

הוראות התכנית

תכנית מס' 614-0659029

מגורים במגרש מס' 783 ברחי אירוס 34, 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 :

11/02/2024

לאשר את התוכנית

02/04/2024

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

04/09/2022

להפקיד את התכנית

14/11/2023

יו"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

תכנית זו כוללת מגרש מס' 783 המיועד לאיזור מגורים א' ונמצא ברח' אירוס 34, עומר. התכנית המוצעת באה לאפשר השוואת זכויות של המגרש למגרשים אחרים הכפופים לתב"ע 37/100/02/14 ו 14/במ/148 גדר המגרש נבנה בחריגה לא משמעותית של 17 מ"ר אל תוך השטח ציבורי פתוח ותכנית באה להסדיר את החריגה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים במגרש מס' 783 ברחי אירוס 34, עומר

614-0659029

מספר התכנית

1,373 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

186364

קואורדינאטה Y

575133

1.5.2 תיאור מקום

רח' אירוס 34, 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	אירוס	34	

שכונה**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38580	מוסדר	חלק	70	157

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 52תכנון זמין
מונה הדפסה 52תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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
37 /100 /02 /14	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14 /02 /100 ממשיכות לחול.	4646	3742		20/05/1998
1013 /מק /14	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14 /מק/ 1013 ממשיכות לחול.	4865			23/03/2000
148 /במ /14	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				סבטלנה כצנלסון			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		סבטלנה כצנלסון		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	26/06/2018	סבטלנה כצנלסון	11: 52 23/10/2023		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250		26/06/2018	סבטלנה כצנלסון	22: 26 12/03/2021		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 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

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
מועצה מקומית עומר	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית עומר	עומר	תמר	45	08-6291144		ravitc@omer.mani.il
	פרטי	דוד שחל			עומר	אירוס	34	054-2557313	054-2557313	david7663@gmail.com
	פרטי	שושנה שחל			עומר	אירוס	34	054-2557313	054-2557313	david7663@gmail.com

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
	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גריןפלד	19	054-4530016	072-2578888	katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	א.א. ג. אזוט	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netison.net.il

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**

הסדרת מצב קיים ברח' אירוס 34, עומר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הקצאת זכויות בניה.
2. קביעת קווי בניין לפי מצב קיים.
3. קביעת קווי בניין לבריכת שחיה.
4. קביעת תכסית.
5. קביעת הוראות בדבר עיצוב או בינוי
6. קביעת גבולות המגרש בהתאם לקיים בשטח תוך שינוי יעוד הקרקע מ"שטח ציבורי פתוח" ל"מגורים א"
7. קביעת תנאים למתן היתר בניה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מגורים א'	7832, 7831	להריסה	מגורים א'	7831
שטח ציבורי פתוח	600			

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר				
יעוד	מ"ר	אחוזים	יעוד	מ"ר מחושב
מגורים א'	1,130	82.30	מגורים א'	1,146.34
שטח ציבורי פתוח	243	17.70	שטח ציבורי פתוח	227.23
סה"כ	1,373	100	סה"כ	1,373.57

מצב מוצע				
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב	יעוד	מ"ר מחושב
מגורים א'	1,146.34	83.46	מגורים א'	1,146.34
שטח ציבורי פתוח	227.23	16.54	שטח ציבורי פתוח	227.23
סה"כ	1,373.57	100	סה"כ	1,373.57

