

לשכת התכנון המחזית
08-08-1996
מחוז הדרום

1

מרחב תכנון מקומי עומר

תכנית מתאר מס' (35/100/02/14) אק/1003
שינוי לתכנית מתאר 21/100/02/14

עומר

רחוב רותם 46 פינת רחוב אשל

הוראות התכנית

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה
בתואכת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם
ממלאים בגינה, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל חוקה ועשוי כל דין.
למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על
דיניו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית, אין בהתימתנו
על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או
ויתור על זכותנו לבטלו בגלל התכנית ע"י מי שרכש
באחריו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ואם על כל זכות
אחרת הצומדת לנו מכאן הסכם כאמור ועשוי כל דין.
שכן התימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מידע תכנונית
מיונהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

ועדה מקומית עומר
אישור תכנית מס' אק/1003
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בשיבה מס' 186 כיום 10/6/96
סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

ועדה מקומית עומר
הפקדת תכנית מס' (35/100/02/14) אק/1003
הועדה המקומית החליטה להפקיד את התכנית
בשיבה מס' 186 כיום 14/2/96
24/3/96
יו"ר הועדה

יוני 1995
ספטמבר 1995

עמית שלמה - אודינו
רחוב סדעל חיים 42
גשר-שבע תיקון 54490

מחוז : הדרום
מרחב תכנון מקומי
ע ו מ ר

מבוא ודברי הסבר לתכנית

התכנית מטפלת בבית הנמצא בעומר , ברחוב רותם 46 פינת רחוב אשל.
 הבית נבנה בזמנו עפ"י תכנית מאושרת, אולם עקב שינויים שנעשו מאוחר יותר
 בכבישים ובפרצלציה, הצטמצם קו הבנין הקדמי בצד רחוב אשל עד ל - 2.54 מ' .
 מטרת התכנית היא לבקש אישור שינוי קו בנין קדמי ל - 2.54 מ' בצד רחוב
 אשל במקום 5.0 מ' .
 השינוי בקו הבנין יהיה רק עבור הבית הקיים, ויהווה שינוי נקודתי לגבי הקטע
 הקיים של הבית.

1. **המקום:**
- | | | | |
|-----|------------|---|------------------------------------|
| 1.1 | מחוז | : | הדרום |
| 1.2 | נפה | : | באר-שבע |
| 1.3 | מועצה | : | מקומית עומר |
| 1.4 | המקום | : | עומר, רחוב רותם 46 פינת רחוב אשל. |
| 1.5 | גוש | : | 38564 חלקה 26 (מגרש 175). |
| 1.6 | שטח התכנית | : | 1,480 מ"ר |
| 1.7 | היזום | : | הועדה המקומית לתכנון ולבנייה עומר. |
| | | | ריגלר, רחוב רותם 46 עומר. |
| 1.8 | המתכנן | : | אדריכל שלמה עמית |
| | | | מבצע חורב 42 באר-שבע 84450 |
| | | | סל- פקס 416733 413073-07. |
| 1.9 | בעל הקרקע | : | מינהל מקרקעי ישראל |
2. **שם התכנית:** $\frac{1003}{5} N$
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' (35/100/02/14) 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 בקרי"מ 1:250, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן: התשריט).
4. **מטרת התכנית:**
שינוי בקו בנין קדמי רק עבור הבית הקיים שיהווה שינוי נקודתי לגבי הקטע הקיים של המבנה, והתאמת זכויות בנייה לתקנות התכנון והבנייה.
5. **יחס לתכניות אחרות:**
כל הוראות תכנית מאושרת מס' 21/100/02/14 נשארות בתוקף, מלבד השינויים המפורטים בתכנית זו.
6. **ציונים בתשריט:**
לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. **חנייה:**
החנייה (בשטח 30 מ"ר) תהייה בתחום המגש עפ"י תקן חנייה ארצי.

טבלת זכויות בנייה - מצב נמצא

חיועוד	מגרש מס'	שטח מגרש מ"ר	מיוקום	זכויות בנייה			מיקום הקרקע מתחת לקרקע	שטח 961 רש"מ	מגרש מס'	חיועוד
				למסחרת עקרויות %	למסחרת למסחרת שחרת %	סחר"כ %				
מגורים א'	176		מעל	40%	8%	48%	-	961 רש"מ	1	2
מגורים א'			הקרקע מתחת לקרקע		48%	48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2
מגורים א'						48%			1	2

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. - גובה פנימי נטו 2.20 מ'

קווי בנין מזעריים:

במגרש פינתי

שתי חזיתות 5 מ'

קו הבנין 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 בהתאם לתשריט) - בהסכמת השכנים. המחסן ייבנה מבנייה קשה או קלה.
2. חצר משק - תותר בנייתה על קו חזית 5.0 מ', קו צדי 0.0 מ'.
- מידות חצר המשק: אורך קיר על קו צדי 3.0 מ' ובלטות לקירות ניצבים 2 מ'.
3. סככה לרכב - ללא קירות הקפיים מכל חומר שהוא, למעט צמחיה, תותר בנייתה בקו בנין קדמי 0.0 מ'. ברוחב עד 6.0 מ' ובאורך 5.0 מ' (ברוטו כולל בליטות גג) - לא באחוזי בנייה.
- סככה לרכב עם קירות היקפיים בגובה עד 1 מ' או מוסך מבנייה קשה תותר בקו בנין קדמי וצדי 0.0 בלבד. אורך עד 8.0 מ', רוחב עד 3 מ'.

אחוזי הבנייה המותרים:

- 30% בקומה אחת
- 40% בשתי קומות כאשר השטח בהשלכה אופקית לא יעלה על 30% משטח המגרש.
- 5% למבני עזר (מחסן, מקלט וסככת רכב סגורה או מבנייה קשה).
- מרפסת גג - מרפסת גג לא מקורה היוצאת 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 בלטים עד 80 ס"מ מעל פני הקרקע, לא ייחשב באחוזי בנייה רגילים, וחייב בתשלום אגרת בנייה רגילה ומיסים עירוניים.