

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 614-0415711**

**מגורים במגרש מס' 691 ברחי סתונית 13, עומר.**

**דרום**

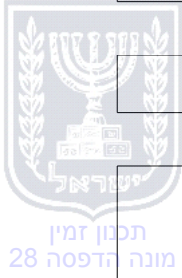
**מחוז**

**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 זו כוללת מגרש מס' 691 המיועד לאיזור מגורים א' ונמצא ברח' סתונית 13, עומר. התכנית המוצעת באה לאפשר שינוי זכויות ומגבלות בניה.

- העברת זכויות בנייה מקומה מפולשת למרתף
- שינוי קו בניין מתחת לכניסה הקובעת.
- שינוי קו בניין עבור בריכת שחייה פרטית, גיקוזי ועמוד קונסטרוקטיבי .
- שינוי שטח בריכת השחיה.
- הגדלת תכסית קרקע, שינויים בגובה המבנה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 691 ברחי סתונית 13, עומר.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

שם התכנית

614-0415711

מספר התכנית

1.281 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות  
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת  
להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5, 62 א (א) סעיף  
קטן 9

לפי סעיף בחוק

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות  
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	עומר
קואורדינאטה X	186557
קואורדינאטה Y	575490

### 1.5.2 תיאור מקום

רחי סתונית 13, עומר

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עומר - חלק מתחום הרשות : עומר

נפה באר שבע

### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עומר	סתונית	13	

שכונה ברחי סתונית 13, עומר

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38578	מוסדר	חלק	201	254, 262

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 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
20/05/1998	3742	4646	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14 / 02 / 37 / 100 ממשיכות לחול.	שינוי	37 / 100 / 02 / 14
23/03/2000		4865	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 14 / מק / 1013 ממשיכות לחול.	שינוי	1013 / מק / 14
04/08/1994	4547	4236	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 14 / במ / 148 ממשיכות לחול.	שינוי	148 / במ / 14



**1.7 מסמכי התכנית**

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			סבטלה כצנלסון				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		סבטלה כצנלסון		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		16: 48 06/04/2016	סבטלה כצנלסון	04/04/2016		1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

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 28

**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	אורן אנטוניר			עומר	סתונית	13	054-6683948		oren@matri x.co.il

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	אורן אנטוניר			עומר	סתונית	13	054-6683948		oren@matrix.co.il

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				מנהל מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	
חוכר		אורן אנטוניר			עומר	סתונית	13	054-6683948		oren@matrix.co.il

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	סבטלה כצנלסון			באר שבע	גרינפלד (1)	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.a rch@gmail.c om



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	קסום חוסין	1140	קסום חוסין	אעבלין	(2)		04-9503560	04-9503560	

(1) כתובת: חיים גרינפלד 19/5, בייש..

(2) כתובת: אעבלין 30012 ת.ד..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



**1.9 הגדרות בתכנית**

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



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

מונח	הגדרת מונח
מגורים א'	מגורים עם זכויות בניה עד 100% שטח בניה (כולל)

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**

קביעת זכויות ומגבלות בניה במגרש המיועד למגורים א.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. העברת זכויות בנייה מקומה מפולשת למרתף 62א(א)(9).
2. שינוי קוי בניין למרתף, בריכת שחיה פרטית, ז'קוזי ועמוד קונסטרוקטיבי לפי סעיף 62א(א)(4).
3. שינוי גודל בריכת השחיה מ-70 מ"ר ל-80 מ"ר לפי סעיף 62א(א)(5).
4. שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
5. הגדלת תכסית קרקע מרבית מ-30% ל-33%, לפי סעיף 62א(א)(9).



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	691
דרך מאושרת	2001
דרך משולבת	2000

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	691

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	261.22	20.38
דרך משולבת	221.23	17.26
מגורים א'	799.51	62.37
<b>סה"כ</b>	<b>1,281.96</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	261.22	20.38
דרך משולבת	221.23	17.26
מגורים א'	799.51	62.37
<b>סה"כ</b>	<b>1,281.96</b>	<b>100</b>



## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מגורים א'</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	מגורים א
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בניוי</b></p> <p>למגרש מס' 691 תותר:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. העברת זכויות בנייה מקומה מפולשת למרתף.</li> <li>2. שינוי בקו בניין צדדי ואחורי עבור מרתף.</li> <li>3. שינוי בקו בניין עבור בריכת שחיה פרטית, ז'קוזי ועמוד קונסטרוקטיבי.</li> <li>4. גג המבנה יהיה שטוח ויתוכנן עד לגובה 8.3 מ' אשר נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה בחזית המגרש.</li> <li>5. שינוי בגודל בריכת השחיה מ-70 מ"ר ל- 80 מ"ר.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרכים
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט.</p>
<b>4.3</b>	<b>דרך משולבת</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	דרך ציבורית
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>דרכים תנועה ו/או חניה</b></p> <p>רוחב ותוואי הדרך כמסומן בתשריט.</p>



## 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	
								מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
								שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.3	1	33	(2) 140		(1) 45.5	319.6	799	1	691	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) שטחי שרות מעל הקרקע יכללו: בנין עזר: עד 8 מ"ר, סככת רכב: עד 25.5 מ"ר ובנוסף ממי"ד ע"פ תקן פיקוד העורף.
- (2) שטחי שרות מתחת לקרקע יכללו: מרתף בשטח 100 מ"ר, הסבת שטח קומת עמודים 40 מ"ר למרתף..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>חניה</b>	החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
<b>6.2</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>	היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
<b>6.3</b>	<b>פיקוד העורף</b>	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
<b>6.4</b>	<b>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</b>	ברכת שחיה: הבקשה להיתר תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות לבריכות שחיה פרטיות ותכלול הגדרה של שטח ונפח הבריכה. 1. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. 2. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. 3. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>	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 חימוני ו- 3.5 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו יהיה במרחק 5 מ' מתיל חימוני 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.
<b>6.6</b>	<b>תשתיות</b>	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 חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
<b>6.7</b>	<b>היטל השבחה</b>	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
<b>6.8</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188 (ב) לחוק הבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו יל ידי 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**

זמן משוער לביצוע תכנית זו יהא חמש שנים מיום אישורה.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28



תכנון זמין  
מונה הדפסה 28