

הוראות התכנית

תכנית מס' 614-0916783

מגרש 425 - רח' התפוח 1 עומר

מחוז

מרחב תכנון מקומי עומר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

11/05/2022

להפקיד את התכנית

11/07/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת כוללת את המגרש מס' 425 הנמצא בישוב עומר, היזומה ע"י בעל המגרש שמסומן בתשריט.
התכנית יוצרת מסגרת תכנונית לשטח מגורים א' ע"י :
-שינוי קווי בניה.
-תוספת אחוזי בניה.
-שינוי גובה מבנה סופי



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרש 425 - רח' התפוח 1 עומר

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

614-0916783

מספר התכנית

0.668 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

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

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 186335
 קואורדינאטה Y 576500

1.5.2 תיאור מקום

מגרש 425 רחוב תפוח 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	תפוח	1	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38576	מוסדר	חלק	97	

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	פרק	תאריך
14/ במ/ 148	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14/ במ/ 148 ממשיכות לחול.	4236	4547		04/08/1994



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				פוקרא ראיד			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		פוקרא ראיד		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	04/11/2020	פוקרא ראיד	00: 26 18/01/2021		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 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	אורלי חכימי			עומר	תפוח (1)	1	050-4708688		
	פרטי	ניבי חכימי			עומר	תפוח (1)	1	050-4708688		

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: עומר רחוב תפוח מגרש 425.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצועתכנון זמין
מונה הדפסה 9

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	פוקרא ראיד		קווי הנדסה	באר שבע	הפלמ"ח	72	08-6235020		kavehandasa@gmail.com
	מודד	ראמי בכריה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64		073-7413619	

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

שינוי מסגרת תכנונית במגרש 425 בעומר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת שטחי בניה המרביים .
- שינוי תכסית מבנה במגרש.
- שינוי גובה מבנה
- שינוי קווי בניין בהתאם לבינוי הקיים.
- קביעת זכויות, מגבלות והוראות בנייה.
- קביעת התכליות והשימושים.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	425

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	668	100
סה"כ	668	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	667.98	100
סה"כ	667.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים, חניה, מחסן ומרתף
4.1.2	הוראות
א	תנאים בהליך הרישוי - הקמת בית מגורים אחד במגרש - גובה המבנה יימדד מהמדרכה הצמודה לבית המגורים -גג המבנה יהיה רעפים וניתן לשלב גג בטון שלא בחזית לרחוב. - בנית סככת חניה בחזית המגרש בגבול משותף עם גבול השכן עם אישור הועדה. - ממ"ד : חדר ממ"ד ליחיד יהיה עפ"י דרישת פיקוד העורף - חצר שרות : תותר בניית חצר שרות בשטח עד 12.0 מ"ר, חצר השרות לא תבלוט מקו הבניין הקדמי של המבנה העיקרי, חצר השרות תמוקם בקווי הבניין המזעריים של המבנה העיקרי או על קו בנין 0.0, גובה מרבי לא יעלה על 2.0 מ מעל פני הקרקע הסופיים, החצר תכלול הכנה למערכת הספקת גז בישול ומתקן לייבוש כביסה, גמר הקירות יהיה כגמר קירות המבנה או אלמנטים בבניה נקיה. - מרתף : לא יבלוט מקווי היטל המבנה העיקרי, בגודל עד 100 מ"ר פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ 0.80 מ מעל פני הקרקע הסופיים עפ"י תכנית פיתוח שתוגש לאישור וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. - תותר בניית קומת עמודים מפולשת שגובהה החופשי לא יעלה על 2.2 מ'. - מחסן : גובהו הפנימי של המחסן לא יעלה על 2.2 מ' גובהו החיצוני לא יעלה על 2.5 מ' עם גג בטון, גובה 3.0 מ' עם גג רעפים, גג מבנה עזר יהיה רעפים או בטון, מחסן יוקם בקו בנין 0.00. לא יותרו פתחים לכיוון מגרשים גובלים, ניקוז המחסן יהיה אל כיוון המגרש. - מתקני איסוף אשפה : יתוכננו בהתאם להוראות הרשות המקומית. הם ימוקמו ככל הניתן בגומחות התשתיות (פילרים) ובאופן נסתר."

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	סה"כ שטחי בניה								
													עיקרי	שרות	שרות	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	9 (3)	1	40	524	140 (2)	50 (1)	334	668	425	מגורים	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	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) מחסן 8 מ"ר וחניה 30 מ"ר, 12.0 מ"ר ממ"ד.

(2) מרתף 100 מ"ר, קומה מפולשת 40 מ"ר.

(3) 7.5 מ' לגג שטוח ו 9.0 מ' לגג משופע.

(4) לפי תשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח של תא השטח הכוללת תשריט בקנה מידה 1:100 על רקע מפה מצבית
- מדודה וערוכה ע"י מודד מוסמך אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות, פתחים, גינות, נטיעות, חומרי בניה, גמר, ריצוף, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרונות התשתיות. הכל לפי דרישת הוועדה המקומית.
- ב. בכל בקשה להיתר יכלול חישוב מוערך של פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינני לאתר פסולת בניין מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ד. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה קבלת רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ו. כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון לניקוז המגרש, כולל ניקוז גגות וניקוז משטח החנייה וגג סככת החנייה.

6.2**חניה**

החניה תתוכנן בתחום המגרשים ע"פ תקן החניה התקף בעת אישור התכנית.

6.3**ביוב**

תנאי לקבלת היתר בניה, חיבור למערכת הביוב של הקשורה לישוב עומר, מט"ש עומר, באישור מהנדס הוועדה המקומית ובהתאם לתוכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות והגורמים המוסמכים לכך.

6.4**פיקוד העורף**

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

6.5**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.

6.6

ניקוז

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

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי

