

הוראות התכנית

תכנית מס' 614-0764225

מגורים במגרש 714, ברח' התפוח 84, עומר

מחוז

דרום

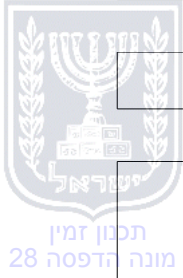
מרחב תכנון מקומי

עומר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית מטפלת בהסדרת בנייה קיימת מגרש מס' 714 המיועד לאיזור מגורים א' ונמצא ברח' התפוח 84, עומר, באמצעות תוספת זכויות בנייה ושינויים בקווי בניין

1. הסדרת בנייה קיימת באמצעות הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית ומטרת שרות.

2. שינוי קווי בנין צדדיים :

- תת-קרקעי בחזית מערבית. מ-3.50 מ' ל-1.4 מ' כפי שקיים בשטח
- תת-קרקעי בחזית דרומית עבור קומת עמודים מפולשת מ-3.50 מ' ל-2.5 מ' כפי שקיים בשטח
- על קרקעי עבור מרפסת זיזית מ-3.50 מ' ל-2.5 מ' כפי שקיים בשטח
- 3. שינוי קו בניין קדמי עבור בריכת שחייה פרטית, חדר מכונות וג'קוזי. כפי שקיים בשטח
- 4. קביעת קו בנין קדמי עבור קיר דקורטיבי, ועמדת ברביקיו כפי שקיים בשטח
- 5. קביעת קו בנין קדמי עבור קירוי גינה דקורטיבי בגובה 6.55 מ'. כפי שקיים בשטח
- 6. שינוי גובה מרתף מ-2.20 מ' ל-2.40 מ' כפי שקיים בשטח
- 7. הוספת שימוש קליניקה, סטודיו לפילאטיס
- 8. תותר הקמת חניית מוסך ביתית



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים במגרש 714, ברח' התפוח 84, עומר

מספר התכנית 614-0764225

שטח התכנית 0.735 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

לא

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

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	עומר
קואורדינאטה X	186718
קואורדינאטה Y	575522

1.5.2 תיאור מקום

ברח' התפוח 84, עומר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עומר - חלק מתחום הרשות : עומר

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ברח' התפוח 84, עומר

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38578	מוסדר	חלק	177	

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
14/ מק/ 1013	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית 14/ מק/ 1013 בתחום הקו הכחול בלבד. הוראות תכנית 14/ מק/ 1013 ממשיכות לחול מחוצה לו.	4865		23/03/2000
14/ במ/ 148	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 14/ במ/ 148 בתחום הקו הכחול בלבד. הוראות תכנית 14/ במ/ 148 ממשיכות לחול מחוצה לו..	4236	4547	04/08/1994



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				סבטלנה כזנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סבטלנה כזנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מחייב חלקית	1: 250		26/06/2019	סבטלנה כזנלסון	09: 50 01/12/2020	מחייב לגבי מיקום התוספת	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/06/2019	סבטלנה כזנלסון	13: 14 24/07/2019		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

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	יניב שילון			עומר	תפוח	84	053-7956283		yaniv.shulon@gmail.com
	פרטי	שריר פזיתה שילון			עומר	תפוח	84	053-7956283		yaniv.shulon@gmail.com

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	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	053-4530016	072-2578888	katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088	08-6652099	H_negev@017.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

הסדרת בנייה קיימת באמצעות תוספת זכויות בנייה ושינויים בקווי בניין בבית מגורים קיים ברח' התפוח 84 בעומר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הסדרת בנייה קיימת באמצעות הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית ומטרת שרות.
2. שינוי קווי בנין צדדיים :
 - תת-קרקעי בחזית מערבית.
 - תת-קרקעי בחזית דרומית עבור קומת עמודים מפולשת
 - על קרקעי עבור מרפסת זיזית
3. שינוי קו בניין קדמי עבור בריכת שחייה פרטית, חדר מכוונות וג'קוזי.
4. קביעת קו בנין קדמי עבור קיר דקורטיבי, ועמדת ברביקיו.
5. קביעת קו בנין קדמי עבור קירוי גינה דקורטיבי
6. הוספת שימוש לתעסוקה נלווית עבור דיירי הבית לקליניקה, וסטודיו לפילאטיס.
7. תותר הקמת מוסך לחנייה ביתית



