

לשכת התכנון המחוזית  
24-12-1995  
מחוז הדרום

1

מרחב תכנון מקומי עומר

תכנית מפורטת מס' 33/100/02/14  
שינוי לתכנית מתאר 21/100/02/14

עומר

רחוב תמר 28 פינת רחוב אשל

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
אישור תכנית מס. 33/100/02/14  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 25/12/95 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 33/100/02/14  
מיום 25/12/95  
מיום 4/1/96

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "עומר"  
בישיבתה מס' 174 מיום 24/12/95  
החליטה הועדה המקומית לאשר תוכנית זו  
14/12/95  
תאריך יו"ר הועדה

מאי 1994  
נובמבר 1994  
פברואר 1995  
מאי 1995

החלטת מינהל מקרקעי ישראל  
תקופה לשנה אחת בלבד  
מס' 25/12/95

מחוז הדרום - אודינר  
רחוב סבזי חזני 2  
מגזר שבע פיקוד 84450

אין לנו התנגדות לקבוע לתכנית בתנאי שזו תהיה  
מיושמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
התוכנית תהיה לצרכי תכנון בלבד. אין בה כדי להקנות  
כל זכות ליהום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם  
המאגים בנינו, ואין המימנתו זו באה במקום הסכמת כל  
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי  
כל חוקה ועפ"י כל דין.  
למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או ייעשה על  
ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בהתיימנותנו  
ול התוכנית יצירה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
המורה על יצירתו להגביל בגלל המרתו ע"י מי שרכש  
את השטח או מי שירש אותו כל זמן שהסכם זה או על כל זכות  
המורה על יצירתו של השטח. אמור ועפ"י כל דין,  
כל המימנתו יצירת או ירוש את השטח המבטח הכנונית.  
מינהל מקרקעי ישראל  
מחוז הדרום

**מחוז : הדרום**  
**מרחב תכנון מקומי**  
**ע 0 מ ר**

**מבא ודברי הסבר לתכנית**

התכנית מטפלת בבית במגרש 125 בחלקה מס' 17, הנמצא בעומר בפינת רחוב תמר ורחוב אשל.

הבית נבנה, בזמנו ע"י חברת רסקו. לאחר מכן נבנתה תוספת בנייה שכתוצאה ממנה נוצרה חריגה בקו בנין מצד רחוב אשל - בחלק מהמבנה, במקום קו בנין קדמי 5.0 מ', נוצר קו בנין קדמי של 4.01 מ'.

מטרת התכנית היא לבקש אישור שינוי קו בנין קדמי ל - 4.01 מ' לכאן רחוב אשל במקום 5.0 מ'.

השינוי בקו הבנין יהיה עבור הבית הקיים, ויהווה שינוי נקודתי לגבי הקטע של המבנה.

- 1. המקום:**
- |     |            |   |  |
|-----|------------|---|--|
| 1.1 | מחוז       | : | חדרום  |
| 1.2 | נפה        | : | באר-שבע  |
| 1.3 | מועצה      | : | מקומית עומר  |
| 1.4 | המקום      | : | עומר, רחוב תמר 28 פינת רחוב אשל.   |
| 1.5 | גוש        | : | 38572 חלקה 17 (מגרש 125)   |
| 1.6 | שטח התכנית | : | 1003 מ"ר   |
| 1.7 | בעל הקרקע  | : | מינהל מקרקעי ישראל   |
| 1.8 | היזם       | : | הועדה המקומית לתכנון ולבייה עומר.<br>שלמה כהן, רחוב תמר 28 עומר.           |
| 1.9 | המתכנן     | : | אדריכל שלמה עמית<br>מבצע חורב 42 באר-שבע 84450<br>טל-פקס 416733 413073-07. |
- 2. שם התכנית:**  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 33/100/02/14 עומר.  
שינוי לתכנית מתאר מס' 21/100/02/14.
- 3. מסמכי התכנית:**  
התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית), וגליון אחד של תשריט ערוך בקרימ 1:250, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: התשריט).
- 4. מטרת התכנית:**  
שינוי קו בין קדמי לכיוון רחוב אשל מ - 5.0 מ' ל - 4.01 מ'.  
השינוי בקו תבין יהיה רק עבור הבית הקיים. ויחווה שינוי נקודתי לגבי הקטע הקיים של המבנה.
- 5. יחס לתכנית אחרות:**  
כל הוראות תכנית מאושרת מס' 21/100/02/14 משארות בתוקף, מלבד השינויים המפורטים בתכנית זו.
- 6. ציגים בתשריט:**  
לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע**

היועץ	מס' מגרש	שטח מגרש מ"ר	מיקום	למסחר עקרוני %		לשתי חלוקות שטח %		זכויות מורכבות %	מס' מגרש	מס' קומות מורכב	קודי צדדי	קו בנין
				למסחר עקרוני %	לשתי חלוקות שטח %	למסחר עקרוני %	לשתי חלוקות שטח %					
מגורים א	125	1003	מעל תערוכת לקרקע	40%	8%	38%	1	2	5	4.01	3	--

קו בנין נקודתי עפ"י תשריט מוצרף. \* 4.01 מ'

**זכויות בנייה מצב קיים - עפ"י תכנית מתאר מס' 21/100/02/14**

- שטח מגרש מינימלי -** כ - 500 מ"ר
- גובה מירבי -** הגובה יילקח מהנקודה הגבוהה ביותר במדרכה שבחזית המגרש, ולא תותר בנייה יותר משתי קומות (כולל קומת עמודים).
- 7 מ' למבנה עם גג שטוח
- 8 מ' למבנה עם גג משופע.
- גובה מירבי למבנה עזר מרום פני הקרקע יהיה:
- 3 מ' לסככה לרכב
- 2 מ' לקירות חצר משק.
- 2.5 מ' למחסן.

**קווי בנין מזעריים:**  
 במגרש פינתי (מגרש 125).  
 שתי חזיתות 5 מ'.  
 קו הבניין הצדי - 3 מ' - אין קו בנין אחורי.

**למבני עזר:**

1. **מחסן -** קו בנין צדי ו/או אחורי - 0.0 (לא יעבור קו בנין קדמי 5.0 מ' או בחתום לתשריט) - בחסכמת השכנים. המחסן ייבנה מבנייה קשה או קלה.
  2. **חצר משק -** תותר בנייתה 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 הקפיים מכל חומר שהוא, למעט צמחייה, תותר בנייתה בקו בנין קדמי 0.0 מ', ברוחב עד 6 מ' ובאורך 5.0 מ' (ברוסו כולל בליטות גג) - לא באחוזי בנייה.
- סככה לרכב עם קירות הקפיים בגובה עד 1 מ' או מוסך מבנייה קשה תותר בקו בנין קדמי וצידי 0.0 בלבד. אורך עד 8 מ', רוחב עד 3 מ'.

**אחוזי בנייה המותרים:**

- 30% בקומה אחת
- 40% בשתי קומות כאשר השטח בחשלה אופקית לא יעלה על 30% משטח המגרש.
- 5% למבני עזר (מחסן, מקלט וסככת רכב סגורה או מבנייה קשה).
- מרפסת גג -** מרפסת גג לא מקורה חיוצאת ממפלס הדירה אינה נחשבת באחוזי הבנייה, 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 ייחשב באחוזי בנייה רגילים, וחייב בתשלום אגרת בנייה רגילה ומיסים עירוניים.