

התאחדות

הועדה המחוזית לתכנון  
התקבל בתאריך 8.1.82

מ ר ח ב ח כ נ ו ן מ ק ו מי ע ו מ ר

תקון מספר 21 להכניית בנין ערים מפורסת מספר 102/03/14

התקנון

מחוז: הדרום

נפה : באר שבע

מקוטב: עומד

1980

**משרד הפנים**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב הפנין מקומי 601 כטי 21/02/82

התקן 262 / כטי 28/7/80

החלטה להסדיר את 28/7/80

התכנון 28/7/80

מנהל המחוז 28/7/80

**משרד הפנים**

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב הפנין מקומי 601 כטי 21/02/82

התקן 262 / כטי 28/7/80

החלטה להסדיר את 28/7/80

התכנון 28/7/80

מנהל המחוז 28/7/80

תש"ח 58 21/02/82 מרשמה לשתן חוקי בולקט  
מספר 123 מיום 28/7/80 עמוד

הכנייה מס' 21/02/82 מרשמה לשתן חוקי בולקט  
מספר 123 מיום 28/7/80 עמוד

(א) ווגדרות

1. כללי:  
פרוש כל המונחים בחכניה זו יהיה לפי הפרושים בחוק ובתקנות,  
על תקניהם, אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בחכניה זו.
2. החוק:  
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה 1965 על תקנותיו ותקוניו.
3. התקנות:  
תקנות התכנון והבניה (בקשר להיחר, הנאיו ואגרות) תש"ל 1970  
על תקוניו וכל התקנות הנוספות אשר הוחקו או יוחקו על פי  
החוק - על תקניהן.
4. תקנות הג"א  
כל בניה כשטה חכניה זו כפופה להוראות הג"א.
5. הועדה המקומית:  
הועדה המקומית לתכנון ובניה בעומר
6. הועדה המחוזית:  
הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז הדרום.
7. המהנדס:  
מהנדס הועדה המקומית עומר וכל אדם אשר המהנדס העביר אליו  
בכתב אח סמכויותיו, כולן או מקצתן.
8. יחידה דיור:  
מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שרות, בעל כניסה נפרדת,  
היפה - לדעת הועדה המקומית, למגורי משפחה אחת או למגורי  
יחיד.
9. גבולות החכניה:  
כסומן בקו כחול על גבי החריט.
10. ביה דו משפחה:  
2 יחידות דיור הנמצאות במבנה אחד בעל חזות אחידה המספקת  
אח דעתם של המהנדס ושל הועדה המקומית.
11. בניני צבור:  
מבנים לשמוש הצבור, כגון בן ילדים וכד'.
12. שטח צבורי פתוח:  
שטח בבעלות הצבור, המיועד לשמוש הצבור.
13. חכניה חלוקה:  
חכניה לחלוקה מקרקעין, מבוססת על החכניה, ערוכה בידי מודד  
מוסמן, חוץ סמון החלוקה בשטח, אשר אינה סותרת חכניה זו ואשר  
אושרה כחוק. היא תבוצע ע"י יוזמי החכניה.
14. מגרש:  
שטח קרקע בעל גבולות מגודרים בחכניה החלוקה (כולל השטח אשר  
סחח לבנין) ואשר עליו מותרת הקמת בנין.
15. קו בנין:  
קו שהוא במרחק שנקבע מבול המגרש ואשר אסור לבנות מעבר לו  
סחח ומעל לפני הקרקע.

1. מקומות דרכים ורוחב דרכים יהיו ככאומן בתשריט בסטיות הנוגעות מעריכות תכנית חלוקה.
2. לא יונה בתוך מקום של דרך ו/או פעל או פתח לדרך, כל צנור פים או כ"וב, כל כבל או קו אטמקה או סלוק אחר, כל תעלה או הפירה אחרת, מפלי לקבל על כך מראש רשיון מאת המהנדס, ובמרה והחוק מחייב זאת - מאת הועדה המקומית.
3. כוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לבנות כל קיר תומך, הטוביל דרך צבורית באומן שיחווה את הגבול בין דרך לבין מגרש פרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר.
4. בכל מקרה של חלוקה מגרש לחלוקה פטנה, מחייב יוזם החלוקה בתכנון דרך גישה ברוחב מינימלי של 3 מ' לכל חלקה. במקרה של שני שכנים קיימת אפשרות שכל שכן ימריט 2 מ' (2 מטר) מטתו לסובת דרך גישה בת 4 מטר.

