

6-1135

02-05-1994

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון והבניה (הוראות השעה) התש"ן 1990, וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

מ ת ו ז ה ד ר ו ם

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י ע ו מ ר

תכנית מס' 14 / כמ / 148 שינוי לתכנית מיתאר בהכנה מס' 2/100/02/14 על תיקוניה

עו מ ר צ פ ו ן - מ ד ר ח

היוזם : מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן : י. קסלר אדריכל ומתכנן

חאריך : 17.12.'91

עידכון : 12.1.'92

22.1.'92

4.2.'92

22.5.'92

8.6.'92

21.6.'92

24.12.'92

משרד הפנים מחוז דרום  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990  
 הפקדת התכנית מס. 44/א/91  
 הועדה לבניה למגורים (מס. 48)  
 החליטה ביום 14/2/92 להסיר את התכנית.  
 יו"ר הוועדה לבניה  
 כמפגיש

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שעה) התש"ן 1990  
 הפקדת התכנית מס. 44/א/91  
 הוועדה לבניה למגורים (מס. 73)  
 החליטה ביום 14/2/92 לאשר את התכנית.  
 יו"ר הוועדה לבניה  
 כמפגיש

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ  
 אימות אישור  
 אושרה לתוקף ע"י ועדה  
 שם \_\_\_\_\_  
 חתימה \_\_\_\_\_

\*\*\*\*\*  
י . ק ס ל ר - א ד ר י כ ל ו מ ת כ נ נ ע ר י ם  
רח' גרשון 2, באר שבע טל.: 057-278578, פקס : 057-278588  
\*\*\*\*\*  
תכנית מפורטת מס' 14 / כמ / 148  
עומר צפון-מזרח

מ ב ר א

מנהל מקרקעי ישראל החליט לפתח שטח נוסף בצפון מזרח עומר.  
השטח כולל כ-800 יח"ד על מגרשים בגודל של כ-600 עד כ-1000 מ"ר.  
כ"כ כולל התכנית מגרשים לכניני צבור (חנוך, דת וספורט) שטחים צבוריים  
פתוחים, ושטח למסחר.

4

פ ר ק 1 - ה ת כ נ י ת

=====

- 1.1 על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובנין (הוראות השעה) התש"ן 1990, וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.
- 1.2 שם התכנית: תכנית מס' 14/במ/146, שינוי לתכנית מיתאר בהכנה מס' 23/100/02/14, עומר צפון מזרח.
- 1.3 מחוז: הדרום.
- 1.4 נפה: באר שבע.
- 1.5 המקום: עומר צפון מזרח.
- 1.6 גוש: 38558.
- 1.7 היזם: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.8 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.9 שטח התכנית כ- 975469 דונם.
- 1.10 המתכנן: י. קסלר, אדריכל ומתכנן ערים, רח' גרשון 2 באר שבע, מס' רשיון 2624.
- 1.11 מסמכי התכנית: התכנית כוללת 9 דפים הוראות בכתב, (להלן "הוראות התכנית") ותשריט בקנ"מ 2500 : 1.
- 1.12 מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.
- 1.13 רשימת הציונים: הציונים יהיו כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

4

פרק 2 - רשימת התכליות, השימושים וההגבלות.

=====

- 2.1 אזור מגורים א'.  
2.1.1 באזור זה תותר בניה למטרת מגורים בלבד.  
2.1.2 שימושים:  
2.1.3 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע, בכתיים חד-משפחתיים עד שתי קומות (בנה ביתך).  
2.1.3.1 קווי בנין: קווי בנין מזעריים למבני מגורים יהיו כדלקמן:  
2.1.3.1.1 קדמי - כמסומן בתשריט.  
2.1.3.2 אחורי - למגרשים שעומקם פחות מ-27 מ': 5.0 מ', ליטר: 6.0 מ'.  
2.1.3.3 צדדי - 3.5 מ'.  
2.1.3.4 במגרשים הפינתיים אין קו בנין אחורי.  
2.1.4 אחוז בניה מירבי: אחוז הבניה יהיה כמפורט בטבלת זכויות הבניה.  
2.1.5 גגות: הגגות יהיו גגות רעפים בעיקר. ניתן לשלב גגות בטון שלא כחזית לרחוב.  
2.1.6 גובה מירבי: גובה מירבי למבנה יהיה 8.5 מ', מדור ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה כחזית המגרש, לפי תכנית פיתוח המגרש שתוגש לאישור הועדה המקומית.  
2.1.7 לכל יחידת דיור תתוכנן חצר שרות ששטחה המירבי 12 מ"ר.  
2.1.7.1 חצר השרות לא תבלוט מקו הבנין הקדמי של המבנה העיקרי.  
2.1.7.2 חצר השרות תמוקם בקווי הבינין המזעריים של המבנה העיקרי או על קו בנין 0.0 מ'.  
2.1.7.3 גובה מירבי לקירות המהוונים את החצר: 2.00 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים.  
2.1.7.4 גמר קירות החצר יהיה כגמר המבנה העיקרי או אלמנטים בבניה נקיה.  
2.1.7.5 החצר תכלול את המכלולים הבאים:  
2.1.7.5.1 הכנה למערכת הספקת גז כישול.  
2.1.7.5.2 מתקן לייבוש כביסה.

