

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית	
תוכנית מס' 123/03/14	
שם תוכנית: משעול סגור 2 - עומר	
מחוז: דרום מרחב תכנון מקומי: עומר סוג תוכנית: מפורטת אישורים לשכת התכנון והבניה מחוז דרום 2016-07-08 נתקבל	
מתן תוקף	הפקדה
בניית דלת בן - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 123/03/14 אישור תכנית נוס' - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה ביום 4/7/16 לאשר את תוכנית התכנית לזן נקבעה תעודת אישור שר והתכנית נקבעה תעודת אישור שר מנהל תכנון והבניה הוועדה המקומית	

תק L19 L001

דברי הסבר לתוכנית

מגיש התכנית מבקש תוספת זכויות בנייה ושינוי נקודתי בקו בניין צידי ושינוי בקו בניין קדמי וזאת לצורך הרחבת בית המגורים.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

יפורסם ברשומות	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	משעול סיסם 2 - עומר
		מספר התוכנית	123/03/14
	1.2 שטח התוכנית		0.702 דונם
	1.3 מהדורות	שלב	• מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	מהדורה 1
		תאריך עדכון המהדורה	24.07.2016
יפורסם ברשומות	1.4 סיווג התוכנית	סוג התוכנית	• תוכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	• כן • ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	• ל"ר
		היתרים או הרשאות	• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	• ללא איחוד וחלוקה.
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	• לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עומר

קואורדינטה X 184/970
קואורדינטה Y 574/780

1.5.2 תיאור מקום משעול סיסם 2 - עומר

1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית עומר
התייחסות לתחום הרשות
• חלק מתחום הרשות

נפה כאר שבע
יישוב עומר
שכונה לי"ר
רחוב משעול סיסם
מספר בית 2

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38569	מוסדר	חלק מהגוש	62	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
21/100/02/14	כפיפות ושינוי	התכנית משנה את התכנית כאמור בגבול הקו הכחול שלה.	3753	25.03.90

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב		14		24.07.2016	אריקה לאוב	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:100		1	24.07.2016	אריקה לאוב	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	תותחני יהודית	64572712				משעול סיסם 2 עומר	-08-6460575	052-3992710	08-6483091	
	תותחני יחזקאל	42746040								

1.8.2 יזם בפועל

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
	תותחני יהודית	64572712				משעול סיסם 2 עומר	-08-6460575	052-3992710	08-6483091	
	תותחני יחזקאל	42746040								

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	מנהל מקרקעי ישראל				רח' התקוה 4 באר שבע	08-6264219		08-6264221	
חוכרים	תותחני יהודית	64572712			משעול סיסם 2 עומר	08-6460575	052-3992710	08-6483091	
	תותחני יחזקאל	42746040							

1.8.4 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
עורך ראשי	לאוב אריקה	026936856	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	512405994	ת.ד. 1291 באר-שבע	08-6209393	054-4266536	08-6209397	Erica.loebi@gmail.com
מודד	מורד	51219616	598	חצב הנדסה ומדידות בע"מ		יהודה הנחתום 4 באר שבע	08-6237683	052-6882402	08-6232550	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

א. תוספת זכויות בנייה ושינוי בקו בניין קדמי וצדדי בבית מס' 2 ברחוב סיסס - עומר

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. תוספת זכויות בנייה.
 ב. שינוי נקודתי בקו בניין צדדי.
 ג. שינוי בקו בניין קדמי עפ"י המצב הקיים בשטח.
 ד. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 0.702 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	200	+ 123	323		
	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' 11), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	1	
דרך מאושרת		