חניית רכב: (ד)

1. כל הבונה בגבולות תכנית זו מחייב לספק מקום חניה לכל יחידת דיור בגבולות המגרש עליו תוקם אותה יחידת דיור.
2. תכנית הבניה עבורו מבוקש היתר הבניה, תפרט את הסדר החניה, להנחת דעתו של המהנדס.

תכנון בניינים - הגבלות בבניה: (ה)

בהתאם לתקנון ת.ב.ע. מס' 2/100/03/14

למעט: גודל מגרשים:

1. גודל מגרש מינימלי לפי תקנון מס' 2/100/03/14
2. המגרשים 220 - 216, 220A - 216A, 165 - 152, 165A - 152A, שם ישאר המגרשים בגודלם לפי הקיים.

קווי בניין:

1. מגרשים 220 - 216, 220A - 216A, קו בניין לרחוב - 5 מ', אחורי - 4 מ', צידי 3 מ'. צידי בצד המקלט המסותף - תותר בניה נוספת לאורך 4 מ' על קו בניין צידי 0 מ'. גובה התוספת מוגבל לקומה אחת בלבד.
2. מגרשים 47 - 46 ק.ב. צדדיים ואחוריים 3 מ'.
3. מגרש 259 לחלוקה והקמת בית נוסף עם קיר צדדי ק.ב. 0.00 מטר.
4. מגרש 165A ק.ב. בצד רח' אורן לפי הקיים.
5. 165, 165A, 164, 164A, 160, 160A, 159, 159A, 157, 157A, 153, 153A, 152, 152A, ק.ב. צדדי 0.00 מטר.
6. 164A, 165, 163, 163A, 162, 162A, 161, 161A, 159A, 160, 158, 158A, 156, 156A, 155, 155A, 154, 154A, 152A, 153, 158, 198, 198A, 199, 199A, 200, 200A, ק.ב. צדדי 0.00 מטר. מקלט.
7. מגרש מס' 15 ק.ב. צדדי (בצד המזרחי של המגרש) 1.80 מטר.

משרד המקומית לתכנון ובנייה  
15/7/82

הוראות ונתונים כלליים:

החכנית הזו תקרא תקון מס' 21 לתכנית בנין עיר מפורטת מס' 102/03/14. היא תחול על כל השטחים הכלולים בגבולות החכנית כסומן בקו כחול על גבי התשריט.

1. שם וחלות החכנית:

התשריט המצורף יהיה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. תחומי:

חברת רסקו בע"מ - מועצה מקומית עומר.

3. יוזמי החכנית:

אדריכל צ'צ'יק - מתכנן ערים.

4. עורך החכנית:

305 דונם

5. שטח החכנית:

א. קביעת מספר רצוף לכל המגרשים בגבולות שטח החכנית המפורטת תיקון 21 לת.ב.ע. מס' 102/03/14.

6. מטרת החכנית:

ב. החלת כל תקוני תכניות בנין ערים ותכניות חלוקה שהוגשו ואושרו מאז אשור החכנית המפורטת מס' 102/03/14.

ג. ביטול תיקוני תכניות בנין ערים ותכניות חלוקה שהוגשו ואושרו מאז אשור החכנית המפורטת מס' 102/03/14.

ד. לקבוע אחוזי בנייה זהים באזור מגורים בעומר.

ה. לקבוע קווי בנין אחידים באזור מגורים א' בעומר.

