

הוראות התכנית

תכנית מס' 614-1117233

מגרש 680 - רח' תפוז 74, עומר

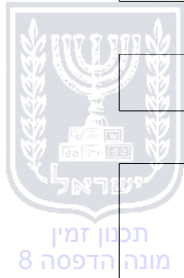
מחוז

מרחב תכנון מקומי עומר

תכנית מתאר מקומית

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

במגרש 680, ברח' תפוז 74, עומר, מאושרת תכנית המאפשר מגורים א' - דירה אחת בבית חד משפחתי. תכנית זו מבקשת מס' שינויים במגרש, בסמכות הועדה מקומית וכוללת: קביעת ק.ב צידי ואחורי 0.0 לפרגולה וקביעת ק.ב 1.4 מ' לבריכת שחיה, בהתאם להיתר מאושר. שינוי בגובה (לפי הקלה מאושרת בהיתר בניה) - מ- 7.5 מ' ל- 9 מ'



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגרש 680 - רח' תפוז 74, עומר

מספר התכנית 614-1117233

1.2 שטח התכנית 0.645 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (4)

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

186486

קואורדינאטה Y

575387

1.5.2 תיאור מקום

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	תפוז	74	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38578	מוסדר	חלק	216	

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

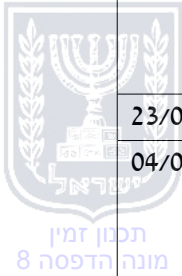
לא רלוונטי

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		4865			23/03/2000
14/ במ/ 148	החלפה	תכנית זו מחליפה את המפורט בתכנית 14/ במ/ 148 בכל הנוגע לתחום תכנית זו בלבד.	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				יואב אבריאל			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		יואב אבריאל		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000		25/07/2022	יואב אבריאל	11: 47 25/07/2022	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 8



תכנון זמין
מונה הדפסה 8

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	ליאור אלי כהן			עומר	תפוז	74			liorco6@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	יואב אבריאל		י.א תכנון ערים בע"מ	באר שבע	שז"ר זלמן	31	08-6699000		sosenke@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לאה בובליק	1110		באר שבע	עגנון (1)	6	08-6441170	08-6441170	negev_medidot@walla.com

(1) כתובת: עגנון 6/36 באר שבע.

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

שינויים בקו בניין ובגובה הבנייה במגרש 680, רח' תפוז עומר

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת ק.ב צידי ואחורי 0.0 לפרגולה וק.ב 1.4מ' לבריכת שחיה - בהתאם להיתר מאושר, בהתאם לסעיף 62א' (א) (4)

2. שינוי בגובה המותר לבניה (לפי הקלה מאושרת בהיתר בניה) - מ- 7.5מ' ל- 9מ', בהתאם לסעיף 62א' (א) (4)



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	680

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	645.34	100
סה"כ	645.34	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	645.34	100
סה"כ	645.34	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים א'

4.1.1

שימושים

תותר בניה למטרת מגורים בלבד.

4.1.2

הוראות

בינוי ו/או פיתוח

א

1. תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע, בבתים חד - משפחתיים עד שתי קומות (בנה ביתך). תכנון זמין מונה הדפסה 8
2. הגגות יהיו גגות רעפים בעיקר. ניתן לשלב גגות בטון שלא בחזית לרחוב.
3. גובה מרבי למבנה יהיה מדוד ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה בחזית המגרש, לפי תכנית פיתוח המגרש שתוגש לאישור הועדה המקומית.
4. לכל יחידת דיור תתוכנן חצר שרות ששטחה המרבי 12 מ"ר -
 - א. חצר השרות לא תבלוט מקו הבניין הקדמי של המבנה העיקרי.
 - ב. חצר השרות תמוקם בקווי הבניין המזעריים של המבנה העיקרי או על קו בנין 0.0 מ'.
 - ג. גובה מרבי לקירות המהווים את החצר: 2.00 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים.
 - ד. גמר קירות החצר יהיה כגמר המבנה העיקרי או אלמנטים בבניה נקיה.
 - ה. החצר תכלול את המכלולים הבאים: הכנה למערכת הספקת גז בישול ומתקן ליבוש כביסה.
 5. מרתפים:
 - א. לכל יחידת דיור תותר בנית מרתף.
 - ב. המרתף לא יבלוט מקווי היטל המבנה העיקרי.
 - ג. פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ - 0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, וגובהו הפנימי אינו יעלה על 2.20 מ'.
 6. קומת עמודים מפולשת:
 - תותר בנית קומת עמודים מפולשת שגובהה החופשי לא יעלה על 2.20 מ'.
 7. מערכת דודי שמש:
 - מיקום דודי שמש יותר רק בתוך חלל גג הרעפים או מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה וימנע ראייה מהדרך.
 8. בינוי עזר:
 - א. במגרש תותר הקמת בנין עזר אחד.
 - ב. גובהו הפנימי של בנין עזר לא יעלה על 2.20 מ'.
 - ג. גובהו החיצוני של בנין עזר לא יעלה על 2.50 מ' במקרה של גג בטון, ו-3.0 מ' במקרה של גג רעפים, מדוד מפני מפלס הקרקע הסופיים ליד דלת הכניסה לבנין העזר לפי תכנית פיתוח המגרש שתוגש לאישור הועדה המקומית. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש.
 - ד. גג: גג בנין עזר עיקרי יהיה גג רעפים או גג בטון.
 - ה. גימור: חומר ציפוי החוץ של בנין עזר יהיה כציפוי המבנה העיקרי.
 9. סככות רכב:
 - תותר הקמת סככות רכב לחזית דרך לפי התנאים כדלקמן:

