

29.5 600

מרחב תכנון מקומי עומד

חקון מס. 2 לתכנית ערים מפורשת 100/02/14

ה ת כ נ ו ן

מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

מקום : עומד

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה חשבה - 1965

מחוז : באר-שבע

מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה חשבה - 1965

מחוז : באר-שבע

מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

מחוז : באר-שבע מס. 148

ה ג ד ר ח

1. כללי :

פרש כל המונחים בהכניה זו יחיה לפי הפרשים בחוק
ובחקנות, על הקונסטה, אלא אם הוגדרו כמפורש אחרת
בהכניה זו.

2. החוק:

חוק התכנון והכניה, תשכ"ה 1965 על הקונסטה והקונסטה.

3. החקנות:

חקנות התכנון והכניה (בקשר לחסות, תנאים ואגרות)
תש"ל 1970 על הקונסטה וכל חקנות הנוספות אשר הותקנו
או פותקנו על פי החוק - על הקונסטה.

4. חקנות תג"א

כל בניה בשטח תכניה זו כפופה להוראות תג"א.

5. הועדה המקומית:

הועדה המקומית לתכנון ובניה בעופר.

6. הועדה המחוזית:

הועדה המחוזית לתכנון ובניה מחוז חדרום.

7. המהנדס:

מהנדס הועדה המקומית עופר וכל אדם אחר אשר המהנדס
העביר אליו ככתב אה סמכויותיו, כולש או ספחתו.

8. גבולות התכניה:

כמסומן בקו כחול על גבי התשריט.

9. יחידה דיור:

מרכבת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שנה, בעל כניסה
נפרדת - הימה, לועה הועדה המקומית, למגורי משפחה אחת
או למגורי יחיד.

10. ביה זו משפחה:

2 יחידות דיור הנמצאות במבנה אחד בעל חדר אחידה

הספיקה את דעתם של המהנדס ושל הועדה המקומית.

11. בניני צבור:

מבנים לשמש הצבור, המיועד לשמש הצבור.

12. תכניה חלוקה:

תכניה לחלוקה מקרקעין, מבוטסת על התכניה, ערובה בידי

מורד מוספר, חור סימון החלוקה בשטח, אשר אינה סתומה

תכניה זו ואשר אושרה כחוק, היא תבוצע על ידי יורשי התכניה.

13. שטח צבורי פתוח:

שטח בבעלות הצבור, כגון גן ילדים וכד'.

14. מגרש:

שטח קרקע בעל גבולות מוגדרים כתכניה חלוקה (כפולל

השטח אשר מתחת לבנין) ואשר עליו מותרת הקמה בנין.

15. קו כניס:

קו שהוא במרחק שנקבע מגבול המגרש ואשר אסור לבנות

מעבר לו מתחת ומעל לפני הקרקע.

הוראות ונחונים אחרים

(1) שם וחלוקת התכנית:

(2) חשדים:

(3) יוזמי התכנית:

(4) עורך התכנית:

(5) מסמך התכנית:

התכנית הזו מקרה מקור מספר.
אנא היה מחול על כל משתתפים הכלולים בגבולות התכנית
כמסומן בקו מחול על גבי החשדים.

החשדים המצורף יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית זו.

פועלה מקומית עומד

פועלה מקומית עומד

(א) החלה כל מקומי התכנית בנין ערים שהובטח להודיע
- אלא אם כן נאמר במקביל זה אחר.

(ב) לבטל התכנית ממורטות מספריות:

4/102/03/14 - 2/102/03/14 - 1/100/03/14

14/102/03/14 - 7/102/03/14 - 6/102/03/14

1/102/03/14 - 15/102/03/14 - 16/102/03/14

(ג) לקבוע אחרי בניה זמית באזורי המבצעים בעומד.

(ד) לקבוע קרי בנין אחידים באזורי המבצעים בעומד.

(5) בנינים ושטחים חורגים (א) בנינים קיימים ושטחי קרקע אשר בעת בניית התכנית
זו (למקד חורגים מהוראות התכנית, יוקטנו אחריהם
במסגרת הקיים, אולם לא יותר בבנינים כל שטחי השטח
או בצורה, כל תוספת או תחבול, כל שטחי המעלה
או תחבול, אלא אם כן מחול אחריהם. להפקידים ופדאמס
להוראות התכנית זו. כסו כן לא תותר העברה משטח
אחד לשטח חורג אחר.

(ב) כל המסמך לעיל אינו בא לגרוע ממסמכים הועדה
המקומית לפי סעיף 104 של החוק.

(א) אין לאשר בגבולות התכנית זו, כל בניה או שטח
לחריג תעשה או תלכח.

