

הוראות התכנית

תכנית מס' 614-0946657

מגורים במגרש מס' 300, רח' דקל 51, עומר

מחוז

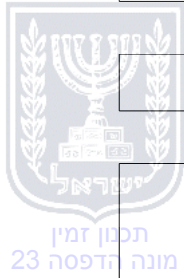
דרום

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 (תא שטח) מס' 300 המיועד לאזור מגורים א' (חד משפחתי בודד) ונמצא ברח' דקל 51, עומר.

התכנית המוצעת מאפשרת:

1. הגדלת זכויות בניה למטרה עיקרית ב-50 מ"ר והגדלת תכסית ב-10%.
 2. שינוי הוראות בדבר בינוי ושינוי קווי בניין על מנת לאפשר בניית מוסך ביתי בגודל עד 40 מ"ר בחזית קדמית של המגרש.
- כמו כן, ניווד 14.5 מ"ר משטח שהיה מיועד לקומה מפולשת בתכנית הקודמת לטובת בניית מוסך ביתי ללא שינוי בסה"כ שטחי שרות מעל המפלס הכניסה הקובעת.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכניתתכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
מספר התכנית	614-0946657	
שטח התכנית	0.600 דונם	1.2
סוג התכנית	תכנית מפורטת	1.4
האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן	
ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית	
לפי סעיף בחוק	א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (9), א62.א (א) (13ב)	
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

186212

קואורדינאטה Y

575915

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' דקל 51, 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

שכונה

עומר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38577	מוסדר	חלק	144	

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

הערה לטבלה:

14/מק/1034 החלפה.
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14/מק/1034 ממשיכות לחול.



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				נטליה ליפובצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/02/2021	נטליה ליפובצקי	17: 22 02/03/2021		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 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**תכנון זמין
מונה הדפסה 23

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	פרטי	גארי ציון			עומר	דקל	51	08-6424231		
	פרטי	מרינה ציון			עומר	דקל	51	08-6424231		

1.8.2 יזם**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	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק (1)	28	08-6235163	08-9573397	N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	גיאנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון (2)		08-6441170		Negev_medi dot@walla.co.il

(1) כתובת: רח' שד' יצחק רגר 28 חדר 35.

(2) כתובת: רח' שי עגנון 2/16, באר שבע.

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

הגדלת זכויות הבניה ושינוי הוראות בדבר בינוי וקווי בניין במגרש (בתא שטח) מס' 300, המיועד לאזור מגורים א' ברח' דקל 51, עומר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הוספת זכויות בניה במגרש לפי סעיף 62א(א)(13).
2. שינוי חלוקת שטחי הבניה המותרים לפי סעיף 62א(א)(6).
3. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
4. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
5. הגדלת תכסית מרבית לפי סעיף 62 א (א) (9).



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מגורים א'	300	בלוק עץ/עצים לשימור
יעוד	תאי שטח כפופים	מבנה להריסה 2
מגורים א'	300	
מגורים א'	300	

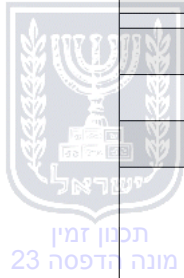
3.2 טבלת שטחים

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

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

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. תותר בניית בית בעל 2 קומות ומרתף. המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. גג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. מרתף לא יבלוט מקווי היטל המבנה העיקרי. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ- 0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים וגובהו הפנימי אינו יעלה על 2.20 מ'. 2. תותר בניית מוסך ביתי בחזית קדמית של המגרש, שיהיה חלק ממבנה העיקרי ברוחב עד 6 מ'. גג המוסך יהיה גג בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. 3. תותר הקמת מחסן בשטח עד 8 מ"ר. כחלק מהבית או נפרד ממנו. א. מחסן הצמוד לבית יבנה כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבנין בהתאם לתשריט. ב. המחסן הנפרד מהבית יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0.00 מ'. לא יותר פתחים לכיוון השכן או בקיר בקו בנין 0.00 ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. ג. בכל המחסן, אם נפרד מהבית ואם צמוד אליו, תהיה דלת יציאה הפונה לחצר. 4. תתוכנן חצר שרות בשטח עד 12 מ"ר שלא תבלוט מקו הבניין הקדמי של המבנה העיקרי. גובה מירבי לקירות המהווים את חצר - 2 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים. גמר קירות החצר יהיה כגמר המבנה העיקרי או אלמנטים בבניה נקיה. החצר תכלול: הכנה למערכת הספקת גז בישול ומתקן לייבוש כביסה. 5. גדרות: לחזית דרך תוקם גדר בנויה עם ציפוי אבן מסותתת (לא נסורה) עד גובה 0.8 מ' מפני המדרכה הסמוכה ומעל זה גדר קלה (לא רשת) עד גובה 1.10 מ' מעל למדרכה הסמוכה. תותר הגבהת הגדר ע"י גדר מחומרים קלים או גדר חיה עד גובה 2 מ'. שאר גדרות יכולות להיות מחומרים קלים ע"ג מסד בטון או בלעדי ועד גובה 2 מ'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		גודל מגרש מוחלט						
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	8.5	1	40	79.25	(3) 16.67		(2) 14.25	(1) 48.33	600	300	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) 290 מ"ר.

(2) שטח שרות מעל הכניסה הקובעת כולל: מחסן - 8 מ"ר, ממ"ד - 12 מ"ר, סככת רכב עד 40 מ"ר, ק' מפולשת עד 25.5 מ"ר. שטח שרות לממ"ד - 12 מ"ר ניתן בנוסף בהתאם לדרישות הג"א.

(3) שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת - עבור מרתף עד 100 מ"ר.

(4) קווי בניין כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

6.2 שמירה על עצים בוגרים

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ המסומן לשימור, אלא באישור פקיד יערות.

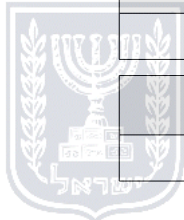
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23