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
מגורים א'	702	100		מגורים א'	702	100
סה"כ	702	100		סה"כ	702	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
א.	מבני מגורים ומבני עזר (סככה לרכב פרטי, מחסן + חצר משק ומרחב מוגן).
ב.	בניית בריכה בשטח של עד 120 מ"ר.
4.1.2	הוראות
א.	חצר משק – תותר בניה על קו חזית 5.0 מ'. קו צידי 0.0 מ'. מידות חצר המשק: אורך קיר על קו צידי 3.0 מ' ובליטות לקירות ניצבים 2 מ'.
ב.	סככה לרכב – ללא קירות היקפיים מכל חומר שהוא למעט צמחיה תותר בניה בקו בנין צידי וקדמי 0.0 מ', ברוחב עד 6 מ' ובאורך 5 מ' (ברוטו כולל בליטות גג או סככה לרכב עם קירות היקפיים בגובה עד 1 מ' או מבנייה קשה תותר בקו בנין קדמי וצידי 0.0 בלבד, אורך עד 8 מ', רוחב עד 3 מ'.
ג.	מרתף – גובה פנימי נטו 2.20 מ', קבור מתחת לפני הקרקע כאשר חלונותיו בולטים עד 80 ס"מ מעל פני הקרקע.
ד.	הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותר שימוש מסחרי או ציבורי בבריכה.
ה.	בחיבור מערכות המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר.
ו.	מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר ימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
ז.	הבריכה תמוקם בתחום קווי הבניין המותרים.
ח.	תותר הקמת חדר מכוונות תת קרקעי או משולב במחסן בהתאם לדרישות המערכת שתותקן. לא יוקצו זכויות בנייה נוספות לצורך זה.
ט.	ייאסר ניווד זכויות בנייה בין השימושים השונים.
י.	ניקוז גגות מחסנים בית מגורים ומבני העזר יהיו לכיוון המגרש ולא לשכנים.
יא.	תותר הקמת מחסנים בקו בנין צדדי ואחורי 0. בקירות על קו בנין 0 לא יהיו פתחים.
יב.	גובה חוץ של המחסן לא יעלה על 2.80 מ', גובה פנימי 2.20 מ'.
יג.	חומרי הגמר למחסנים ומבני העזר יהיו מסוג הבניין העיקרי.

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	מעבר כלי רכב והולכי רגל.
ב.	למעבר תשתיות מכל סוג.
ג.	תאורת רחוב
ד.	גינון כולל השקייה.
ה.	ריהוט רחוב.
ו.	מעבר לכלי רכב חרום ופינוי אשפה.
4.2.2	הוראות
א.	לא תותר בתחום הדרך בנייה מכל סוג שהוא.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר ומוצע

5.1 טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה למגרש במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית מירבית (%)	מספר יח"ד למגרש	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	1	702	323	54	----	36	413	59	37	1	8	2	1	עפ"י תשריט		

הערה: שטח שרות מירבי לחניה מקורה 30 מ"ר. שטח שרות מירבי למקלט 12 מ"ר. שטח שרות מירבי לאחסנה 12 מ"ר.

5.2 טבלת זכויות והוראות בנייה – מצב מאושר עפ"י תכנית 21/100/02/14

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	שטחי בניה למגרש ב- %				תכנית מרבית ב- %	אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד למגרש	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים	1	500	30% בקומה אחת 40% בשתי קומות	5%	----	---	45	30	45	7 למבנה עם גג שטוח 8 עם גג משופע	2	1	5	3	0	4

הערות: 1. חצר משק – תותר בנייתה על קו חזית 5.0 מ'. קו צידי 0.0 מ'. מידות חצר המשק: אורך קיר על קו צידי 3.0 מ' ובליטות לקירות ניצבים 2 מ'.

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

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתכלול את מיקום המבנה, חומרי הבנייה, פיתוח השטח והתשתיות, מפלסים סופיים, גינון שבילים וכו' בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית.
- ב. 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.
- ג. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ד. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים יהיה מתן רשיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2 תשתיות

- א. חיבור התשתיות – ביוב, מים יהיו בתאום ובאישור מח' מים וביוב בעירייה.
- ב. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית של עומר.

6.3 חשמל

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

מרחק מהתיל הקיצוני	מרחק מציר הקו	סוג קו החשמל
3 מ'	3.5 מ'	קו חשמל מתח נמוך
5 מ'	6 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
	20 מ'	קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
	35 מ'	קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.4 ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחית המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה

6.5 חניה

החניה תהייה בתחומי המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

6.6 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב	תאור שלב	התנייה
1	הוצאת היתרים	אישור התכנית

7.2 מימוש התוכנית

מיידי עם אישור התכנית.

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: תותחני יהודית ויחזקאל	חתימה: <u>י' כ' י'</u>	תאריך: 24.7.16
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: אריקה לאוב	חתימה: <u>אריקה לאוב</u>	תאריך: 24.7.16
	תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	מספר תאגיד: 512405994	
יזם בפועל	שם: תותחני יהודית ויחזקאל	חתימה: <u>י' כ' י'</u>	תאריך: 24.7.16
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: תותחני יהודית ויחזקאל	חתימה: <u>י' כ' י'</u>	תאריך: 24.7.16
	תאגיד:	מספר תאגיד:	