2.1.8 מרחפים:

- 2.1.8.1 לכל יח"ד תותר בנית מרתף.
- 2.1.8.2 המרתף לא יכלוט מקווי היטל המבנה העיקרי.
- 2.1.8.3 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'.

2.1.9 קומת עמודים מפולשת:

תותר בנית קומת עמודים מפולשת לכל יחידת דיור שגובהה החופשי לא יעלה על 2.20 מ'.

2.1.10 גימור:

גימור המבנים יהיה טיח או כל חומר עמיד, או שילוב ביניהם- הכל בגון בהיר.

2.1.11 מערכת דודי שמש:

מיקום דודי שמש יותר דק בתוך חלל גג הרעפים או מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה וימנע ראייה מהדרך.

2.1.12 בניני עזר:

2.1.12.1 בכל מגרש תותר הקמת בנין עזר אחד.

2.1.12.2 שטחו המירבי של בנין עזר יהיה לפי טבלת זכויות הבניה.

2.1.12.3 גובהו הפנימי של בנין עזר לא יעלה על 2.20 מ'.

2.1.12.4 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.

2.1.12.5 קווי בנין לבנין עזר:

2.1.12.5.1 אחורי: 0.00 מ'.

2.1.12.5.2 צדדי: 0.00 מ'.

2.1.12.5.3 ~~קדמי: 0.00 מ'~~ מקד הבנין של המבנה העיקרי.

2.1.12.6 גג: גג בנין עזר יהיה גג רעפים או גג בטון.

2.1.12.7 גימור: חומר ציפוי החוץ של בנין עזר יהיה כציפוי המבנה העיקרי.

2.1.13 סככות רכב: תותר הקמת סככות רכב לחזית דרך לפי התנאים כדלקמן:

2.1.13.1 סככות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש שכן כך שיהיו תמיד זוגות סככות רכב, פרט למגרשים

פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים הכל לפי תכנית פיתוח שכוונתית שתוגש לאישור הועדה המקומית.

- 2.1.13.2 המידות המירכיות לסככת רכב תהינה: 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.
- 2.1.13.3 קווי בנין לסככות רכב: קדמי: 0.0 מ'. צדדי: 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן. במקרה והמגרש גובל גם בצד בדרך כלשהי, תותר הקמת סככת רכב במגרש רק בגבול המרוחק ביותר ממפגש הדרכים.
- 2.1.13.4 לא תותר בנית קירות למכנה הסככה.
- 2.1.13.5 כל זוג סככות רכב יתוכנן בעיצוב תואמת אחת למשנהו.

2.2 שטח לבניני ציבור.

- 2.2.1 המגרשים בשטח זה נועדו למוסדות ציבור שכונתיים, מוסדות בריאות, מוסדות חינוך ומעונות יום.
- 2.2.2 מספר קומות מירבי: 2.
- 2.2.3 גובה מירבי למכנה: 10.0 מ'.
- 2.2.4 צורת הגג: תותר בנית גג שטוח וגג רעפים.
- 2.2.5 קווי בנין מזעריים יהיו כדלקמן: קדמי: 6.0 מ' או 5.0 מ'. כפי המסומן בתשריט. אחורי וצדדי אך לא לשצ"פ: 4.0 מ'. לגבול עם שצ"פ: 3.0 מ'.
- 2.2.6 אחוזי בניה מירביים: אחוזי הבניה המירביים יהיו כמפורטים בטבלת זכויות הבניה.
- 2.2.7 גימור: גימור המבנים יהיה מחומרים עמידים, לא יותר גמר טיח.
- 2.2.8 לא תותר הקמת בניני עזר או סככות רכב נפרדים מהמבנה העיקרי.

