

9.11.89
הועדה המוחדרת לתכנות
נתמך בחאריץ

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי עומד

תכנון

תוכנית מתאר מס' 21/100/02/14

שינוי לתוכנית מתאר 100/02/14 ולתיקוניה

ולתוכנית מפורטת 102/03/14 ולתיקוניה

4.5.1989

מחוז הדרום - נפת באר-שבע

מרחב תכנון מקומי עומר

פרק א:

התוכנית

1. המקום

עומר

2. גבולות התוכנית

כמותחם בקו כחול על גבי התשריט.

3. שם וחלות התוכנית

תוכנית זו תיקרא "תוכנית מתאר מס' 21/100/02/14 שינוי לתכנית מתאר מס' 100/02/14 על תיקוניה ולתכנית מפורטת מס' 102/03/14 על תיקוניה ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.

4. מסמכי התוכנית

א. תשריט בק.מ. 1:2500.

ב. תקנון.

5. גושים

38563, 38564, 38565, 38569, 38570, 38571, 38572.

6. שטח התוכנית

818 דונם.

7. יוזמי התוכנית

חברת רסקו בע"מ - ועדה מקומית עומר.

8. עורך התוכנית

אדריכל אלי עמיחי - ת.ד. 1237 עומר 84965 ט"ל 057-496843

9. בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל.

10. יחס לתוכניות קודמות

תוכנית זו באה לשנות את כל התוכניות המופיעות ברשימה דלהלן או באה

במקומן:

11/102/03/14	,8/102/03/14	,102/03/14
23/102/03/14	21/102/03/14	18/102/03/14
30/102/03/14	25/102/03/14	24/102/03/14
'א35/102/03/14	35/102/03/14	33/102/03/14
38/102/03/14	37/102/03/14	36/102/03/14
42/102/03/14	41/102/03/14	40/102/03/14
19/102/03/14	49/102/03/14	46/102/03/14
5/100/02/14	3/100/02/14	2/100/02/14
13/100/02/14	12/100/02/14	6/100/02/14
	15/100/02/14	14/100/02/14

במקרה של סתירה בין תוכנית זו לתוכניות הנ"ל הוראות תוכנית זו הן הקובעות.

11. מטרות התוכנית

א. יצירת מסגרת תכנונית המבוססת על תוכניות מדידה מעודכנות של אגף המדידות וכן על עדכוני גבולות וחלקות פנימיות במגרשים על פי תוכניות מתאר ותוכניות מפורטות מאושרות, וקביעת הנחיות בניה הכוללות את השינויים בתוכניות המפורטות הנ"ל שאושרו עד להפקדת תוכנית זו.

ב. קביעת שינויים ביעודי קרקע שלא אושרו בתוכניות המפורטות הקודמות כמפורט להלן:

- 1.ב. - שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א' ולשטח לבניני ציבור.
 - 2.ב. - שינוי יעוד מאזור מגורים א' לשטח לבניני ציבור ולשבילים להולכי רגל.
 - 3.ב. - שינוי יעוד משביל להולכי רגל ומשטח ציבורי פתוח לשביל עם גישה מוטורית שרוחבה המינימלי יהיה 3 מ'.
 - 4.ב. - שינוי יעוד משטח לבניני ציבור לאזור מגורים א' ולשביל להולכי רגל.
 - 5.ב. - שינוי קו בנין צידי מ-3 מ' ל - 0.0 מ' לבנינים משותפים במגרשים חד משפחתיים (מצב קיים).
 - 6.ב. - שינוי ברוחב דרכים.
 - 7.ב. - שינוי בגודל מיגרש מינימלי
- ג. קביעת הנחיות בניה ליעודים החדשים.

