

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 125/03/14

מגורים במגרש 1316A,
רח' אקליפטוס 25, עומר

דרום

מחוז

עומר

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף

הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - ניווה הדרום

הועדה המחוזית לתכנון ובניה

למשך את התכנית

☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
☐ התכנית נקבעה טעונה אישור השר

5/9/14

הממונה

דברי הסבר לתכנית 125/03/14

התכנית המוצעת מאפשרת למגרש מס' 1316 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' אקליפטוס 25 בעומר השינויים הבאים:

1. הגדלת שטח של המגרש על ידי צירוף שטח מגרש מס' 1507 (מס' חדש של המגרש יהיה 1316A).
2. הגדלת זכויות בניה למטרות עיקרית ושרות.
3. שינויים בקווי בנין.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים במגרש 1316A, רח' אקליפטוס 25, עומר
		מספר התכנית	125/03/14
1.2	שטח התכנית		0.887 ד'
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	05.08.2014
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	עומר
		קואורדינאטה X	186280
		קואורדינאטה Y	575245
1.5.2	תיאור מקום		רח' אקליפטוס
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	עומר
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	נפה ישוב שכונה רחוב מספר בית	באר-שבע עומר לייר אקליפטוס 25

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38561	מוסדר	חלק מהגוש	117,167	155

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	-

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
ל"ר	ל"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
103/03/14 (1/12/437/ד)	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 103/03/14 (ד/12/437) ממשיכות לחול.	1919	17.5.1973
5/103/03/14	שינוי	התכנית משנה את המפורט בתכנית זו.	2476	2.11.1978
2/100/02/14	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/100/02/14 ממשיכות לחול.	2759	29.10.1981
4/100/02/14	כפיפות	הוראות תכנית 4/100/02/14 ימשיכו לחול על תחום התכנית זו.	3035	15.03.1984
15/100/02/14	כפיפות	הוראות תכנית 15/100/02/14 ימשיכו לחול על תחום התכנית זו.	3640	26.03.1989

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		13		05.08.2014	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 250		1	05.08.2014	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	

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 מטעמו**1.8.1 מגישי התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה
	יעקובי אמיר	023026636				רח' אקליפטוס 25, עומר		057-7752692			גוש 38561 חלקות 117,167

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	בעלים
				רמ"י		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250		
חוכרים		יעקובי אמיר	023026636			רח' אקליפטוס 25, עומר		057-7752692			

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	בכרייה רמי	0339187	1184			רח' גרשון שופמן 1/3	08-6270083	050-3399033	08-6270073	Rbk033@walla.com

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהיה לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

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 שטח מגרש 1316 על חשבון מגרש 1507 (מס' חדש של המגרש יהיה 1316A) וכן הגדלת זכויות בניה וקביעת קווי בניין אחורי במגרש, ברחוב אקליפטוס 25, עומר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת שטח המגרש מס' 1316 על ידי צירוף מגרש מס' 1507 מ- 500 מ"ר ל- 687 מ"ר (מס' חדש של המגרש יהיה 1316A).
- קביעת זכויות בניה למטרה עיקרית בהיקף של 54% משטח המגרש.
- קביעת זכויות בניה למטרת שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת בהיקף של- 8% משטח המגרש.
- קביעת זכויות בניה למטרת שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של - 12% משטח המגרש.
- קביעת תכסית מרבית 50%.
- שינוי בקווי בנין.
- קביעת קווי בניין לבריכת שחיה לא מקורה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
- קביעת שימושים מותרים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.887
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	200	170.98 +	370.98		
	מס' יח"ד	1	-	1		

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים		
מגורים א'	1316A	לא רלוונטי		
דרך מאושרת	100	לא רלוונטי		

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				מצב מוצע		
יעוד	מ"ר	אחוזים		יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	487	54.90	←	מגורים א'	687	77.45
אזור מגורים א'	200	22.55		דרך מאושרת	200	22.55
דרך מוצעת	200	22.55				
סה"כ	887	100.00		סה"כ	887	100.00

