

הוראות התכנית

תכנית מס' 614-0650093

מגורים במגרש מס' 848 ברחי פעמונית 5, עומר.

מחוז

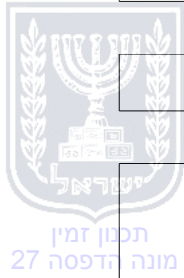
דרום

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 זו כוללת מגרש מס' 848 המיועד לאיזור מגורים א' ונמצא ברח' פעמונית 5, עומר. התכנית המוצעת באה לאפשר שינוי זכויות ומגבלות בניה.
- שינוי גובה מרתף וקומה מפולשת.
- שינוי רוחב חניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 848 ברחי פעמונית 5, עומר.

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

614-0650093

מספר התכנית

0.599 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62א (א) סעיף קטן 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	עומר
קואורדינאטה X	186575
קואורדינאטה Y	575275

1.5.2 תיאור מקום

ברחי פעמונית 5, 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	פעמונית	5	

שכונה רח' פעמונית 5, עומר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38580	מוסדר	חלק	107	

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

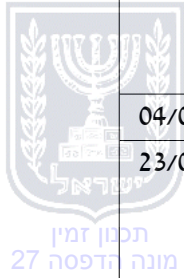
לא רלוונטי

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/ במ' 148	שינוי		4236	4547	04/08/1994
14/ מק' 1013	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 14/ מק' 1013. הוראות תכנית 14/ מק' 1013 תחולנה על תכנית זו.	4865		23/03/2000



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
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	23/05/2018	סבטלנה כזנלסון	19: 51 02/05/2019		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



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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@matrix.co.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	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד (1)	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצות הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088		h_negev@017.net.il

(1) כתובת: גרינפלד 19/5, ב"ש.

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.

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 התשי"ח – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת הוראות בינוי בניה במגרש המיועד למגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי גובה מרתף וקומה מפולשת מ-מ' 2.20 ל- מ' 2.40 לפי סעיף 62א(א)(5).
- שינוי רוחב חניה מ- 5.00 מ' ל- 6.8 מ'.
- שינוי תכסית ל-37.31% במקום 30% אושר בהקלה ע"פ החלטת הודעה מתאריך 23/06/5

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	848

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	600	100
סה"כ	600	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	599.78	100
סה"כ	599.78	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע, בבתים חד-משפחתיים עד שתי קומות (בנה ביתך). תותר בנית מבנה עיקרי אחד לכל מגרש.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח למגרש מס' 848 תותר: 1. שינוי גובה מרתף וקומה מפולשת מ-מ' 2.20 ל-מ' 2.40 . 2. שינוי רוחב חניה מ- 5.00 מ' ל- 6.8 מ'. חניה לא מקורה. 3. חצר השרות לא תבלוט מקו הבנין הקדמי של המבנה העיקרי. חצר השרות תמוקם בקווי הבנין המזעריים של המבנה העיקרי או על 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. 4. מרתף 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. 5. גימור המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד או שילוב ביניהם על פי אישור הועדה המקומית. 6. קולטי השמש ודודי מים יהיו מוסתרים וישולבו כחלק מעיצוב המבנה. 7. בניני עזר: - בכל מגרש תותר הקמת בנין עזר אחד שישמש כמחסן. - גובהו הפנימי של בנין עזר לא יעלה על 2.20 מ'. גובהו החיצוני של בנין עזר לא יעלה על 2.50 מ' במקרה של גג בטון, ו-3.0 מ' במקרה של גג רעפים, מדוד מפני מפלס הקרקע הסופיים ליד דלת הכניסה לבנין העזר לפי תכנית פיתוח המגרש לאישור הועדה המקומית. - גג בנין עזר יהיה גג רעפים או גג בטון. - חומר ציפוי החוץ של בנין עזר יהיה כציפוי המבנה העיקרי. 8. סככות רכב: תותר הקמת סככות רכב לחזית דרך לפי התנאים כדלקמן: סככות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש שכן כך שיהיו תמיד זוגות סככות רכב, הכל לפי תכנית פיתוח שכונתית שתוגש לאישור הועדה המקומית. 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 8.5 מ' בניצב. בצד בדרך כלשהי, תותר הקמת סככת רכב במגרש רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים. לא תותר בנית קירות למבנה הסככה. כל זוג סככות רכב יתוכנן בעיצוב תואם אחד למשנהו. 9. בריכת שחיה: שטחי בריכות השחיה 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. - קרקעות הבריכה תהיה בגוון בהיר. בריכת השחיה 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. - בסמכות הועדה לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש, אספקת מים, ריקון המים, ניקוז המים וכדומה.



מגורים א'	4.1
- אספקת מים לבריכה חייבת להיות דרך מרווח אויר (כדי למנוע אפשרות של זרימה חוזרת לזיהום הרשת העירונית). - ריקון הברכות והזרמת מי שטיפות מהברכות חייבים להתבצע בשאיבה עלית כך תימנע הצפה של קווי הביוב והשוחות העירוניות.	
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה גדר : - גדרות לחזית הדרכים : תותר הגבהת הגדרות הבנויות ע"י גדר מחומרים קלים או גדר חיה עד לגובה 2.0 מ' - הגדרות האחרות יכולות להיות מראשת מגולוונת ע"ג מסד בטון או בלעדיו.	ב



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		גודל מגרש כללי							
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי								
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(4)	1	(3) 37.31	(2) 152		(1) 33.5	40%	600	1	848	מגורים א'	מגורים א'
5	(5) 5.4	(5) 3.15	(3) 3.15	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

הערה ברמת הטבלה:

קו בנין לחניה 0.00 מ' צדדי ואחורי. הגדל הרובת החניה ל- 6.80 מ'

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.

(2) שטח שרות מתחת לקרקע יכללו: מרתף 100 מ"ר, קומה מפולשת 40 מ"ר וממ"ד ע"פ תקן פיקוד העורף..

(3) אושר בהקלה ע"פ החלטת הודעה מתאריך 23/06/5.

(4) גובה מירבי למבנה עם גג רעפים יהיה 8.5 מ' עם גג שטוח 7.5 מ' מדוד ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה בחזית המגרש.

(5) קו בנין לבררכת שחיה 1.40 מ'

אושר בהקלה ע"פ החלטת הודעה מתאריך 23/06/5.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה	החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.2	תנאים למתן היתרי בניה	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.
6.3	פיקוד העורף	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה	ברicht 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 באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.
6.5	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.
6.6	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 חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.
6.7	היטל השבחה	הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
6.8	הפקעות לצרכי ציבור	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 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27