רשימת הציונים בתשריט ופרושם

פרוש הציונים בתשריט הוא כרשום בציזם:

קו גבול התכנית קו גבול תכנית ת.מ 21/102/03/14 למגרשים בגודל כ-500 מ"ר.	קו כחול עבה קו כחול מרוסק
אזור מגורים א' שטח ציבורי פתוח ושביל להולכי רגל שביל עם גישה מוטורית שטח לבניני ציבור דרך קיימת או מאושרת דרך מוצעת או הרחבה של דרך דרך לביטול	שטח צבוע בכתום צבוע בירוק צבוע בירוק מותחם באדום צבוע חום ומותחם חום כהה צבוע חום צבוע אדום צבוע בקוים אדומים אלכסוניים
מספר הדרך רוחב הדרך קו בנין מינימלי	ספרות ברבע העליון של העיגול ברבע התחתון של העיגול ברבע הימני והשמאלי של העיגול

פרק ג:

רשימת התכליות, השימושים וההגבלותכללי

לא ישמשו כל קרקע או בנין הנמצאים באזור שימושי הקרקע המסומנים בתוכנית זו לשום תכלית אלא לתכליות המצוינות ברשימת התכליות והשימושים המותרים כמפורט בפרק זה.

1. אזור מגורים א' (מסומן בתשריט בצבע כתום)

תכלית ושימושים - מבני מגורים ומבני עזר (סככה לרכב פרטי, מחסן ומקלט). גודל המגרש המינימלי למגורים למגרשים המופיעים בת.ב.ע 21/102/03/14 הוא כ-500 מ"ר למעט המגרשים ששטחם פחות מ-480 מ"ר ואשר מופיעים בטבלת שטחים כנספח לתקנון. יתרת המגרשים - גודל מגרש מינימלי הוא 575 מ"ר.

גובה מירבי - הגובה ילקח מהנקודה הגבוהה ביותר במדרכה שבחזית המגרש, ולא תותר בניה יותר משתי קומות (כולל קומת עמודים).

7 מ' למבנה עם גג שטוח.

8 מ' למבנה עם גג משופע.

גובה מירבי למבני עזר מרום שני הקרקע יהיה:

3 מ' לסככה לרכב.

2 מ' לקירות חצר משק.

2.5 מ' למחסן.

גובה גדרות: גדרות מבניה קשה - בחזית הדרך - לא יעלה על 1.1 מ' מרום המדרכה. ביתר גבולות המגרש - מינימום 0.25 מ' מקרקע סופית (במקרה של מילוי או חפירה) ובלבד שלא יעלה על 1.1 מ' מקרקע טיבעית.

קו בנין מזעריים

א. לחזית הדרכים: כמסומן בתשריט ולא פחות מ-5 מ', למעט המגרשים הבאים:

ברחוב השיטה 76 שם אושר 4.5 מ' (ת.ב.ע 23/102/03/14)

ברחוב אשל 114 שם אושר 4.3 מ' (ת.ב.ע 35/102/03/14)

ברחוב רותם 31 שם אושר 3.7 מ' לכיוון רח' תמר (ת.ב.ע 37/102/03/14)

ברחוב סיגלון 23 שם אושר 4.65 מ' (ת.ב.ע 38/102/03/14)

ברחוב פילפלוך 33 שם אושר 3 מ' (ת.ב.ע 42/102/03/14)

ב. קו בנין צידי - 3 מסר, למעט המגרשים הבאים:

ברחוב אשל 114 - אושר 1.5 מ' לאורך 4.24 מ' (ת.ב.ע 35/102/03/14)

ברחוב רותם 31 - אושר 2.45 מ' (ת.ב.ע 37/102/03/14)

ברחוב פילפלוך 23 - אושרו 2 מ' ו-1.8 מ' (ת.ב.ע 41/102/03/14)

ברחוב סיגלון 19 - אושר 0.0 מ' (ת.ב.ע 6/100/02/14)

ברחוב פילפלוך 25 - אושר 2.1 מ' (ת.ב.ע 13/100/02/14)

ב.1. 28 מגרשים שמספריהם 231-237, 231-237, 210-216, 210-216, 210-216, ת.ב.ע 8/102/03/14 מתאריך 8.2.79 שם תותר בקו בנין צידי בצד המקלט המשותף בניה נוספת לאורך 4מ' על קו בנין צידי 0. גובה התוספת מוגבל לקומה אחת בלבד.