2.3 אזור מסחרי.

- 2.3.1 באזור זה יותרו מבנים לשימוש מסחר קמעונאי ומשרדים.
- 2.3.2 מספר קומות מירבי: 2 קומות כאשר הקומה הראשונה תוכל לכלול גלריה, שתכלול בשטחים העיקריים.
- 2.3.3 גובה מירבי למכנה: 10.0 מ'.
- 2.3.4 צורת הגג: תותר בנית גג שטוח וגג רעפים.
- 2.3.5 קווי בנין מזעריים יהיו כמסומנים בתשריט.
- 2.3.6 אחוזי בניה מירביים: אחוזי הבניה המירביים יהיו כמפורטים בטבלת זכויות הבניה.
- 2.3.7 לא תותר הקמת בניני עזר או סככת רכב נפרדים מהמבנה העיקרי.

- 2.3.8 גימור: גימור המכנים יהיה מחומרים עמידים, לא יותר גמר טיח.
- 2.3.9 מרתף: תותר בניית מרתף, למטרות שרות בלבד, כשטח מירבי כפי המפורט בטבלת זכויות הבניה.
- 2.3.10 לחזית הדרכים מס 1 ו-2 והסובה יתוכנן סתיו ברוחב 3 מ'.
- 2.3.9.1 גובה הפנימי של המרתף אינו יעלה על 2.50 מ' ותקרת המרתף אינה תכלוט יותר מ-0.80 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים ע"פ תכנית פיתוח המגרש שתוגש לאישור הועדה המקומית.

2.4 שביל להולכי רגל.

- 2.4.1 בשבילים להולכי רגל לא תותר כל בניה על קרקעית, פרט להקמת מתקני תאורת רחוב, רהוט רחוב, שטחי נוי ורצוף.
- 2.4.2 תותר הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת כיוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.

2.5 שטח ציבורי פתוח.

- 2.5.1 כשטח זה יותרו השימושים והתכליות הבאים:
- 2.5.1.1 הקמת מתקנים לספורט, פנאי, ומשחקי ילדים.
- 2.5.1.2 שטחי נוי, מזרקה ופסלים.
- 2.5.1.3 גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבור.
- 2.5.1.4 מרחכים מוגנים ציבוריים.
- 2.5.1.5 סככות המתנה לאוטובוסים.
- 2.5.1.6 שרותים ציבוריים.
- 2.5.1.7 העברת קווי תשתית והרחבת דרך.
- 2.5.1.8 רהוט גן ועמודי תאורה.
- 2.5.1.9 שביל לרוכבי אופניים.

2.6 דרכים.

רוחבן ותוואיהן של הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.

2.7 דרכים משולכות. (מסומן בתשריט באדום מקווקו בירוק באלכסון)

- 2.7.1 רוחבן ותוואיהן של הדרכים המשולכות יהיו כמסומן בתשריט.
- 2.7.2 שימושים: תנועת הולכי רגל משולבת בתנועת רכב, שטחי נוי, שטחי חניה לחניה מעל לתקן החניה, מעבר לרכב שרות ורכב חרום. מגרשי החניה לא יכללו יותר מ-5 מקומות חניה כ"א ויורחקו אחד מהשני.

פ ר ק 3 - הנחיות לביצוע חשתי.

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

3.1.1 חשמל:

- 3.1.1.1 רשת הספקת החשמל תהיה עילית או תת - קרקעית. החיבורים לבתים יהיו תת - קרקעיים.
- 3.1.1.2 לא ינתן היתר בניה למכנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- 3.1.1.3 בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני הקרוב ביותר של קווי החשמל אל החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המכנה 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
- 3.1.1.4 אין לבנות מכנים מעל לכבלי חשמל תת - קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2.0 מ' מהכבלים, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת - קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

3.1.2 ביוב:

תוגש חכנית אב מעודכנת לאיסוף, טיהור וסילוק שפכי הישוב תוך פרוט השינויים הנדרשים במכון הטיהור של הישוב בעקבות תוספת יחידות דיור בתכנית זו.