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	בית מגורים צמוד קרקע.
4.1.2	הוראות
א	בינוי - העברת זכויות בניה מקמת עמודים מפולשת למרתף ולחדר שרות תת קרקעי - גג המבנה יהיה שטוח וימדד מהנקודה הגבוהה במדרכה בחזית המגרש. - חצר השרות לא תבלוט מקו הבנין הקדמי של המבנה העיקרי. גמר קירות החצר יהיה כגמר המבנה העיקרי או אלמנטים בבניה נקיה. בחצר השירות מותר להתקין את המכלולים הבאים: - הכנה למערכת הספקת גז בישול. - מתקן לייבוש כביסה. - מרתף לא יבלוט מתכסית המבנה העיקרי. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ-0.8 מ' מעל פני הקרקע הסופיים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית. - קולטי השמש ודודי מים יהיו מוסתרים וישולבו כחלק מעיצוב המבנה. - מותר לבנות מחסן בק. קרקע בגבולות קווי הבנין כחלק בלתי נפרד מהמבנה העיקרי. בנוסף לכך מותר לבנות מבנה עזר במרתף בקווי בניין כמסומן בתשריט. - מותר להקים סככות רכב לחזית הדרך, בתנאים הבאים: סככות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם המגרש השכן לפי תכנית פיתוח שכונתית שאושרה ע"י הוועדה המקומית. לא תותר בנית קירות למבנה הסככה. - הוראות לבריכת השחיה: - בריכת השחיה תהיה לשימוש דיירי הבית בלבד.
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה גדר: - לחזית דרך מס' 1 ומס' 2 תוקם גדר בנויה עם ציפוי אבן מסותתת (לא נסורה) עד 0.80 מ' מפני המדרכה הסמוכה ומעל זה גדר קלה (לא רשת) עד גובה 1.10 מ' מעל למדרכה הסמוכה. - לחזית יתר הדרכים תוקם גדר בנויה או חיפוי חומרים עמידים כדוגמת אבן, בטון או לבנים. - תותר הגבהת הגדרות הבנויות ע"י גדר מחומרים קלים או גדר חיה עד לגובה 2.0 מ'. - גדרות אחרות: הגדרות האחרות יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד בטון או בלעדיו.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	הקמת מתקנים לספורט, פנאי ומשחקי ילדים, שטח נוי, מזרקה וספסלים, גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור, מרחבים מוגנים ציבוריים, סככות המתנה לאוטובוסים, שרותים ציבוריים, העברת קווי תשתית והרחבת דרך, עמודי תאורה, רהוט גן ועמודי תאורה ושביל לרכבי אופניים.
4.2.2	הוראות

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				
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת										
							סה"כ שטחי בניה	שרות	עיקרי					גודל מגרש מוחלט			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	7.5 (3)	1	33	740.5	300 (2)	73.5 (1)	367	1146	1	7831	מגורים א'	מגורים א'
													16.34		7832	מגורים א'	מגורים א'

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: סככת רכב עד 25.5 מ"ר, בנין עזר: 8 מ"ר, קומת עמודים מפולשת עד 40 מ"ר, הגובה הפנימי של קומת המרתף לא יעלה על 2.2 מ' (לפי מצב מאושר בתכנית 14/במ/148)..
- (2) שטחי שרות מתחת לקרקע יכללו: מרתף בשטח עד 233 מ"ר, ממ"ד: עד 12 מ"ר, מבנה עזר וחדר מכונות: עד 55 מ"ר.
- (3) גובה מירבי למבנה עם גג שטוח הנמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה.
- (4) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

- בקשה להיתר תיכלול חישוב מוערך של פסולת בנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי לאתר פסולת בניין מאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה.
- היתר לתוספות הבנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהיה קבלת רישיון לכך מפיקד היערות בהתאם לפקודת היערות.
- כחלק מהבקשה להיתר בניה יוגש פתרון לניקוז המגרש, כולל ניקוז גגות וניקוז משטח החנייה וגג סככת החנייה.

6.2

חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי התקן התקף בעת הוצאת תיק המידע להיתר.

6.3

פיקוד העורף

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

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, ניקוז, מים, תברואה

בררכת שחיה:

הבקשה להיתר תהיה בהתאם להנחיות משרד הבריאות לבריות שחיה פרטיות ותכלול הגדרה של שטח ונפח הברכה.

1. בחיבור מערכת המים אל הברכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר.
2. מי הברכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לברכה.

6.6

תשתיות

ביוב, ניקוז ואספקת מים, תקשורת 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

ביוב וניקוז

א. לפחות 15% משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 52

6.7	ביוב וניקוז
	ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת 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 החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים ומניעה של הידוק הקרקע. ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

--



תכנון זמין
מונה הדפסה 52



תכנון זמין
מונה הדפסה 52