> <p>- הסככה תיבנה מחומרים קלים כגון: מתכת, עץ, פלסטיק בקו בנין צדדי וקדמי 0.0 ללא בניית קירות/ מלבד לשער החנייה.</p> <p>- מיקום החניה לפי המסומן בתשריט.</p> <p>- שער החניה לא ייפתח לכיוון הדרך.</p> <p>ד. מחסן - תותר הקמת מחסן נפרד מהבית בקו בנין צידי ואחורי 0.0 מ' כמסומן בתשריט.</p> <p>- לא תותר הקמת המחסן בקו בנין 0.0 מ' לצד שצ"פ או לצד שטח ציבורי אחר.</p> <p>- גובה עם גג שטוח לא יעלה על 2.5 מ' נטו.</p> <p>- גובה ממוצע של מחסן עם גג משופע לא יעלה על 2.80 מ'.</p> <p>- ניקוז הגג של המחסן יהיה לכיוון המגרש המבוקש.</p> <p>- קיר המחסן הגובל עם המגרש השכן יהיה אטום.</p> <p>- מישור/ חזית הקיר הפונה אל המגרש השכן יבוצע בגמר של טיח או בגימור של חומר קשיח.</p> <p>3. גגות - גובה המבנה לא יעלה על 9.5 מ' לגג משופע ו-8.5 מ' לגג שטוח.</p> <p>- הגובה יימדד ממפלס 0.0 עד לגובה כל המבנה לרבות מעקה או מסתורי מתקנים טכניים וכד'.</p> <p>4. בריכת שחיה לא מקורה - תיכלל בבקשה להיתר בניה, תותר הקמתה בקווי בנין המסומנים בתשריט.</p> <p>שטח הבריכה לא יעלה על 50 מ"ר ונפחה לא יעלה על 60 מ"ק.</p> <p>הבריכה תיבנה בהתאם לתקנים ישראלים וחוקי הבניה שבתוקף.</p> <p>5. ניתן לבנות מצללות עד 50 מ"ר מחומרים קשיחים כגון: בטון, מעבר לקווי בנין לפי חוק התכנון והבנייה.</p> <p>6. תותר הקמה של סוכך עונתי מתקפל בבנייה קלה ופריקה בקווי בנין המסומנים בתשריט.</p>

תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5תכנון זמין
מונה הדפסה 5

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	9.5 (2)	1	46	310			80 (1)	230	565	442	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטחים למטרות שירות יכולים להיות מעל הקרקע או מתחת לקרקע.
- (2) עבור גג משופע 9.5 מ', ועבור גג שטוח 8.5 מ'.
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 5



תכנון זמין
מונה הדפסה 5

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבניה.

6.3

חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

קו חשמל מתח נמוך מציר הקומה - 3.00 מ'

קו חשמל מתח נמוך תיל הקיצוני - 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו מציר הקומה - 5.00 מ'

קו חשמל מתח גבוה עד 22 ק"ו תיל הקיצוני - 6.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו: (קיים או מוצע) תיל הקיצוני - 20.00 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) תיל הקיצוני - 35.00 מ'

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת - קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.4

ניקוז

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2. הפיכת המגרש ל "אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מצע לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת עירוב של חומרי בנייה החומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים, למשל באזור החנייה.

6.5

תשתיות

1. ביוב- כל המבנים שבתחום התכנית יחוברו לרשת הביוב המקומית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
2. מים- אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.
3. פסולת- בשלב היתרי הבנייה יינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

תשתיות	6.5
<p>4. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב, תהיינה תת קרקעיות.</p> <p>5. תיאום ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות לביצוע המ"ל וכדי (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>6. מתקני התקשורת - בבניין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