ב.2. אישור בדיעבד (נבנה ע"י חברת רסקו) לקו בנין צידי קטן מ- 3 מ' לכניסה מקורה בשטח של כ- 3.75 מ"ר בבתיים ברחוב פילפלון המופיעים בטבלה הבאה:

מס' המגרש ברחוב פילפלון לפי הת.ב.ע החדשה	המרחק מגבול המגרש הצידי
16	2.00
17	2.00
18	2.60
24	2.00
36	2.00
37	2.00
38	2.10
41	2.80
42	2.30

ג. קו בנין צידי 0.0 מ' יותר בין שני מבנים (במגרשים חד משפחתיים) במידה ושני שכנים יסכימו לבנות יחד בצמוד בית מגורים עם קיר משותף ובתנאי שבקשת היתר הבניה תוגש בעת ובעונה אחת לשתי יחידות הדיר.

ד. קו בנין אחורי - 4.0 מ'.

ה. למגרש פינתי - שתי החזיתות 5 מ' או בהתאם למסומן בתשריט, קוי הבנין הצידי - 3 מ'. אין קו בנין אחורי

ו. למבני עזר :

1. מחסן - קו בנין צידי ו/או אחורי 0.0 (לא יעבור קו בנין קדמי 5.0 מ' או בהתאם לתשריט) - בהסכמת השכנים. המחסן יבנה מבניה קשה או קלה.

2. חצר משק - תותר בניתה על קו חזית 5.0 מ', קו צידי 0.0 מ'. מידות חצר המשק: אורך קיר על קו צידי 3.0 מ' ובליטות לקירות ניצבים 2 מ'.
3. סככה לרכב - ללא קירות היקפיים מכל חומר שהוא למעט צמחיה תותר בניתה בקו בנין קדמי 0.0 מ', ברוחב עד 6 מ' ובאורך 5 מ' (ברוטו כולל בליטות גג) - לא באחוזי בניה.

סככה לרכב עם קירות היקפיים בגובה עד 1 מ' או מוסך מבניה קשה תותר בקו בנין קדמי וצידי 0.0 בלבד, אורך עד 8 מ', רוחב עד 3 מ'.

אחוזי הבניה המותרים -

30% בקומה אחת.

40% בשתי קומות כאשר השטח בהשלכה אופקית לא יעלה על 30% משטח המגרש.

5% למבני עזר (מחסן, מקלט וסככת רכב סגורה או מבניה קשה).

מרפסת גג - מרפסת גג לא מקורה היוצאת ממיפלט הדירה אינה נחשבת באחוזי הבניה אך המרפסת חייבת באגרת מגורים רגילה.

מרתף - הגדרה: גובה פנימי נטו 2.20 מ', קבור מתחת לפני הקרקע כאשר

חלונותיו בולטים עד 80 ס"מ מעל פני הקרקע. לא יחשב באחוזי הבניה.

מרתף שגובהו הפנימי נטו מעל 2.20 מ' יחשב באחוזי בניה רגילים וחייב בתשלום אגרת בניה רגילה ומיסים עירוניים.

2. שטח לבניני ציבור (מסומן בתשריט בצבע חום מותחם חום כהה).

שימושים: גני ילדים, מועדונים, בתי-ספר, בתי כנסת, מקלטים, וכיו"ב.

אחוז בניה מירבי - 25% משטח המגרש.

מספר קומות מקסימלי - שתי קומות.

קוי בנין מזעריים: קידמי בהתאם לתשריט.

אחורי 5.0 מ' למעט ביה"כנ חב"ד.

ברחוב הדס (ת.ב.ע 33/102/03/14).

צדדי - 3.0 מ' למעט הנ"ל.

