

21/03/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

25/04/2021

תכנית מס' 614-0715631

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

עומר - משעול סיסם 2

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי

עומר

סוג תכנית

תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מבקשת להסדיר בדיעבד קומת קרקע מותרת מתחת לכניסה הקובעת ולשנות קווי בניין לחזית הבניין. תוספת שטח לחניה תת קרקעית. היות ובתהליך הבנייה מגיש התכנית היה זקוק לחניית נכים שהגישה אליו הייתה אפשרית אך ורק בתת הקרקע עם קשר למעלית כאשר התב"ע המאושרת כבר אושרה. לצורך זה יש צורך בשינוי בקווי בניין ושינוי חלוקת שטחי בנייה לשירות וללא תוספת שטח. וקביעת הנחיות בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית עומר - משעול סיסם 2

מספר התכנית 614-0715631

1.2 שטח התכנית 0.702 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

184970

קואורדינאטה Y

574777

1.5.2 תיאור מקום

הנכס נמצא במשעול סיסם באחת מפינות רחבת חנייה משותפת.

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	משעול סיסם	2	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

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 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
123 /03 /14	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 123 /03 /14 ממשיכות לחול.	7320	9056	15/08/2016



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				אריקה לאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	24/05/2020	אריקה לאוב	12: 49 24/05/2020	נספח תכנית בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	13/01/2019	אריקה לאוב	10: 53 13/01/2019		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 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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	יהודית תותחני			עומר	משעול סיסם	2	08-6460575	08-6483091	zvaron@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב	25275	אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	office@ericaloeub.co.il
nuss	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683	08-6232550	hazav@netvision.net.il

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע 8411201.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 המצב הקיים בבית המגורים באמצעות שינוי בזכויות והנחיות הבנייה ושינוי בהנחיות ההחניה לתא השטח ביחס למצב המאושר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי בקו בניין צדדי אחורי וקדמי תת קרקעי לטובת חנייה פרטית.
- ב. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ג. קביעת קומת מרתף מותרת.
- ד. שינויים בקווי בניין.
- ה. שינוי שימושים בשטחי הבנייה המותרים לשירות.
- ו. קביעת הוראות והנחיות בינוי.
- ז. שינוי בהנחיות החנייה.

תכנון זמין
מונה הדפסה 21תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	2	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	סימון בתשריט
מגורים א'	2	בלוק עץ/עצים לשימור

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	702	100
סה"כ	702	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	702.1	100
סה"כ	702.1	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	א. מבנה מגורים ומבנים למטרות שירות: מרתף חנייה לרכב פרטי, מחסן וממ"ד. ב. בריכת שחייה פרטית.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	א. חניית מוסך תת קרקעי לרכב פרטי - תותר בנייתו בקו בניין צידי וקדמי 0.0, ברוחב עד 5 מ' ובאורך 7.00 מ'. ב. מרתף - גובה פנימי נטו עד 2.80 מ', קבור מתחת לפני הקרקע כאשר חלונותיו בולטים עד 80 ס"מ מעל פני הקרקע. משמש לחניה ולכניסת נכים לבית. ג. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותר שימוש מסחרי או ציבורי בבריכה. ד. בחיבור מערכות המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. ה. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחרשימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. ו. הבריכה תמוקם בתחום קווי הבניין המותרים. ז. תותר הקמת חדר מכוונות תת קרקעי או משולב במחסן בהתאם לדרישות המערכת שתותקן. ח. תותר בניית מחסנים בקו בנין 0 אחורי וצדדי, יותר ניקוז גגות מחסנים בקו בניין צידי ואחורי 0. בקירות על קו בניין 0 לא יותרו פתחים. ט. גובה חוץ של המחסן לא יעלה על 2.80 מ', גובה פנימי 2.20 מ'. י. חומרי הגמר למחסנים ומבני העזר יהיו מסוג הבניין העיקרי. יא. יותרו מדרגות חיצוניות נוספות מן החוץ אל קומה א' בגובה עליה בגובה כולל של 2.7 מ' מחוץ לקווי בניין קדמי וצדדי. יב. גובה גג רעפים מכס' מעל למפלס כניסה הקובעת יהיה 8.00 מ'.



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד					
						מעל הכניסה הקובעת										
						מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי	שרות				עיקרי	גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8	1	37	(2) 40		(1) 48	323	702	2	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בשטחי השירות מעל לקרקע נכללים מקלט, מחסנים, חדר שירות מקורה..
- (2) בשטחי השירות התת קרקעיים נכללת החניה לרכב..
- (3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בנייה יהייה מונה בהגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנה מידה 1:250 על רקע מפת מצבית מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינות, נטיעות, חומרי בנייה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, הכל לפי דרישות מהנדס הוועדה 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 בוגרים כהגדרתם בחוק יהיה מתן רשיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ה. תנאי למתן היתר בנייה יהייה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.2

אדריכלות

- הוועדה המקומית ראשית 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

- חניה תהיה בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.

6.4

חשמל

- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.
- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
- א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו
- ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו.
- ג. קו חשמל מתח גבוב עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו.
- ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו.
- ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו.
- * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים

6.4

חשמל

אין לבנות בניינים 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.

6.5

ניקוז

א.יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים מגונן 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

6.6

תשתיות

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

6.7

שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר בנייה לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהייה מתן רשיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

מיידי עם אישור התכנית.