

מרחב תכנון מקומי עומר

**תכנית מפורטת מס' מק/1002**  
שינוי לתכנית מתאר 21/100/02/14

**עו מ ר**

רחוב אשל 1

**הוראות התכנית**

פברואר 1996

**מחוז : הדרום**  
**מרחב תכנון מקומי**  
**ע 1 מ 1**

**מבא ודברי הסבר לתכנית**

התכנית מטפלת בחלקה 94 (מגרש 92 עפ"י ת"מ) הנמצא בעומר  
ברחוב אשל 1 .  
היוזם מעוניין לחלק את המגרש אשר שטחו 941 מ"ר לשני מגרשים.  
מטרת התכנית היא לתכנן את החלוקה ולקבוע הנחיות חכיות בנייה  
עפ"י תקנות התכנון והבנייה התשנ"ב 1992 .  
ובנוסף , לבקש אישור שינוי קו בין צדדי למגרש 94 א'  
ל - 2.37 מ' במקום 3.0 מ' .

1. **המקום:**
- |     |            |   |  |
|-----|------------|---|--|
| 1.1 | מחוז       | : | הדרום  |
| 1.2 | נפה        | : | באר-שבע  |
| 1.3 | המקום      | : | מועצה מקומית עומר<br>רחוב אשל 1  |
| 1.4 | גוש        | : | 38583 חלקה 94  |
| 1.5 | שטח התכנית | : | 1461 מ"ר   |
| 1.6 | היזום      | : | הועדה המקומית לתכנון ולבנייה עומר<br>מרמלשטיין שמואל וכוכבה<br>חוב אשל 1 (סלפון 07-469816) |
| 1.7 | המתכנן     | : | אדריכל שלמה עמית<br>מבצע חורב 42 באר-שבע 84450<br>סלפון 07-413073 פקס 07-416733            |
| 1.8 | בעל הקרקע  | : | מינהל מקרקעי ישראל   |
2. **שם התכנית:**  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מק/1002 עומר.  
שינוי לתכנית מתאר מס' 21/100/02/14.
3. **מסמכי התכנית:**  
התכנית כוללת 6 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:**
- \* חלוקת חלקה מס' 94 לשני מגרשים כמסומן בתשריט:
  - למגרש מס' 94 א' בשטח 491 מ"ר ומגרש 94 ב' בשטח 450 מ"ר.
  - \* שינוי קו בנין צדדי במגרש 94 א' מ - 3.0 מ' ל - 2.37 מ'. השינוי בקו הבנין יהיה רק עבור הבית הקיים, ויהווה שינוי נקודתי לגבי הקטע הקיים של המבנה.
  - \* קביעת הנחיות וחכיות בנייה עפ"י תקנות התכנון והבנייה התשריב 1992.
5. **יחס לתכנית אחרת:**  
תכנית זו משנה את הוראות תכנית מס' 21/100/02/14 בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.
6. **ציונים בתשריט:**  
לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
7. **תנאים להוצאת היתר בנייה:**  
היתר בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית, עפ"י תכנית זו.
8. **תכליות ושימושים:**  
אזור מגורים א': מבני מגורים ומבני עזר (סככה לרכב פרטי, מחסן ומקלט).
9. **תבנית:** החנייה תהייה בתחומי המגרשים, ועפ"י תקן חנייה ארצי בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

## טבלת זכויות בנייה - מצב מוצע

חישוק	מגורים א'	מג' מס'	שטח מגורש מר'ר	מיקום	זכויות בנייה למטרות עסקיות			מס' יחיד במגורש	מס' קומות מורכב	קו בנין		מגורים א'
					למטרות עסקיות	למטרות שרת	סך הכל			קדמי	אחורי	
מגורים א'	94 א'	94 מס'	491	מעל	(1)	40%	9%	49%	2	2	לפי המסומן בתשרים (2)	מגורים א'
				מתחת לקרקע	--	38%	38%					
מגורים א'	94 ב'	460	מעל	(1)	40%	9%	49%	1	2	2	לפי המסומן בתשרים (2)	מגורים א'
			מתחת לקרקע	--	38%	38%						

## הערות

- עלית חגג תכלל בשטח העיקרי.
- קו בנין מזעריים למבני עזר:
  - מחסן - קו בנין קדמי 5.0 מ', קו בנין צדדי 1.0 מ' ואחורי 0.0 מ' - בהסכמת השכנים.
  - חצר משק - קו בנין קדמי 5.0 מ', קו צדדי 0.0 מ'.
  - סככה לרכב - קו בנין קדמי 0.0 מ', וקו בנין צדדי 0.0 מ'.

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

### אזור מגורים א':

תכליות ושימושים - מבני מגורים ומבני עזר (סככה לרכב פרטי, מחסן ומקלט). גודל המגרש המינימלי למגורים למגרשים המופיעים ב.ת.ב.ע. 21/100/03/14 הוא כ- 500 מ"ר למעט המגרשים ששטחם פחות מ- 480 מ"ר ואשר מופיעים בטבלת שטחים כנספח לתקנון. יתרת המגרשים - גודל מינימלי הוא 575 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:

לחזית הדרכים: כמסומן בתשריט ולא פחות מ- 5 מ'.

קו בנין צדי: 3 מ'

קו בנין אחורי: 4.0 מ'

קווי בנין מזעריים למגרש פינתי - שתי החזיתות 5 מ' או בהתאם למסומן בתשריט. קו בנין צדי - 3 מ'. אין קו בנין אחורי.

### קווי בנין מזעריים למבני עזר:

1. מחסן - קו בנין צדי ו/או אחורי 0.0 (לא יעבור קו בנין קדמי 5.0 מ' 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'.

3. מידות חצר המשק: אורך קיר על קו צדי 3.0 מ' ובליטות לקירות ניצבים 2 מ'. סככה לרכב - ללא קירות הקפים 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 הקפיים בגובה עד 1 מ' או מוסך מבנייה קשה תותר בקו בנין קדמי וצדי 0.0 בלבד. אורך עד 8 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 בולטים עד 80 ס"מ מעל פני הקרקע, לא ייחשב באחוזי בנייה מרתף שגובהו הפנימי מעל 2.20 מ' ייחשב באחוזי בנייה רגילים, יחוייב בתשלום אדמת בנייה רגילים ומיסים עירוניים.

ועדה מקומית עומר  
 אישור תכנית מס' 1002/77  
 הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
 בשיבה מס' 6/8/76 ביום  
 סמנכ"ל תכנון יו"ר הועדה

**חתימות**

**עורך התכנית**

**היוזם**

**בעל הקרקע**

נס"מית שלמה - אדריכל  
 רחוב מבצע חודש 42  
 נמ"ר-שבוע תיקוד 24450

אין לגר ולחברות...  
 מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.  
 התייחסו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי לתקוף  
 כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
 התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם  
 מתאים בנינו, ואין התייחסו זו באה במקום הסכמת כל  
 בעל זכות בשטח הנדון, או כל רשות מוסמכת, לפי  
 כל חוקה ועש"י כל דין.  
 למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על  
 דינו הסכם בגין השטח הנ"ל בתכנית, אין בהתייחסונו  
 על התכנית הכרה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או  
 ויתור על זכותנו לבטל מגיל הסדרנו ע"י מי שרכש  
 מאתנו על סיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכות  
 אחרת העומרת לנו מכח הסכם כאמור ועש"י כל דין.  
 שכן התייחסונו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.  
 מינהל מקרקעי ישראל  
 מחוז הדרום 25.6.96