

הוראות התכנית

תכנית מס' 614-0977470

מגורים במגרשים מס' 1313 ו 1504 ברחי אקליפטוס 19, עומר

מחוז

דרום

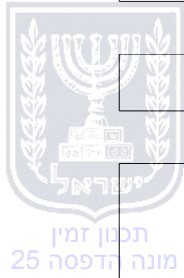
מרחב תכנון מקומי

עומר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005140356/310>

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו כוללת תא שטח מס' 1313 ו-1504 המיועד לאיזור מגורים א' ונמצא ברחי אקליפטוס 19, עומר, בתא שטח מס' 1313 קיים בית מגורים חד משפחתי לפי תוכנית מס' 2/100/02/14, התכנית המוצעת באה לאפשר בתא שטח 1313 :
- שינוי קו בניין צדדי מערבי מ-3.00 מ' ל-2.80 מ' וקו בניין צדדי נקודתי לקיר ללא פתחים מ-2.80 מ' ל-1.58 מ' ול-1.10 לגגון.
- שינוי קו בניין אחורי מ-4.00 מ' ל-0.00 מ', הגדלת תכסית קרקע מרבית מ-35% ל-52% והגדלת שטח שירות מ-5% ל-12%
- שינוי גבהי גדרות.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרשים מס' 1313 ו 1504 ברחי אקליפטוס 19, עומר

שם התכנית
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
614-0977470

שטח התכנית
0.691 דונם

סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9), 62 א.א (א) (13 ב)

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

186255

קואורדינאטה Y

575298

1.5.2 תיאור מקום

מגרשים מס' 1313 ו-1504 ברחי אקליפטוס 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	אקליפטוס	19	

שכונה

רחי אקליפטוס 19, עומר

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38561	מוסדר	חלק	174	175

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 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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
<u>15 /100 /02 /14</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14 /02 /100 ממשיכות לחול.	3640	2784		26/03/1989
<u>2 /100 /02 /14</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14 /02 /100 ממשיכות לחול.	2759	132		29/10/1981
<u>1 /12 /437 /ד</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד /437 /12 ממשיכות לחול.	1919			17/05/1973
<u>4 /100 /02 /14</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 14 /02 /100. הוראות תכנית 14 /100. 4 הוראות תכנית 14 /02 /100 תחולנה על תכנית זו.	3035	1821		15/03/1984
<u>5 /103 /03 /14</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14 /03 /103 ממשיכות לחול.	2776	117		02/11/1978

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
מצב מאושר	רקע	1: 250		05/05/2021	סבטלנה כצנלסון	19: 36 29/08/2023		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 25



תכנון זמין
מונה הדפסה 25

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	אורית בארט			עומר	אקליפטוס	19	054-9755511		oritshe1@gmail.com
	פרטי	חייא בארט			עומר	אקליפטוס	19	058-7909769		oritshe1@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
אדריכל	עורך ראשי	סבטלנה כצנלסון	7635024		באר שבע	גרינפלד	19	054-4530016		katsenelson.arch@gmail.com
מודד מוסמך	מודד		1110	נגב מדידות	באר שבע	גרינפלד	19	08-6941170		negev_madidot@wall.co.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

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**

שינויים בזכויות, הנחיות ומגבלות בנייה בתאי שטח של מגורים מס' 1504 ו-1313 ברחי אקליפטוס 19, עומר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת זכויות בנייה לשטחי שירות במגרש 1313 לפי סעיף 62א(א)(13)(ב)(א)(2).
- שינוי קו בניין צדדי ואחורי במגרש 1313 לפי סעיף 62א(א)(4).
- הגדלת תכסית קרקע מרבית במגרש 1313 לפי סעיף 62א(א)(9).
- שינוי גבהי גדרות במגרשים 1504 ו 1313 לפי סעיף 62א(א)(5).



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		1504, 1313
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים א'	1504

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	691	100
סה"כ	691	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	700	100
סה"כ	700	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגרש מס' 1313 מיועד למגורים, מגרש מס' 1504 מיועד לגינון בלבד בו לא תותר כל בניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי לתא שטח מס' 1313 תותר: - לא יותר פתיחת פתחים בקו בנין צדדי נקודתי 1.58 מ'. - הקמת מחסן עד קו בנין צדדי 0.00 מ', שלא יעבור קו בנין קידמי 5 מ' או בקווי בנין של המבנה העיקרי. גובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. מחסן יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי גמר של המבנה העיקרי. תותר מחסן כחלק מהבית עם כניסה מבחוץ, או בניפרד מהבית. - תותר הקמת פרגולה. הפרגולה תהיה עשויה מעץ או מתכת או בטון. גובה מרבי לפרגולה יהיה 2.8 מ'. - תותר הקמת סככות רכב בקווי בנין קדמי וצדדי 0.0 מ', ברוחב עד 6 מ' ובאורך עד 8 מ', גובה מקסימלי עד 3 מ', ניקוז הסככה יהיה לכיוון המגרש. - מוסך מבנה קשה, תותר קו בנין צידי וקדמי 0.0 רוחב עד 3 מ', אורך עד 8 מ', גובה עד 2.5 מ' ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. - תותר הקמת חצר השרות. חצר השרות לא תבלוט מקו הבנין הקדמי של המבנה העיקרי. גמר קירות החצר יהיה כגמר המבנה העיקרי או אלמנטים בבניה נקיה. - קולטי השמש ודודי מים יהיו מוסתרים וישולבו כחלק מעיצוב המבנה. - תותר הקמת מרתף. המרתף לא יבלוט מקווי היטל המבנה העיקרי. גובהו הפנימי של המרתף לא יעלה על 2.20 מ'.
ב	גדר/מבנה/חריגות בניה להריסה - בחזית הקדמית תותר גדר בנויה או גדר משולבת: הבנויה מלמטה ומעליה גדר מחומרים קלים עד לגובה הכולל 1.90 מ'. ממפלס המדרכה - גדר צידית וגדר אחורית בין השכנים: תותר גדר בנויה, גדר מחומרים קלים או גדר חיה עד לגובה 2.00 מ'.
ג	בינוי ו/או פיתוח תא שטח מס' 1504 לא מיועד לבנייה אלא לגינון בלבד לטובת המגרש מס' 1313.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד			
						מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי						גודל מגרש מוחלט		
										קדמי						אחורי	צידי- שמאלי
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2)	1	52	72	20	(1) 12	40	500	1	1313	מגורים	א' מגורים
									(4)				200		1504	מגורים	א' מגורים

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) בשטחי שרות יישמשו למחסן-עד 15 מ"ר, סככת לרכב על עמודים ללא קירות הקפיים עד-24 מ"ר או מוסך מבניה קשה עד- 24 מ"ר , ממ"ד לפי דרישות פיקוד העורף.

(2) לבנין עם גג שטוח 7 מ', לבנין עם גג משופע 8 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) לא מותרת בניה יותר גינון בלבד.

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

-היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו ולאחר אישורה. 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 מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2 חניה

החנייה תהיה בתחום המגרש .

6.3 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 חשבוננו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

6.4 שמירה על עצים בוגרים

מתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים, יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

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

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישור התכנית.