ו. לאפשר חלוקת מגרשים בני כ-2-1 דונם למגרשים זהים בגודל של כ-500 מ"ר.

ז. שינוי גבולות.

7. בנינים ושטחים חורגים:

בנינים קיימים ושטחי קרקע אשר בעת כניסת תכנית זו לתוקף חורגים מהוראות החכנית, יוקטנו החריגות בסכמם הקיימים, אולם לא תותר בבנינים כל שינוי בסטוס או באורח, כל הוספת או הרחבה, כל שינוי בכעלות או החזקה, אלא אם כן תודל החריגה להתקיים ותותאם להוראות תכנית זו. כמו"כ לא תותר העברה מסטוס אחד לסטוס חורג אחר.

ב) כל האמור לעיל אינו בא לגרוע מסמכויות הועדה המקומית לפיטעיף 184 של החוק.

8. פתח היתר בנייה:

א) אין לאשר בגבולות תכנית זו, כל בנייה או שטח לצרכי תעשייה או סלאכה.

ב) אין לאשר היתר בנייה אלא בתחום הפגרים, מוגדר על פי תכנית חלוקה מצושרת בחוק.

9. יחס לתכניות קיימות:

כל התערות חלות על החכנית זו רק כזו אי סתירה בין הוראותיהן לבין הוראות תכנית זו. במקרה של סתירה - הוראות תכנית זו הן הקובעות.

10. דרכים שטחים צבוריים שתוחים ושטחים לבנייה צבורי:

הועדה המקומית תהיה רשאית להפקיע שטחים אלה בהתאם לחק התכנון והבניה תשכ"ח 1968.

עדות הנדסיים

- 1) הועדה המקומית רשאית ברשות הועדה המחוזית לשמור על קרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי שופכין, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות הדרושות לבצוע הנקוד.
- 2) כל בעל קרקע או חוכר, לאחר שקבל הודעה על כך בכחב מאה הועדה המקומית, חייב - לא יאוחר משבוע ימים לאחר קבלת הודעה זו - לתת זכות מעבר חפשי לקוי נקוד סמגריים גובליים או לצנור לאספקת מים או צנור ביוב, כהנאי שצנור או העלוח אלה יונחו מחוץ לשטח המיועד להקמת בנין ובהנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו במצב תקין, להנחת דעתו של המהנדס.
- 3) אין לחבר כל קרקע שבבעלותה הפרט עם דרך צבורית, עד אשר יורחקו מהקנים לספול במי גשמים לשביעות רצונה של הועדה המקומית. בהכניית בקשה להיתר בניה יש להראות במידת הצורך העלות נקוד או צנורות נקוד או מעבירים מים - הכל לפי המקרה ולהנחת דעתו של המהנדס. לא הוצא תעודת גמר עד אשר יבוצעו מהקנים אלה כמהוכנן.
- 4) היתה הועדה המקומית סבורה שסיבה ומקומה של קרקע כל שהיא, בהחומי החכנית, מחייבת ספול מיוחד להבטחת הנקוד, יהיה זה מסכנתה לכלול בהיתר הבניה הסכוקש על קרקע כזאה, הנאים לספול נאות לדעתה.
- 5) כל בנין שנבנה בגבולות החכנית יחובר לרשת הביוב הכללית של המקום, בהנאים שייקבעו על ידי המהנדס ולהנחת דעתו.
- 6) אספקת מים תהיה מרכזית, כל בנין או קרקע יתחברו לרשת המים הכללית, לפי ההנאים ולהנחת דעתו של המהנדס. לא יורשו מקורות אספקת מים אחרים.
- 7) מרחק מקוי חשמל עליים וזה קרקעיים בהתאם לחוק החשמל שבתוקף.

נספחים (ה)

1) התשביס המהורה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

מ. צ'צ'יק אדריכל מתכנן ערים  
 תל אביב רח' ויצמן סמ. סל. 453740  
 חתימת העורך

*[Signature]*  
 חתימת היוזמים

יוציה המקומית לתכנון ולבנין  
 עומר