3. שטח ציבורי פתוח ושביל להולכי רגל (מסומן בתשריט בצבע ירוק)

בשטח זה תאסר בניה מכל סוג שהוא, למעט מקלט ציבורי שיבוצע ע"פי הנחיות הג"א.

שימושים - מגרש משחקים, נוי, נטיעות, ולמעבר הולכי רגל ורוכבי אופניים.

4. שביל עם גישה מוטורית (מסומן בתשריט בירוק מותחם באדום)

שטח זה מיועד למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים וגישה מוטורית ורוחבו המינימלי 3 מ'.

5. מסתור

על המתכנן חובה להגיש פרט למסתור של דוד השמש, מיכל מים או כל אביזר אחר על הגג - ועל הבעלים החובה לבצע בהתאם לפרט מאושר ע"י הועדה או מהנדס המועצה.

6. שילוט מואר

חובה להתקין מספר מואר בחזית הבית.

7. חניית רכב

כל הבונה בגבולות תוכנית זו חייב לספק חניה אחת לפחות לכל יחידת דיור בגבולות המגרש עליו תוקם אותה יחידת דיור. תוכנית הבניה עבודה מבוקש היתר הבניה תפרט את הסדר החניה להנחת דעתו של המהנדס. בכל מקרה של חלוקת מגרש לחלוקת משנה, חייב יוזם החלוקה בתכנון דרך גישה לפי ההוראות הכלולות בת.ב.ע 46/102/03/14.

8. בנינים ושימושים חורגים

א. בנינים קיימים ושימושי קרקע אשר בעת כניסת תוכנית זו לתוקף חורגים מהוראות התוכנית, יוקפאו החריגות במצבם הקיים, אולם לא יותר בבנינים כל שינוי בשימוש או בצורה, כל תוספת או הרחבה, כל שינוי בבעלות או אחזקה, אלא אם כן תחדל החריגה להתקיים ותותאם להוראות תוכנית זו. כמו כן לא תותר העברה משימוש אחד לשימוש חורג אחר.

ב. כל האמור לעיל אינו בא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפי סעיף 184 של החוק.

9. דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים ושטחים לבניני ציבור

הועדה המקומית תהיה רשאית להפקיע שטחים אלה בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965..

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "עומד"
בישיבתה מס' 107 מיום 31/7/88
החליטה הועדה המקומית לאשר תוכנית זו
תאריך 24.12.89
יו"ר הועדה

חתימת היוזם

אלי עמיחי
אדריכל ומתכנן ערים

חתימת המתכנן

חתימת בעל הקרקע

נספח לתקנון:

טבלת שטחים של מגרשים ששטחם פחות מ- 480 מ"ר

השטח ב- מ"ר	מס' המגרש	מס' הגוש
389 411 433 ✓	143 B 136 ✓ 155 A	38563
443 456 361 456 465 474	182 164 168 B 332 327 334	38564
458	569	38570
459	547	38571
462	127	38572

משרד הפנים

חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965
נ ת ח ו ז ה ד ר ו ם

מרחב הכנון בקיבוץ 21/8
 תכנית מ/א כס' 21/מפ/א/4
 הוצעה הממוזית/מס' 406
 בישיבתה כס' 20/2/89
 כיום 20/2/89 התליטה להפקיד את
 התוכנית הנזכרת לעיני
 יו"ר ועדה הממוזית

משרד הפנים

חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965
נ ת ח ו ז ה ד ר ו ם

מרחב הכנון בקיבוץ 21/8
 תכנית מ/א כס' 21/מפ/א/4
 הוצעה הממוזית/מס' 406
 בישיבתה כס' 20/2/89
 כיום 20/2/89 התליטה לתת תוקף
 לתוכנית הנזכרת לעיני
 יו"ר ועדה הממוזית

מס' 21/מפ/א/4
 תד 25396 3573

תכנית כס' 21/מפ/א/4 מוסמכת להפקדה בולקום
 הפרכומים כס' 3659 מיום 15/5/89 ע"י 3079