

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

03/12/2023

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

12/12/2023

תכנית מס' 614-1191782

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מגורים ברחוב השיטה 105, עומר

תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי עומר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

10/03/2024

לאשר את התוכנית

02/06/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית כוללת מגרש (תא שטח) מס' 3 המיועד לאזור מגורים א' ומגרש (תא שטח) מס' 31 המיועד לשטח פרטי פתוח הנמצאים ברחוב השיטה 105, עומר.
במגרש (תא שטח) מס' 3 קיים בית מגורים חד-משפחתי, בן שתי קומות ומרתף.
במגרש (תא שטח) מס' 31 קיימת חניה פרטית השייכת למגרש מגורים מס' 3.

התכנית המוצעת מסדירה בניה קיימת:

1. הוספת בניה בקומת קרקע בחזית האחורית של הבניין.
2. הסדרת בניה בחזית המזרחית של הבניין (העברת זכויות בניה משטח שרות לשטח עיקרי).
3. הוספת עמודים וקורות בטון (מצללה מבטון) וגגון מעל כניסה בחזית המזרחית של הבניין.
4. שינוי מיקום וגודל המחסן נפרד מהבית.
5. הוספת סככת צל בפינה האחורית מערבית של המגרש.
6. הסדרת מידות ושטח של סככת חניה הקיימת בשני מגרשים חלק במגרש מגורים (תא שטח) מס' 3 וחלק בשטח פרטי פתוח מגרש (תא שטח) מס' 31.

הכל על ידי הוספת זכויות בניה ושינוי קווי בנין.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגורים ברחוב השיטה 105, עומר
------------------------	-----------	------------------------------

מספר התכנית	614-1191782
-------------	-------------

שטח התכנית	0.819 דונם
------------	------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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

184755

קואורדינאטה Y

573885

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברחוב השיטה, 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	השיטה	105	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100424	מוסדר	חלק	226, 255	

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 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
55 /102 /03 /14	החלפה	תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 55 /102 /03 /14 בתחומה.	4626	2718		08/03/1998

הערה לטבלה:

מספר תכנית מאושרת: 14 / מק/ 1025

סוג יחס: החלפה

הערה ליחס: תכנית זו מחליפה את תכנית מס' 14 / מק/ 1025 בתחומה.



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	03/08/2023	נטליה ליפובצקי	12: 59 03/08/2023	מצב מאושר	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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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	יוסף שבו			עומר	השיטה	105			shabo@netvision.net.il

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	נטליה ליפובצקי		ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@012.net.il
	מודד	רמי בכרייה	1184		באר שבע	פלדברג שמואל	64			rbk033@walla.co.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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 בניה קיימת במגרש מגורים מס' 3 ושטח פרטי פתוח במגרש 3א (תא שטח 31), ברחוב השיטה 105, עומר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בניה.
2. שינוי קווי בניין בהתאם לבנייה הקיימת והמתוכננת.
3. קביעת הוראות בינוי.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	3
שטח פרטי פתוח	31

תכנון זמין
מונה הדפסה 14**3.2 טבלת שטחים****מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	720	87.81
שטח פרטי פתוח	100	12.20
סה"כ	820	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	719.66	87.83
שטח פרטי פתוח	99.7	12.17
סה"כ	819.36	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 14תכנון זמין
מונה הדפסה 14

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. הוספת בניה מעל מפלס הכניסה הקובעת בקומת קרקע בחזיתות אחורית וצדדית מזרחית של תכנון זמין מונה הדפסה 14. הבית. לא יותרו פתחים לכיוון מגרש השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון מגרש המבקש. 2. הקמת מחסן נפרד מהבית בגבול אחורי ו/או צדדי של המגרש. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. 3. בניית סככה מעל החניה ללא קירות ודלתות בחזית הקדמית של המגרש. 4. בניית סככת צל ללא קירות ודלתות בגבול אחורי וצדדי של המגרש. 5. הקמת עמודים וקורות בטון (פרגולה מבטון) המהווים חלק בלתי נפרד מקונסטרוקציה ועיצוב אדריכלי של המבנה בחזית צדדית (מזרחית) של הבית בגמר תואם לחומרי גמר של המבנה העיקרי. לא תותר כל בניה בתחום קווי הבניין שניתנו עבור עמודים וקורות הבטון (פרגולה מבטון). 6. תותר הקמת בריכת שחייה בחזית האחורית של המגרש: א. הבריכה תיועד לשימוש פרטי בלבד. לא יותרו שימושים מסחריים או ציבוריים בבריכה. ב. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אויר. ג. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרמו להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה. 7. גימור התוספות יהיה מתואם לבית הקיים. 8. כל הגדרות הפונות לדרכים ו/או לשצ"פ יהיו בציפוי אבן מסותתת, גובה הקיר הבנוי מינימום 0.60 מ' ומקסימום עד 2.0 מ'. מעל לקיר האבן תותר בניית גדר קלה (לא רשת) כך שגובה הגדר סה"כ לא יעלה על 2.50 מ' מהמדרכה.

4.2	שטח פרטי פתוח
4.2.1	שימושים
	בשטח זה תותר נטיעת עצים, צמחיית נוי והעברת קווי תשתית, חניה פרטית של מגרש מגורים הצמוד (תא שטח מס' 3).
4.2.2	הוראות
א	בינוי בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא למעט סככת חניה וגדר.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	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 (2)	1	55	71	8		(1) 13	50	719	3	מגורים א'
(4)	(4)	(4)	(4)	1	(3) 2			34	34			(5) 34		100	31	שטח פרטי פתוח
(4)	(4)	(4)	(4)													

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

הוראות טבלה 5:

קו בניין למחסן נפרד מהבית 0.0 מ' אחורי ו/או צדדי

תותר הקמת בריכת שחייה בקו בנין 1 מ'

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח שרות כולל: ממ"ד - 12 מ"ר, סככת חניה - 14 מ"ר, מחסן - 8 מ"ר, גגון בכניסה וסככת צל - 59 מ"ר.

תותר ניווד שטח ממ"ד ממפלס מעל הכניסה הקובעת למפלס מתחת לכניסה הקובעת.

תותר ניווד שטח המיועד לסככת חניה ממגורים א' לשטח פרטי פתוח ולהפך כך ששטח לסככת חניה סה"כ לא יעלה על 48 מ"ר.

(2) 8.5 מ' לגג משופע, 7.5 מ' לגג שטוח. המדידה תהיה מגובה אבן השפה בפינה הגבוהה של חזית המגרש ועד לנקודה הגבוהה ביותר ברכס הגג.

(3) 2 קומות + עליית גג.

(4) כמסומן בתשריט.

(5) שטח שרות כולל: סככת חניה. תותר ניווד שטח המיועד לסככת חניה משטח פרטי פתוח למגורים א' ולהפך כך ששטח סה"כ לא יעלה על 48 מ"ר.

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

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 חניה

חניה תהיה בהתאם לתקן חניה תקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 תשתיות

- א. שרותים הנדסיים
- ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה המקומית עומר. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל
- כל תשתית רשת החשמל תוקם ותופעל בהתאם להנחיות חברת החשמל התקפות באותה עת.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.