

הוראות התכנית

תכנית מס' 614-0890178

מגורים במגרש מס' 694 ברחי סתונית 19, עומר.

מחוז

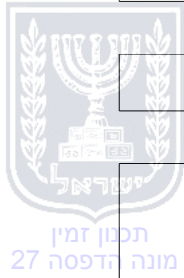
דרום

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' 694 המיועד לאיזור מגורים א' ונמצא ברח' סתונית 19, עומר. התכנית המוצעת באה לאפשר שינוי זכויות ומגבלות בניה.

- הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית ומטרת שרות

- העברת זכויות בנייה מקומה מפולשת למרתף

- שינוי קו בניין למבנה עזר ולסככת רכב

- שינוי קו בנין וצדדי נקודתי

- שינוי קווי בניין עבור פרגולות, כרכובים ועמוד קונסטרוקטיבי .

- שינוי קו בניין צדדי ואחורי עבור חדר מכונות תת קרקעי

- הגדרת תכסית מירבית

- שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי

- שינוי גובה מירבי לשטחי שרות פנימי וחיצוני



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' 694 ברחי סתונית 19, עומר.

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 614-0890178

1.2 שטח התכנית 0.660 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 לי"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

186585

קואורדינאטה Y

575425

1.5.2 תיאור מקום

רח' סתונית 19, 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	19	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38578	מוסדר	חלק	204	

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	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14/ מק/ 1013 ממשיכות לחול.	4865			23/03/2000
14/ במ/ 148	שינוי	תכנית זו משנה 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				סבטלנה כזנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סבטלנה כזנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	רקע	1: 250		06/08/2020	סבטלנה כזנלסון	17: 59 07/08/2022		לא
גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה	רקע	1: 250		12/11/2020	סבטלנה כזנלסון	17: 59 07/08/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		06/08/2020	סבטלנה כזנלסון	11: 05 14/07/2022		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	יערית רוזנטל (פילוביץ)			עומר	סתונית	19	050-5188888		adi@tova-br.co.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית מכילה מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גריןפלד (1)	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ניזאר חטי"ב	1021	קנדיל מ.ס.הנדסה	באר שבע	יצחק נפחא	24	052-3433225		condealleng@gmail.com

(1) כתובת: גרינפלד 19/5, ב"ש.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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. הגדלת זכויות בנייה למטרה עיקרית ומטרת שרות
2. העברת זכויות בנייה מקומה מפולשת למרתף
3. שינוי קווי בנין
4. הגדרת תכסית מירבית
5. שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי
6. שינוי גובה מירבי לשטחי שרות פנימי וחיצוני



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	694	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
קו בנין תחתית/ תת קרקעי	מגורים א'	694

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	660	100
סה"כ	660	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	660.36	100
סה"כ	660.36	100

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, בריכת שחיה, מבנה עזר (חדר שירות) ומרתף
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח למגרש מס' 694 תותר: - קביעת קווי בניין עבור פרגולת בטון, כרכובים ועמוד קונסטרוקטיבי כמסומן בתשריט (קו בניה עליו) - חצר השרות לא תבלוט מקו הבנין הקדמי של המבנה העיקרי. חצר השרות תמוקם בקו הבנין הצידי 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. החצר תכלול את המכלולים הבאים: - הכנה למערכת הספקת גז בישול. - מתקן לייבוש כביסה. - מרתף יהיה קבור ברובו ולא 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. - גימור המבנה יהיה טיח או כל חומר עמיד או שילוב ביניהם על פי אישור הועדה המקומית. - קולטי השמש ודודי מים יהיו מוסתרים וישולבו כחלק מעיצוב המבנה. - בנין עזר (חדר שרות): תותר הקמת בנין עזר. קו בניין צדדי לבנין עזר יהיה 0.00 מ', גובהו הפנימי לא יעלה על 2.49 מ'. גובהו החיצוני לא יעלה על 2.80 מ'. מדוד מפני מפלס הקרקע הסופיים ליד דלת הכניסה לבנין עזר לפי תכנית פיתוח המגרש לאישור הועדה המקומית. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. בנין עזר יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. - בנין עזר יהיה צמוד למבנה העיקרי כניסה אליו יהיה מתוך המבנה העיקרי וגם מבחוץ. - סככת רכב: תותר הקמת סככת רכב לחזית דרך לפי התנאים כדלקמן: סככות הרכב יבנו בקו בנין כמסומן בתשריט. המידות המירביות לסככת רכב: 7.20 מ' לאורך הדרך (ל-2 כלי רכב) ו 5.0 מ' בניצב. גובהו הפנימי של סככת רכב לא יעלה על 2.49 מ' לא תותר בנית קירות למבנה הסככה. - בריכת שחיה: שטחי בריכות השחיה לא ייחשבו כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות באותו מגרש, ובתנאי שהבריכה אינה מקורה. בריכה מקורה ייחשב בזכויות הבניה המותרות כשטח עיקרי. הזכויות יהיו מתוך הזכויות המאושרות. קרקעית הבריכה תהיה בגוון בהיר. בריכת השחיה תהיה לשימוש דיירי הבית בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. בכל בריכה תותקן תעלת גלישה או סקימרים ומעקה אחיזה. בחלק של בריכת השחיה שעומקו עד 1.20 מטר יותקנו סולם/ מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם. עומק המקסימלי לא יעלה על 1.80 מטר, יתוכנן מדרך בעמק של 1.20 מטר. בסמכות הועדה לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש, אספקת מים, ריקון המים, ניקוז המים וכדומה. אספקת מים לבריכה חייבת להיות דרך מרווח אויר (כדי למנוע אפשרות של זרימה חוזרת לזיהום הרשת העירונית). ריקון הברכות והזרמת מי שטיפות מהבריכות חייבים להתבצע בשאיבה עלית כך תימנע הצפה של קווי הביוב והשוחות העירוניות.
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה גדר: תותר גדר בנויה או גדר מחומרים קלים או שילוב ביניהם לפי נספח גדרות

מגורים א'	4.1



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27

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 (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת									
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					גודל מגרש מוחלט			
קדמי תכנון מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	9.4	1	53	494	152 (2)		66 (1)	276	660	1	694	מגורים א'	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)	1													

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) שטחי שרות מעל הקרקע יכללו: בנין עזר (חדר שרות): עד 30 מ"ר, סככת רכב: עד 36 מ"ר.

(2) מרתף: עד 140 מ"ר, ממ"ד: עד 12 מ"ר.

(3) כמסמן בתשריט.

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

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה.

א. תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

ב. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2**פיקוד העורף**

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

6.3**חניה**

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4**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.

6.5**ביוב**

בררכת שחיה:

הבקשה להיתר תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות לבריקות שחיה פרטיות ותכלול הגדרה של שטח ונפח הבריקה.

1. הבריקה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריקה.

2. מי הבריקה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריקה.

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 חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות. פתרון הקצה לטיפול בשפכים בתחום המועצה המקומית עומר הוא מט"ש עומר

6.7

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27



תכנון זמין
מונה הדפסה 27