

17.6.85

מרחב תכנון מקומי עומר

תוכנית מפורטת מס'

שינוי לתוכנית בניין ערים מס' 102/03/14

- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
- חיוזם : מועצה מקומית עומר
- מגיש התוכנית : חברה ערים
- עורך התוכנית : קדמה - רומס, אדריכלים.

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
נוחז הדרום

מרחב תכנון מקומי 17.6.85
 תכנית מס' 40/102/03/14
 מועצה המקומית/מחוז נפת
 בישיבתה מס' 127
 מיום 13.3.85
 לתוכנית המוכנה לפי
 סגן מנהל לתכנון ידיר העזון/המחוזית

תכנית מס' 40/102/03/14 מורסמת לתת חוקי בילוק
 הפרסומים מס' מיום עמוד

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
נוחז הדרום

מרחב תכנון מקומי 17.6.85
 תכנית מס' 40/102/03/14
 מועצה המקומית/מחוז נפת
 בישיבתה מס' 321
 מיום 25.6.84
 לתוכנית המוכנה לפי
 סגן מנהל לתכנון ידיר העזון/המחוזית

תכנית מס' 40/102/03/14 מורסמת להקדמה בילקוש
 הפרסומים מס' 3091 מיום 30.8.84 עמוד 3202

6/85

1. שם וחלוקת התוכנית:
תוכנית זו תקרא תוכנית בנין ערים מפורטת מס' 40.
שינוי לת.ב.ע.מ. מס' 102/03/14 ומס'
תכולתה על כל השטח התחום בגבולות התוכנית המסומן בקו כחול עבה רציף, על גבי התשריט.
גושים : 38558
חלוקה : 13 (חלק).
2. יחס לתוכניות קיימות:
על תוכנית זו חלוקה הוראות תוכנית מפורטת עומר 2/100/03/14, והיא מבטלת הוראות תוכנית מפורטת מס' 102/03/14, אלא אם כן נאמר אחרת בתוכנית זו.
3. התשריט:
א. התשריט המצורף לתוכנית זו - להלן "התשריט" - יהיה חלק בלתי נפרד מהתוכנית בכל העניינים הקשורים בתוכנית ובתשריט.
ב. נספחים נוספים:
תוכנית חלוקה מגרשים בקנ"מ 1:500, תהייה חלק בלתי נפרד מהתוכנית יחד עם סימון קווי בנין להעמדה הבניינים.
4. שטח התוכנית:
שטח התוכנית המותחם בקו כחול עבה בתשריט הוא 59,426 דונם.
5. מטרת התוכנית:
א. (1) חלוקה מחדש של השטח לאזור מגורים א'
(2) שטח צבורי פתוח
(3) שטח למבנה צבור
(4) שטח לדרך משולבת (כבישים הולנדים)
(5) שטח לדרכים ושבילים.
ב. חלוקה אזור המגורים ל- 67 מגרשים, שטח מינימלי למגרש 575 מ"ר ליחידת מגורים אחת.
6. אזור מגורים א':
א. קווי הנייך:
(1) לפי סימון העמדה הבניינים כמפורט בנספח ב' "תוכנית חלוקה מגרשים"
(2) מגרשים פנתיים:
לפי סימון העמדה כמפורט בנספח בתוכנית חלוקה מגרשים.

3) ביח מ-וחף:

במידה ששני שכנים יסכימו לבנות יחד באמוד ביה מגורים עם קיר משותף צידי או אחורי, יותר ביניהם קו בניין צידי 0.0 מ' בהתאם להקנון התכנון והבניה.
עם זאת יותנה ההיתר במקרה זה בהתחייבות לשוות לכל יהידה מראה מושלם ובמור גם אם לא נבנתה היחידה הצמודה לה.
תוכניות שני השכנים חייבות להיות מוגשות בו זמנית.

ב. אחוזי בניה:

1) 35% בקומה אחת - כולל מבני עזר (למעט סככה לרכב וחניה בנויה בחוץ הבית עד 20 מ"ר)

2) 40% בשתי קומות כולל מבני עזר (למעט סככה לרכב וחניה בנויה בחוץ הבית עד 20 מ"ר), כאשר השטח בהשלחה אופקית של קומה לא יעלה על 30%.

3) כרכובים שלא באחוזי בניה:

תותר בניה כרכובים בולטים עד 80 ס"מ במסגרת קוי בניין.
תותר בניה כרכובים בולטים עד 50 ס"מ מעבר לקו בניין.

