

מרחב תכנון מקומי עומר
תכנית מפורטת מס' מק/1000
שינוי לתכנית מתאר מס' 2/100/20/14

דברי הסבר

בעומר, ברח' צבר 7, קיימת חלקה גדולה שהבעלים מעוניינים לחלק ל- (3) מגרשים, בו בזמן קיימים בחלקה מבנים (בית ומחסנים) אשר נבנו לפני קביעת קווי בנין ע"י תכנית המתאר הקיימת וחלקם חורגים מקווי הבנין אשר נקבעו ע"ייה. לפי כך יש צורך בשינוי התכנית באופן נקודתי ע"מ להסדיר נושאים אלו.

קונס אורזיבלים

07-2170553

עורך התכנית

מרחב תכנון מקומי עומר
תכנית מפורטת מס' מק/1000
שינוי לתכנית מתאר מס' 2/100/20/14

תקנון

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר - שבע
מקום	:	עומר, רחוב צבר 7.
גוש	:	38558
חלקה	:	7
שטח	:	2,903 מ"ר
בעל הקרקע	:	מנהל מקרקעי ישראל
היוזם	:	הועדה המקומית עומר / כהן חנה ומתי, עומר
עורך התכנית	:	מתי קונס, אדריכל - באר - שבע.
תאריך	:	3.3.96 / 22.10.95 / 26.2.95

1. שם התכנית ותכולתה:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מק/1000 המהווה שינוי לתכנית מספר 2/100/02/14 (להלן התכנית) והיא תחול על השטח המותכם בקו כחול כזה עבה, בתשריט המצורף אליה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה להוראות הכלולות בתכנית בנין עיר מפורטת מס' 2/100/02/14 אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.

3. גבולות התוכנית:

כמותחם בקו כחול עבה ע"ג התשריט.

4. מטרת התכנית:

- 4.1 חלוקת המגרש לשלוש חלקות (א,ב,ג).
- 4.2 שינוי קו בנין אחורי (לשכנים ממזרח בלבד). מ - 4.00 מ' עד ל - 3.35 בהתאם למסומן בתשריט בצד מזרחי של המגרש, ולאורך המיבנה הקיים בלבד, בגין סטיה בקו הבנין האחורי במיבנה קיים.
- 4.3 קביעת קו בנין במגרשים החדשים.

5. היתרים והגבלות:

ע"פ תכנית בנין ערים מפורטת מספר 2/100/02/14 ותיקוניה, למעט קו בנין ואחוזי בניה שיהיו כדלקמן:

- 5.1 קו בנין:
 - קדנני 5.00
 - אחורי 4.00 (3.35 - 4.00 באופן מקומי למבנה קיים)
 - צדדי 3.00 או כמסומן בנספח בנוי (האחרון קובע)
 - למבני עזר : קו צדדי ואחורי או קדמי 0.00 - למבנים קיימים :
 - הקפאת מצב קיים, במקרה של הריסתם בעתיד יש למקמם ע"פ קו הבנין החדשים.
- 5.2 אחוזי בניה:
 - שטח עיקרי : לקומה 30%, סה"כ ב - 2 קומות 40%
 - שטח שירות מירבי 5% לקומה.
 - סה"כ שטח עיקרי ושירות מירבי 45%.
 - סה"כ מתחת לקרקע - 20%.
- 5.3 תנאים להוצאת היתר בניה: הריסת מבנים - תנאי למתן היתר בניה.

6. תשתית הנדסית: 6.1 קו חשמל העובר דרך מגרש 7 - ג מיועד להריסה בתאום עם חברת

החשמל והשכן המקבל הספקה מקו זה במקומו הנוכחי. המגרשים החדשים יחוברו לרשת החשמל הקיימת ע"פ הנחיות של חברת החשמל.

6.2 המגרשים יחוברו באופן עצמאי למערכת הביוב והמייים הקיימת של הישוב.

7. טבלת זכויות בניה:

7.1 מצב קיים:

היעוד	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי	זכויות בניה לקומה				סה"כ לכל הקומות	תכנית קרקע מירבית % או מ"ר	מס' קומות מירבית	מספר יחידות דירות מירבית	קוי בנין		
			מיקום	למטרות עיקריות	למטרות שירות	סה"כ מירבית					ק	צ	א
מגורים א'	7	2526	מעל הקרקע ו/או מתחת לקרקע		30%	40%	40%	30%	2	1	5	3	4
					35%	35%	35%	35%	1	1			

7.2 מצב מוצע:

היעוד	מספר מגרש	שטח המגרש מ"ר	זכויות בניה לקומה				תכנית קרקע מירבית	סה"כ שטח עיקרי לכל הקומות	סה"כ לכל הקומות	מספר קומות מירבית	קוי בנין קדמי צדדי אחורי	מספר יחידות דור
			מיקום	למטרות עיקריות	למטרות שירות	סה"כ						
מגורים א'	א7	120.8	מעל הקרקע	30%	5%	35%	35%	40%	45%	2	ממתואר בסעיף 5 וכמסומ בתשריט (האחרון קובע)	1 לכל מגרש
	ב7	615	מתחת לקרקע		20%	20%			20%	1		
	ג7	703										
דרך מאושרת	8	537										

8. חנייה:

יסופקו בתחום כל מגרש (2) מקומות חניה.

9. מסמכי התכנית:

(3) דפי הוראות התכנית (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:50 והמהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן התשריט), ומפת מדידה עם בנוי מנחה בק.מ. 1:250.

10. שלבי ביצוע ולוח זמנים:

סוף 1999 - סיום התכנית.

11. חתימות:

קונס. ארזיכלים
באר-שבע, החל מ-25/10/96 עיר עתיקה
סד. 07-277126 07-237653

עורך התכנית

יוזם התכנית

בעל הקרקע