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	714

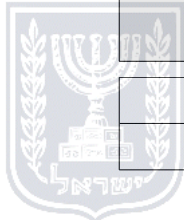
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	735	100
סה"כ	735	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	735.02	100
סה"כ	735.02	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28



תכנון זמין
מונה הדפסה 28

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	1. מגורים ומבנים למטרות שירות (חניה, ממ"ד, מחסן) 2. בריכת שחייה פרטית 3. שימוש נלווה לתעסוקה- קליניקה וסטודיו פילאטיס.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. תותר הקמת יחידת דיור אחת צמודת קרקע, בבית חד משפחתי (בנה ביתך) 2. יותר קירוי גינה דקורטיבי בגובה 6.55 מ' בקו בנין קדמי כמסומן בתשריט, הקירוי יהיה מחומר גמר של המבנה העיקרי. 3. בריכת שחיה א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד, לא יותרו שימושים מסחריים בבריכה. ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגמרו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או אמצעי אחרי שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב. ד. שטחי בריכות השחייה לא ייחשבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות באותו מגרש, ובתנאי שהבריכות אינן מקורות. בריכות מקורות ייחשבו בזכויות הבניה המותרות כשטח עיקרי. הזכויות יהיו מתוך הזכויות המאושרות. ה. קרקעית הבריכה תהיה בגוון בהיר. בריכת השחייה תהיה לשימוש דיירי הבית בלבד. בכל בריכה תותקן תעלת גלישה או סקימרים ומעקה אחיזה. בכל בריכה שעומקה גדול מ- 60 ס"מ יותקנו סולם/ מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם. ו. בסמכות הועדה לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש, אספקת מים, ריקון המים, ניקוז המים וכדומה. ז. ריקון הברכות והזרמת מי שטיפות מהבריכות חייבים להתבצע בשאיבה עלית כך תימנע הצפה של קווי הביוב והשוחות העירוניות. 4. גג המבנה יהיה שטוח ויתוכן עד לגובה 8.5 מ' אשר נמדד מהמפלס הכניסה הקובעת של הבניין. 5. חצר השרות לא תבלוט מקו הבנין הקדמי של המבנה העיקרי. חצר השרות תמוקם בקווי הבנין המזעריים של המבנה העיקרי או עד קו בנין 0.0 מ'. גובה מירבי לקירות המהווים את החצר: 2.00 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים. גמר קירות החצר יהיה כגמר המבנה העיקרי או אלמנטים בבניה נקיה. החצר תכלול את המכלולים הבאים: - הכנה למערכת הספקת גז בישול. - מתקן לייבוש כביסה. 6. תותר הקמת מרתף. המרתף לא יבלוט מקווי היטל המבנה העיקרי. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ- 0.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית. גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.40 מ'. תותר יציאה מהמרתף לחצר מונמכת. 7. ממ"ד- פתרונות המיגון בתא השטח יהיו בהתאם להנחיות ואישור פיקוד העורף. 8. גימור המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד או שילוב ביניהם על פי אישור הועדה המקומית 9. קולטי השמש ודודי מים יהיו מוסתרים וישולבו כחלק מעיצוב המבנה 10. תותר הקמת מחסן בקומת קרקע בגבולות קווי הבנין כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. יותר לבנות מחסן נוסף במרתף בקו בנין תת קרקעי כמסומן בתשריט. הכניסה אליו תהיה מבחוץ. 11. סככות רכב: תותר הקמת סככות רכב לחזית דרך לפי התנאים כדלקמן: סככות הרכב יבנו על

4.1

מגורים א'

הגבול המשותף עם מגרש שכן כך שיהיו תמיד זוגות סככות רכב, המידות המירביות לסככת רכב החניה : 5.0 מ' לאורך הדרך (ל-2 כלי רכב) ו 5.0 מ' בניצב או 3.0 מ' לאורך הדרך ו 8.5 מ' בניצב.