ג. גובה הבניה:

ט מ' לבנין עם גג משופע עד לגמר רכס הגג.
7 מ' לבנין עם גג שטוח עד גמר רכס הגג להוציא פיר מדרגות, מסתור לדוד, מצנן, מיכל מים, ארוכה וכו' לפי שקול דעת מהנדס המועצה או הועדה המקומית. הגובה ימדד מרום אבן השפה הגבוהה בחזית המגרש, וברחוב המשולב מרום ריצוף בחזית המגרש.

ד. גדרות:

1) גדרות אבן מיני. 0.45 מ' עד גובה 1.1 מ' מרום המדרכה בחזית.
2) כרחוב המשולב גדרות מאבן נחל בלבד בחזית, עד גובה 40 ס"מ ממני ריצוף הכביש.

3) גובה גדרות בנויות בצדדים ובעורף לא יעלה על 2 מ' מקרקע טבעית.

ה. מרפסת גג:

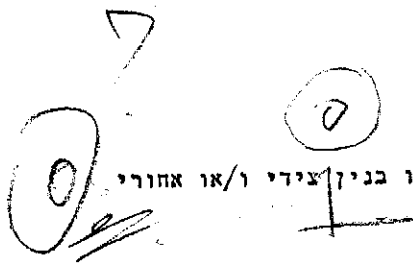
מרפסת גג עם מעקה בגובה 1.1 מ' - לא הכלל באחוזי בניה, חייב בתשלום אגרת בניה, שטח מרפסת הגג לא יעלה על 25% משטח המגרש.

ו. מרתף:

מרתף ששטחו לא יעלה על 18% משטח המגרש ובלבד שגובהו לא יעלה על 2.2 מ' נטו ושתקלחו לא תבלוט יותר מ- 0.80 מ' מעל פני קרקע סופיים (לא יחשב באחוזי בניה). המרתף לא יחרוג בשום מקרה מקוי בניין.

ז. קומת עמודים מפולשת:

גובה עד 2.2 מ' לא תכלול בחוזי בניה. שטח חקומה לא יעלה על 25% משטח המגרש.



ח. מחסן (מבנה עזר):

תווך בנים מחסן מבניה קשה או טרומית מבטון בקו בניין צידי ו/או אחורי בהסכמת שכנים.

ט. מקלט (מבנה עזר):

מקלט - באישור הג"א - במסגרת אחוזי בניה.

י. הניה:

1) סככה לרכב וחניה בניה - לא יותרו בתחום קו בנין קדמי ברחוב

המשולב.

2) ברחוב רגיל תותר הנ"ל בקו בנין 0.0 חזית וצד בלבד.

3) כניסה לרכב למגרשים ברחוב המשולב - כמסומן בהשריט.

יא. מסתור לדודים או מחקנים אחרים על הגג:

יש להתקינם בצורה שתשלב מבחינה אדריכלית בבנין לשביעות רצון מהנדס המועצה.

יב. בלוני גז:

בלוני גז בחזית הבית חייבים במסחור.

יג. מספר בית מואר:

חובה להתקין מספר מואר בחזית הבית.

7. מוסדות צבור:

כל ההגדרות הכלולות באזור בניה א' תקפות לגבי שטח מוסדות צבור למעט:

א. אחוזי בניה:

40% או 400 מ"ר לפי המחמיר ביניהם בקומה אחת.

ב. גובה בניה:

6 מ' עם גג רעפים

4 מ' עם גג שטוח עד רכס הגג, למעט מחקנים שונים כגון; אובה, מסתורים וכו'.

8. רחוב משולב:

א. יעוד:

רחוב משולב המפורט בתוכנית המצורפת, משמש בו זמנית וללא הפרדה פיסית חנועה כלי חשב שונים ומעילויות שונות של הולכי רגל וילדים. מוגדר באופן חד משמעי, כי העדיפות ברחוב המשולב היא להולכי רגל, ועל נוהגי הרכב לנוע באיטיות קירבית.

ב. הנאים, ליישום:

הרחוב המשולב הוא רחוב צדדי אשר איננו מאסף או עורקי ונפת החנועה בו אינו עולה על 100 כלי רכב בשעה השיא. המעבר מרחובות השיטה והגפן לרחוב משולה מודגש ע"י המרור, רציפות מרכה, ואבן שפה שקועה בכניסה לרחוב המשולב.

ג. האטת החנועה:

מובטח ע"י האמצעים המפורטים להלן;

1) שינוי חוואי נסיעה בקטעים של 25 - 50 מ'. השינוי יוצר ע"י הסטת

ערוגות הצמחים, בניית קירות מחסום ועצמים אחרים.