(ב) אין לאשר תיאר בניה אלא בהחלט המגרט, פוגדו על
פי התכנית חלוקה מאושרת בחוק.

התכנית ממורטות ותכניות חלוקה החלוקה על שם התכנית
אשר ניתן לתן חוק על פי אשר הועדה המחוזית לפני
שנכנסה לתקפה התכנית זו. השארה בחקמן רק כדי אי
פתיחה בין חודאותיהן לבין חוראות התכנית זו. במקרה
של פתיחה - חוראות התכנית זו הן מקובעות.

הועדה המקומית תהיה רשאית להפקיע שטחים אלה בהתאם
לחוק התכנון והבניה משנת 1905.

(6) יחס לתכניות קיימות:

(7) סתן הישר בניה:

(8) דרכים, שטחים צבוריים
פתוחים שטחים לבניני
צבור:

(ג) חניית רכב

1. כל הבונה בגבולות חנייה זו חייב לספק מקום חניה לכל יחידה דיור בגבולות המגרש עליו חוקם אוחה יחידה דיור.
2. חנייה הבניה עבורו מבוקש היתר הבניה המרש את הסדר החניה, להנחת דעתו של המהנדס.
3. בכל מקרה של חלוקה מגרש לחלוקה משנה, חייב יוזם החלוקה בהכנון דרך גישה כרוחב מינימלי של 3 מ' לכל חלקה. במקרה של שני שכנים קיימת אפשרות שכל שכן יפרש 2 מ' (2 מטר) משטחו לסוכה דרך גישה בת 4 מטרים.

(ד) חנוון בנינים - הגבולות בניה

1. השלמת בנינים:
 2. קרי בנין:
- בעל היתר בניה חייב לשמור לבנינו מראה מושלם ובמיוחד כדי הנחת דעתו של המהנדס והועדה המקומית, גם במקרה שהבנין לא נבנה במלוא היקף המורשה בהיתר הבניה.
- קו הבנין לצד הדרך יהיה כמורסמן בהכניסה המדידה או החריט, ולא פחות מאשר 5 מ'.
- קו בנין צידי, 3 מטר
- קו בנין אחורי, 4 מטר
- (למעט 28 יחידות נרקיס ת.ב.ע. 8/102/03/14 - שם ישאר קו בנין צידי כמפורט בהקנון).
- מגרש פינת - 2 החזיחות 5 מ' או בהתאם למסומן בחריט (למעט החלקות בבנה ביתר ג' 17/102/03/14 שם החזיחות 6 מ' לפחות, כמפורט בהקנון).
- קו בנין אחורי וצידי - 3 מטר.
- בית משותף - במידה ושני שכנים ימכירו לבנות יחד כצמוד בית מגורים עם קיר משותף ובחנאי כי בקשה היתר הבניה חוגש בעת ובעונה אחת, יודעת ביניהם קו בנין צידי של 0.0 מ'.

3. אחורי בניה:

- 30% בקומה אחת
- 40% בשתי קומות - כאשר שטח של קומה לא יעלה על 30%.
- 5% מבני עזר (מחסן, מקלט, מוסך מבניה קשה)
- קריסה גב - מרפסת גב היוצאת ממפלס הדירה אינה נחשבת באחורי הבניה - חייבת באגרה מגורים רגילה.
- מחסן - מבניה קשה או קלה (בנפרד מהבניה) - חותר בניהו על קו בנין צידי ו/או אחורי 0 (לא יעבור קו בנין קדמי 5 מ' או בהתאם להשריט) - בהסכמת שכנים.

חצר פסח - קו חזית 5 מ', קו צירי 0, אורך קיר על קו צירי 3 מ', בליטות לקירור ניצבים 2 מ', גובה קירור 2 מ' מרום פני הקרקע.

מוסך - מבנה קשה או קלה (במפרד מהבית) - מותר בנייתו על קו בנין צירי 0, חזית 0, במגבלות של - רוחב עד 3 מ' אורך עד 8 מ', גובה עד 2.5 מ'.
במידה ושני שכנים בונים מוסך מבניה קשה זה ליד זה, עליהם לתת למוסך חזית אחידה.

מקלט - בבקשה להוספת בניה בלבד - מותר בניה מקלט על קו בנין אחורי - בהנאי שקו בנין אחורי משהף ל-2 המגרשים.

מרתף - מרתף שבוכחו הפנימי נטו מעל 2.20 מ' / יחשב כאחורי בניה רגילים וחייב בהשלום אגרה בניה רגילה ומיסים לירוניים.
מרתף - הגדרה גובה פנימי נטו 2.20 מ' עבור מהחם לפני הקרקע כאשר חלונותיו כוללים עד 80 ס"מ מעל פני הקרקע.

