

מרחב תכנון מקומי עומר

תכנית מתאר מס' 31/100/02/14

שינוי לתכנית מתאר מס' 2/100/02/14

תקנון

מחוז :	הדרום
נפה :	באר-שבע
מקום :	עומר - רח' עדעד 5א'
תאריך :	ספטמבר 1995

שכונת התכנון המחוזית
75-06-1996
מחוז הדרום

מ ב ו א - תכנית מתאר מס' 31/100/02/14

מגרש מס' 5א' ממוקם ברחוב עדעד בעומר. במקום מבנה שקוי הבניין שלו לא תואמים את הנחיות תכנית מתאר. תכנית זו באה להסדיר מצב זה.

בברכה,
טובה ויינברגר
אדריכלות ובניין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 272673 טל 05926059

אדר' טובה ויינברגר

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965
אישור תכנית מתאר מס' 31/100/02/14
ועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15/4/96
אשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יו"ר הועדה המחוזית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "עומר"
בישיבתה מס' 15 מיום 28/8/91
החליטה הועדה המקומית לאשר תוכנית זו
23/6/96
תאריך
יו"ר הועדה

הודעה על אישור תכנית מס' 31/100/02/14
פורסם הודעה פרסומים מס' 4629
מיום 21/7/96

פרק א' - התכנית

1. המקום : עומר, רח' עדעד 5א'.
2. שם וחלות התכנית: תכנית זו תקרא "תכנית מתאר" מס' 31/100/02/14 שינוי לתכנית מתאר מס' 2/100/02/14.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 - א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 - ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:250 (להלן "התשריט").
4. שטח התכנית : כ- 0.488 דונם.
5. גוש : 38558 חלקה 1 (חלק).
6. יוזם התכנית : הועדה המקומית עומר וגב' דרורה ספירמן (קושניר).
7. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכת התכנית : אדר' טובה ויינברגר-רח' הכותל המערבי 14, באר-שבע.
9. יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית מאושרת מס' 2/100/02/14 למעט השינויים המפורטים בתכנית זאת.
10. מטרת התכנית : שינויים בקוי בנין חזיתי וצדדי במגרש מס' 5א'.
11. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק ב' - תכליות ושימושים

1. אזור מגורים א':
 - א. שימושים: מגורים.
 - ב. גובה מירבי: 7.0 מ' לבניין עם גג שטוח, 8.0 מ' לבניין עם גג משופע. גובה הבתים ימדד מרום המדרכה במרכז החלקה בחזית.
 - ג. בית משותף : במידה ושני שכנים יסכימו לבנות יחד בצמוד בית מגורים עם קיר משותף ובתנאי כי הבקשה להיתר הבניה תוגש בעת ובעונה אחת. יורשה ביניהם קו בניין צידי של 0.00 מ'.
 - ד. מחסן : המחסן יבנה מבניה קשה או קלה (בנפרד מהמבנה) - תותר בנייתו על קו בנין צידי ו/או אחורי 0 (לא יעבור קו בנין קדמי 5 מ' או בהתאם לתשריט.
 - ה. חצר משק : קו בנין לחזית 5 מ', קיר צידי 0, אורך קיר על קו צידי 3 מ', בליטות לקירות ניצבים 2 מ', גובה קירות 2 מ' מרום פני הקרקע.
 - ו. מוסך : המוסך יבנה מבניה קשה או קלה (בנפרד מהבית - תותר בנייתו על קו בניין צידי 0, חזית 0, במגבלות של-רוחב עד 3 מ', אורך עד 8 מ', גובה עד 2.5 מ'.
 - ז. מקלט : במידה ושני השכנים בונים מוסך מבניה קשה זה ליד זה, עליהם לתת למוסך חזית אחידה.
 - ח. מרתף : בבקשות לתוספת בניה בלבד תותר בניית מקלט על קו אחורי בתנאי שקו בניין אחורי משותף ל-2 המגרשים.
 - ט. מרתף שגובהו הפנימי נטו מעל 2.20 מ' יחשב באחוזי בניה רגילים ויהיה חייב בתשלום אגרת בניה רגילה ומיסים עירוניים.
 - י. מרתף-הגדרה: גובה פנימי נטו 2.20 מ' קבור מתחת לפני הקרקע כאשר חלונותיו בולטים עד 80 ס"מ מעל פני הקרקע.
 - יא. תותר בניית מדרגות או שפוע תת קרקעי מעבר לקו בנין צידי או אחורי מתחת לפני הקרקע לצורך כניסה למרתף או מקלט (רוחב מעבר כולל קיר תומך 1.20 מ').
2. דרכים:
 - מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

מספר קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכסית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר)			מספר מגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	אזור
					מטרות עיקריות					
	א	צ	ק		מתחת למעל לקרקע	מתחת למעל לקרקע	מתחת למעל לקרקע			
+2	4.0	3.00	5.00	30%	5%	40%	---	575	מ' 5	מגורים א'
מרתף					מרתף בתחום קוי בניין (מחסן מקלט, מוסך מבניה קשה)					

מצב מוצע:

מספר קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכסית מירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % או ב- מ"ר)			מספר מגרש	שטח מגרש מזערי במ"ר	אזור	
					מטרות עיקריות						
	א	צ	ק		מתחת למעל לקרקע	מתחת למעל לקרקע	מתחת למעל לקרקע				
+2	כ מ ס ו ן	ב ת ש ר י ם	*הערה מס' 1	35%	97%	8%	49%	40%	---	488	מגורים א' 5
מרתף							מרתף, מקלט				

הערה: *1. קוי הבנין למחסן קיים יהיו 0.0 בקו בנין צדדי ועורפי ובהסכמת השכנים.

פרק ג' - כללי

- (1) שרותים הנדסיים: ביוב, ניקוז, מים ותקשורת יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה ולשביעות רצונו.
 - (2) מקלטים
 - (3) חשמל
 - (4) תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.
 - (5) חנייה
 - (6) גדרות
 - (7) מרפסת גג
 - (8) מיכל מים
 - (9) מסתור
 - (10) שלוט מואר
- גובה מירבי לגדרות מבניה קשה בחזית הדרך לא יעלה על 1.10 מ' מרום המדוכה. בחזית המגרש גובה מזערי 0.45 מ'. בגבולות המגרש יהיה הגובה המזערי לגדרות מבניה קשה 25 ס"מ ממפלס קרקע סופי ובלבד שלא יעלה על 1.10 מ' מפני הקרקע הטבעית.
- מרפסת גג לא מקורה חייבת במעקה בגובה 1.10 מ'.
- חובה להתקין בכל בית חדש מיכל מים בגובל של לפחות 500 ליטר עם שסתום אל חוזר.
- על המתכנן חובה לדאוג למסתור ארכיטקטוני לדוד שמש, מיכל מים או כל אביזר אחר על הגג.
- חובה להתקין מספר מואר בחזית הבית.

חתימת עורכת התכנית: חתימת יוזם התכנית: חתימת בעל הקרקע:

ספירן קאלני צורה

טובה ויינברגר
אדריכלות ובנין ערים
חנותלחמירובי 14 ב"ש
רשיון 0592/272873