- (2) יצירת צוארי בקבוק, שרוחבם לא יפחת מ- 3.5 מ"מ.
- (3) בנית מכשולים אנכיים במרחקים של 25 - 50 מ"מ. המכשול יהווה הגבהה מקומית קשיחה במפלס הרחוב.
- (4) חימרור ושילוט.
- ד. תאורה:
תאורת הרחוב נקבעה לעוצמה רכה מהרגיל לצורך הבלטת המכשולים. עמודי הנגסים ימוקמו מחוץ לתוואי הנסיעה.
- ה. חניה:
כל הבונה בתחום התוכנית חייב לספק מקום חניה אחד לכל יחידת דיור בגבולות המגרש עליו תוקם אותה יחידת דיור.
תוכנית הבניה עבורה מבוקש היתר הבניה הפרט אח סדרי החניה, להנחת דעתו של מהנדס המועצה.
בתחום הרחוב המשולב הובטחה תוספת של 20% מקומות חניה. מקומות חניה אלו הובלטו ע"י סימון מיוחד.
- ו. בטיחות:
הובטחה הרחקה תנועה כלי רכב מגדרות הבתים כדי 60 ס"מ לפחות, ע"י ערוגות צמחים או צלחות לעצים או קירות מחסום ובאמצעים אחרים.
- ז. השתית לשרותים:
הובטחה תנועה חופשית וסיבוב נוח לרכב שירות (פנוי אשפה, אספקה גד) ורכב הרום. מערכות מים, ביוב, חשמל ותקשורת הן חת קרקעיות.
- ח. ניקוז הרחוב:
הובטח ניקוז מהיר של הרחוב המשולב. אפיק הזרימה הורחק מפתחי החצקות לבתים. השיפוע המינמי של הרחוב המשולב הוכנן ל- 4% - 3%.
- ט. צמחיה:
מרכיב הצמחיה ברחוב המשולב בעל חשיבות רבה.
לצידו תוואי הנסיעה, ניתן להשתמש בכל צמח, אולם לאורך שדה הראיה הדרוש לא ינטעו שיחים שגובהם עולה על 60 ס"מ, ועצים אשר גופם נמוך מ- 2.5 - 3.0 מ"מ.
- י. אחריות המועצה:
המועצה המקומית אחראית לאחזקה תקינה ושוטפת של מערכות הרחוב המשולב; ריצוף, תאורה, צמחיה ורהוט רחוב.

9. חניות:

כל הבונה בגבולות תוכנית זו חייב לספק מקום חניה אחד לכל יחידת דיור בגבולות המגרש עליו תוקם אותה יחידת דיור.
תוכנית הבניה עבורה מבוקש היתר הבניה הפרט אח הסדר החניה, להנחת דעתו של מהנדס המועצה.

10. הוראות מיוחדות:

א. השלמת בנינים:

- 1) בעל היתר חייב לסיים הבניה תוך 36 חודשים מיום הוצאת ההיתר.
- 2) בעל היתר חייב לשוות לבנינו מראה מושלם וגמור כדי הנחת דעתם של מהנדס המועצה והועדה המקומית, גם במקרה שהבנין לא נבנה במלוא היקף המרשה בהיתר הבניה.

האמור לגבי בנין אמור גם לגבי כל חלק בנין.

ב. מבנים לעיצוב אדריכלי מיוחד:

כל המבנים המסומנים בתוכנית כמבנים לעיצוב מיוחד יהיו כפופים לאישור מהנדס המועצה והועדה המקומית.

מבני צבור יהיו כפופים בכל מקרה לאישור כנ"ל.

ג. ביוב ניקוז ואספקת מים:

כל אלה יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה.

אספקת המים תהיה מרשת המים המקומית.

ד. קווי חשמל:

הקווים יהיו תח קרקעים בלבד בהתאם לחוק החשמל, למעט המשך הרשת הקיימת לאורך רחוב השיטה.

ה. קווי טלפון:

בהתאם לדרישות המועצה יהיו תח קרקעים.

ו. אנטנה טלוויזיה:

אנטנת טלוויזיה תהיה מרכזיה ובעלי המגרשים יהיו חייבים באחזקתה.

ז. המקעות:

השטחים המיועדים לדרכים, שטחים צבורים פתוחים ושטחים לבניני צבור,

יופקעו ויירשמו על שם המועצה המקומית לפי פרק ח' לחוק התכנון והבניה

תשכ"ה - 1965.