4. גובה בניה:

7 מ' לבנין עם גג שטוח

8 מ' לבנין עם גג משוע

גובה גדרות סביב החלקה מבניה קשה 1.10 מ' אלא אם כן נאמר אחרת בהכניה ממורטה (הגובה ילקח מרום פני הקרקע).
גובה הכתום יסוד מרום המדרגה במרכז החלקה בהזימה.

5. מרפסת/גג:

מרפסת/גג לא מקורה (חייבת במעקה בגובה 1.1 מ' ולא הכלל באחורי בניה).

6. גודל מורש מינימלי

גודל מורש מינימלי לבניה 575 מ"ר (למעט המגרשים לפי חקנון מס' 21/102/03/14 ו-1/102/03/14 שם ישארו המגרשים בגודלם לפי המפורט בחקנון).

7. בניה מעבר לקו בנין

מותר בניה מדרגות או שפוע חת קרקעי מעבר לקו בנין צירי או אחורי מהחם לפני הקרקע לצורך כניסה למרתף או מקלט (רוחב מעבר כולל קיר תומך 1.20 מ').

8. מיכל מים:

חובה להתקין ככל בית חורש מיכל מים בגובה של לפחות 800 ליטר עם שסתום אל חיצור.

9. מסחור:

על המהכנון חובה לדאוג למסחור ארכיטקטוני לדור שש, מיכל מים או כל אביזר אחר על הגג.

10. שלוש מואר:

חובה להתקין מספר מואר בחזית הביתה.

(ה) שרותים הנדסיים

1. הועדה המקומית רשאית ברשות הועדה המחוזית לשפור על קרקע חירושה למעבר מי גשמים או מי שומכין, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה חוץ מהעבודות הדרושות לבצוע הנקוד.

2. כל בעל קרקע או חוכר, לאחר שקבל הודעה על כך בכתב מאת הועדה המקומית, חייב לא יאוחר משבוע ימים לאחר קבלת הודעה זו, לתת זכות מעבר חפשי לקוי נקוד ממגרשים גובלים או לצנור. לאספקה מים או צנור ביוב, בהנאי שצנור או חלונות אלה יונחו מחוץ לשטח המיועד לתקמה בנין ובהנאי שלאחר הנחתם יוחזר הנכס לבעליו כמצב תקין, להנחת דעתו של המהנדס.

3. אין לחבר כל קרקע שבבעלות הפרט עם דרך צבורית, עד אשר יוחקנו מתקנים לטפול במי בשמים לשביעות רצונה של הועדה המקומית. בחכמה בקשה להיתר בניה יש להראות במידת הצורך העלות נקוד או צנרת נקוד או מעבירי מים - הכל לפי המקרה ולהנחת דעתו של המהנדס. לא תוצא העזרה במר עד אשר יבוצעו מתקנים אלה כמתוכנן.

4. היתה הועדה המקומית סבורה שסיבה ומקומה של קרקע כל שהיא; כחומי, אחכנית מחייבת טפול מיוחד להבטחת הנקוד, יהיה זה בטמכותה לכלול בהיתר הבניה המבוקש על קרקע כזאת, תנאים לטפול גאות לדעתה.

6. לא יונח בתום מקום של דרך ו/או מעל או מתחת לדרך, כל צנור מים או ביוב כל כבל או קו אספקה או סלוק אחר, כל העלה או חפירה אחר, מבלי לקבל על כך מראש רשיון מאת המהנדס, ובמידה והחוק מחייב זאת - מאת הועדה המקומית.

7. כרוחה של הועדה המקומית יהיה יפה לבנות כל קויד חומך, המגביל דרך צבורית באופן שיהווה אה הגבול בין הדרך לבין מגוש פרטי אשר מעבר לקו הדרך המאושר.

8. כל בנין שנבנה בגבולות התבנית יחובר לרשת הביוב הכללית של המקום, בתנאים שייקבעו על ידי המהנדס ולהנחת דעתו.

9. אספקת מים תהיה מרכזית, כל בנין או קרקע יחברו לרשת המים הכללית, לפי התנאים ולהנחת דעתו של המהנדס. לא יורר מקורות אספקת מים אחרים.

10. מרחק מקויד חשמל עליים וחת קרקעיים בתחום לחוק החשמל שבתוקם.

(1) החברים

החברים המהווה חלק בלתי נפרד מחכמה זו.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עומר

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
עומר

חתימת הועדה המקומית

חתימת היוזמים

חתימת בעל הקרקע