4.1

מגורים א'

- א. סככות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש שכן כך שיהיו זוגות סככות רכב.
 ב. המידות המרביות לסככת רכב תהיינה: 5.0 מ' לאורך הדרך (ל-2 כלי רכב) ו-5.0 מ' בניצב, או 3.0 מ' לאורך הדרך ו- 8.5 מ' בניצב.

10. גדרות

- א. גדרות לחזית דרך: לחזית דרך מס' 1 תוקם גדר בנויה עם ציפוי אבן מסותת (לא נסורה) עד גובה 0.80 מפני המדרכה הסמוכה ומעל זה גדר קלה (לא רשת) עד גובה 1.10 מ' מעל המדרכה הסמוכה.

- ב. תותר הגבהת הגדרות הבנויות ע"י גדר מחומרים קלים או גדר חיה עד לגובה 2.0 מ'.
 ג. גדרות אחרות: הגדרות האחרות יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד בטון או בלעדיו.

11. בריכת שחייה:

- א. יהא זה בסמכות הוועדה לקבוע תנאים למניעת מטרדי רעש, אספקת מים, ריקון המים, ניקוז המים וכדומה.
 ב. אספקת מים לבריכה חייבת להיות דרך מרווח אוויר (כדי למנוע אפשרות של זרימה חוזרת לזיהום הרשת העירונית)
 ג. ריקון מי הבריכה והזרמת מי שטיפות מהבריכה חייבים להתבצע בשאיבה עילית כך תהיה הצפה של קווי הביוב והשוחות העירוניות.
 ד. שטחי בריכת השחייה לא ייחשבו כשטח בנייה לצורך חישוב זכויות הבנייה המותרות באותו מגרש, ובתנאי שהבריכה אינה מקורה. בריכה מקורה תחושב בזכויות הבנייה המותרות כשטח עיקרי, מתוך הזכויות המאושרות.
 ה. קרקעית הבריכה תהיה בצבע בהיר.
 ו. בריכת השחייה תהיה לשימוש דיירי הבית בלבד.
 ז. בכל בריכה תותקן תעלת גלישה או סקימרים ומעקה אחיזה.
 ח. בכל בריכה שעומקה גדול מ 60 ס"מ יותקנו סולם/מדרגות אשר יאפשר ירידה למים ועליה מהם.

ב

קווי בנין

- קווי בנין מזעריים למבני מגורים יהיו כמסומן בתשריט.
 קווי בנין לפרגולה יהיו צידי ואחורי 0.0 מ'.
 קווי בנין לבנין עזר יהיו אחורי: 00.0 מ', צדדי: 00.0 מ', קדמי: לא יבלוט מקו הבנין של המבנה העיקרי.
 קווי בנין לסככת רכב יהיו קדמי: 0.00 מ', צדדי: 0.00 מ'.
 קווי בנין לבריכת שחיה פרטית: אחורי 1.40 מ', צדדי: 2.0 מ' בהתאם להיתר בניה מאושר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	ציד-ימני	ציד-שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים א'	680	645	40	14.5 (1)		15.5	70	1	9	2	1	(2)	(2)	(2)	(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) בנין עזר: עד 8 מ"ר, סככת רכב: עד 25.5 מ"ר, ק.מפולשת: עד 40 מ"ר.

(2) כמסומן בתשריט והמפורט בסעיף 4.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו.

6.2 חניה

חניה תהיה בתחום המגרש.

6.3 תשתיות

דרכים, ניקוז, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם לדרישות הרשות המקומית, חברת חשמל וחברת בזק, ומשרד הבריאות חשמל

א. רשת החשמל תהיה עילית או תת-קרקעית. החיבורים לבתים יהיו תת קרקעיים.

ב. לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

ג. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מדודים מקו אנכי מדוד אל הקרקע מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל אל החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה המוצע:

ברשת מתח נמוך- 2.0 מטרים

בקו מתח גבוה 22 ק"ו- 5.0 מטרים

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו- 9.5 מטרים

ד. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ 2.0 מ' מהכבלים, ואין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

מיידי