בצד בדרך כלשהי, תותר הקמת סככת רכב במגרש רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים. לא תותר בניית קירות למבנה הסככה. כל זוג סככות רכב יתוכנן בעיצוב תואמת אחד למשנהו.

12. תותר בניית מוסך ביתי עם קירות היקפים שישימש כחניה פנימית.

13. כחלק מיחידת המגורים יותר שימוש לתעסוקה עבור דיירי הבית בלבד לקליניקה וסטודיו לפילאטיס בתנאים הבאים :

א. השימוש יותר בתנאי שלא יהווה מטרד לסביבת המגורים.

ב. שטח השימוש לתעסוקה לא יעלה על הזכויות המותרות על פי טבלה 5 והוא ייכלל במניין השטח העיקרי המותר למגורים.

ג. חריגה מהאמור תהווה סטייה ניכרת לקבוע בתכנית זו.

ב

גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה

- לחזית יתר הדרכים תוקם גדר בנויה או מצופה חומרים עמידים כדוגמת אבן, בטון או לבנים
- תותר הגבהת הגדרות הבנויות ע"י גדר מחומרים קלים או גדר חיה עד לגובה 2.0 מ'
- גדרות אחרות : הגדרות האחרות יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד בטון או בלעדי.



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
							שרות	עיקרי	שרות						עיקרי			
קדמי מונה	אחורי	ציד-י- שמאלי	ציד-י- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	47	551.5	(3) 126		) 105.5 (2	(1) 324	735	1	714	'מגורים א'	'מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	2													

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

הערה ברמת הטבלה:

בנייה קיימת כדין החורגת מקווי הבניין שנקבעו בתכנית זו תמשיך להיות קיימת וכל בנייה חדשה תהיה בהתאם לקווי הבניין שנקבעו בתכנית

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור בית מגורים וכן שימוש נלווה לתעסוקת דיירי הבית

: עד 26 מ"ר, סטודיו לפילאטיס: עד 30 מ"ר.

(2) שטחי שרות מעל הקרקע יכללו: מחסן עד 8 מ"ר, סככת רכב עד 25.5 מ"ר, קירוי גינה דקורטיבי עד 72 מ"ר.

(3) מרתף עד 100 מ"ר, מחסן עד 10 מ"ר, ממ"ד עד 12 מ"ר, קומת עמודים מפולשת עד 4 מ"ר.

(4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בנייה יהיה מותנה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנה מידה 1:250 על רקע מפה מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גיטון, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת מהנדס הוועדה המקומית.
2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין. בכל בקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
3. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
4. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה קבלת רישיון לכך מפיקד היערות בהתאם לפקודת היערות.
5. תנאי למתן היתר בנייה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6. כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון לניקוז המגרש, כולל ניקוז גגות וניקוז משטח החנייה וגג סככת החנייה.

6.2**אדריכלות**

הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות, ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.

6.3**חניה**

החנייה תהיה בתחום תא השטח בלבד על פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4**חשמל**

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

קו חשמל מתח נמוך יהיה במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ו- 3.5 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 20 מ' מציר הקו.

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) יהיה במרחק 35 מ' מציר הקו.

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכלבים אלה.

אין לחפור מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת חשמל.

6.5**תשתיות**

ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשרות וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר עומר. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות. פתרון הקצה לטיפול בשפכים בתחום המועצה המקומית עומר הוא מט"ש עומר

6.6 היטל השבחה	
הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.	

6.7 הפקעות לצרכי ציבור	
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו לידיו הועדה מקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	

7. ביצוע התכנית	
------------------------	--

7.1 שלבי ביצוע	
-----------------------	--

7.2 מימוש התכנית	
-------------------------	--

--	--