פ ר ק 4 - כ ל ל י

=====

4.1 חניית רכב

- 4.1.1 במגרשים לבנייני ציבור ומסחר תוסדר חניית רכבי מוטרי בתוך גבולות המגרש עפ"י תקן החניה הארצית.
- 4.1.2 למכנה מגורים יש לתת 2 מקומות חניה לכל יח"ד בגבולות המגרש.
- 4.2 מרחבים מוגנים: בנית מרחבים מוגנים תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובהתאם לתקנות הג"א.
- 4.3 חלוקה ורישום:
  - 4.3.1 חלוקה מחדש של המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך כתכנית לצרכי רישום, שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.
  - 4.3.2 חלוקה למגרשים:
- חלוקת המגרשים כפי שהיא מופיע בתשריט ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ומלבד שישמר יעוד הקרקע וזכויות הבניה.



- 4.4 גדרות:
- 4.4.1 גדרות לחזית דרך: לחזית דרך מס' 1 ומס' 2 תוקט גדר בנויה עם ציפוי אבן מסותתת (לא נטורה) עד גובה 0.80 מ' מפני המדרכה הסמוכה ופעל זה גדר קלה (לא רשת) עד גובה 1.10 מ' מפני למדרכה הסמוכה.
- 4.4.2 לחזית יתר הדרכים תוקט גדר בנויה או מצופה חומרים עמידים כדוגמת אבן, בטון או לבנים.
- 4.4.3 תותר הגבהת הגדרות הבנויות ע"י גדר מחומרים קלים או גדר חיה עד לגובה 2.0 מ'.
- 4.4.4 גדרות אחרות: הגדרות האחרות יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד בטון או בלעדי.
- 4.5 הפקעה לצרכי ציבור:
- השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188א' ו-188ב'.
- 4.6 זמן ביצוע:
- ביצוע התכנית יתחיל לא יאוחר מחודש אוגוסט 1994 ויסיים תוך 5 שנים מתחילת הביצוע.
- 4.7 תוקף התכנית:
- סיום עבודות תשתית בעבור 25% מיחידות הדיור שבתכנית ייחשב כמתחילת ביצוע התכנית. באים לא תוכלו בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שתיים מיום אישורו, תפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראות שנה) התש"ן 1990.
- 4.8 תנאים למתן היתר בניה:
- היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית עפ"י חלוקת המגרשים בתכנית זו.
- 4.9 היתר בניה לשכונת מגורים חדשה ינתנו רק לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון בירג ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות ואיכות הסביבה.
- התכנית חלולכה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הבירג יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.


ט ב ל ת ז כ ו י ו ת כ נ י ה

הערות הגבלת גודל שטחי שרותים	מס' יח'	היטל קרקע מירבי כ- % משטח המגרש	אחוזי בניה מירביים		מגרש
			עיקרי	שרותים	
מרתף : עד 100 מ"ר בנין עזר: עד 8 מ"ר סככת רכב: עד 25.5 מ"ר ק'מפולשת: עד 40 מ"ר	616	% 30	% 30	% 40	מגורים א' עד 800 מ"ר
מרתף : עד 100 מ"ר בנין עזר: עד 8 מ"ר סככת רכב: עד 25 מ"ר ק'מפולשת: עד 40 מ"ר	37	% 25	% 25	% 30	מגורים א' מעל 800 מ"ר
	2	% 40	% 20	% 70	בניני ציבור 2006, 2005
מרתף: עד 2500 מ"ר ק'מפולשת: עד 250 מ"ר	1	% 30	% 20	% 60	בניני ציבור 2007
ק'מפולשת: עד 100 מ"ר	4	% 30	% 10	% 30	בניני ציבור 2001, 2003, 2002
ק'מפולשת: עד 150 מ"ר	1	% 30	% 10	% 60	בניני ציבור 2008
מרתף ושטחים מתחת לפני עד 600 מ"ר	1	% 30	% 15	% 60	ישחרי 2011

חתימת המתכנן :

חתימת בעל הקרקע :

חתימת הירזם :

  
י. קסטל  
אדריכל ומתכנן עריה  
נגבה 20 ר"ש טל 278578