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
		תותר הקמת יח"ד למגורים במסגרת שטחי השרות תותר הקמת מרתף, מחסן, חניה מקורה ומרחב מוגן כמוכן, תותר הקמת בריכת שחיה.
4.1.2	הוראות	
	הוראות בינוי	1. תותר הקמת בית מגורים חד-משפחתי בעל שתי קומות ומרתף. המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. 2. המחסן יבנה בנפרד מהבית על קו בנין אחורי ו/או צדדי 0.0 מ' בהסכמת בעלי המגרשים הסמוכים. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכנים ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. המחסן יבנה מבניה קשיחה. 3. החניה מקורה תהיה בגודל עד 30 מ"ר. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקו בנין קדמי וצדדי 0.0 מ'. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש או לרחוב. הסככה תבנה מבניה קשיחה. חזית הסככה תיבנה מחומר הגמר של גדר האבן. קירות הצד יבנו מחומרי הגמר של הבית המגורים. 4. תותר הקמת מרתף בגובה פנימי 2.20 מ'. 5. תותר בניית גדר בגובה 1.8 מ' בחלוקה של 1/3 בניה קלה (עץ או פח במנח אופקי) ו-2/3 בנוי ומחופה בחומר גמר התואם את הבית הקיים או הגדרות הגובלות. לא יותר שימוש בפלסטיק או באיסכורית. גובה הגדר המפרידה בין מגרשים (חזית צדדית) לא יעלה על גובה הגדר הקדמית. גובה הגדר יימדד מפני קרקע הגבוהה מבין השניים. 6. בריכת שחיה תבנה בחזית אחורית של המגרש. קו בנין האחורי והצדדי יהיו 1.00 מ' יאסר קירוי הבריכה. הנחיות לתכנון בריכה במגרש מגורים ראה סעיף 6.4.
ב.	עיצוב אדריכלי	1. חומר גמר של הבית יהיה טיח או כל חומר עמיד -חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכד' או שילוב ביניהם. 2. גג יהיה גג רעפים או גג שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. 3. מתקנים טכנים יוסתרו באופן שלא יופנו לרחוב.

4.2	דרכים	
4.2.1	שימושים	
		דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. תותר העברת קוי תשתית תת ואל קרקעית.
4.2.2	הוראות	
		1. תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. 2. בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (%)						אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות ⁽¹⁾	עיקרי	שרות ⁽²⁾												
מגורים א'	1316A	687	54	8	-	12	74	1	74	לא רלוונטי	50	8.5	2	1	כמסומן בתשריט			

⁽¹⁾ שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל: מחסן עד 12 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו), חניה מקורה 30 מ"ר.

⁽²⁾ שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל: מרתף

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

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 היתרי בניה יינתנו לאחר הריסה בפועל של בניה המסומנת להריסה בתשריט.
- 6.1.3 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 6.1.4 הכנת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול סימון מיקום המבנים, חומרי הבניה, פיתוח השטח והתשתיות (מים, חשמל, ביוב וכד') ומפלסים סופיים, גינון ושבילים וכיוצ"ב והכל בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
- 6.1.5 תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים בהתאם לסעיף 83 ג' לחוק, יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- 6.1.6 על מגיש התכנית להציג פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. כמו כן בסעיף תנאים למתן היתרי בניה בתקנון, יש להוסיף כי בבקשה להיתר, יכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

6.2 היטל השבחה

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

6.3 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הנחיות לתכנון בריכת שחייה פרטית

- 6.4.1 הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה.
- 6.4.2 בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
- 6.4.3 מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.

6.5 הנחיות כלליות לתשתית

- א. שרותים הנדסיים
ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכו' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית.
- ב. חשמל
לא ינתן 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 החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	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 עליון 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 הקטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

ג. בנין - מערכת הביוב של המבנים תחובר למערכת הביוב המרכזית.

ד. אשפה - בשלב היתרי הבניה יוקטו האמצאים להקמת מתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

6.6 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.7 ניקוז

6.7.1 יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יישאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.

6.7.2 הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.

6.7.3 ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...

6.7.4 יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.8 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

6.9 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית 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

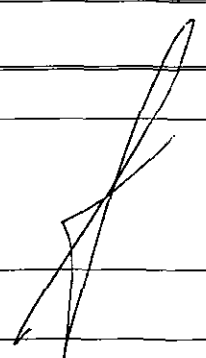
7.1 שלבי ביצוע

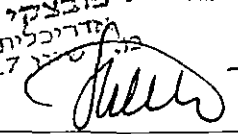
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	חתימה:	שם:	מגיש התכנית
19/11		יעקובי אמיר	
מספר זהות:	תאגיד/שם רשות מקומית:		
023026636			

תאריך:	חתימה:	שם:	עורך התכנית
5.08.14	ליפובצקי נטליה מס' 104717 	ליפובצקי נטליה	
מספר זהות:	תאגיד:		
312988298			

תאריך:	חתימה:	שם:	בעלים	בעלי עניין בקרקע
		מנהל מקרקעי ישראל		
מספר תאגיד:		תאגיד:		חוכר
		מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך:	חתימה:	שם:		
19/11		יעקובי אמיר		
מספר זהות:	תאגיד:			
023026636				