

העדה
23.4.98

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי
עומר

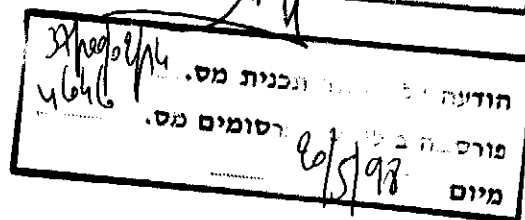
תכנית מזרח מס' 37/100/02/14
שינוי לתכנית מס' 148/במ/14

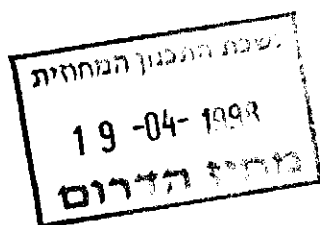
עומר צפון-מזרח

(הוספת שבילים להולכי רגל, בתי שנאיים)

היוזם : חועדה המקומית עומר
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
המתכנן : י. קסלר אדריכל ומתכנן ערים
רח' נגבה 20 ב"ש. רשיון מס' 02624

תאריך עידכון
16.10.95 :
5.11.95 :
26.6.96
26.7.96
17.9.96
27.12.96
09.04.97
29.3.98





העמק משרדי
23.4.98

מ ב ו א

תכנית זו מוגשת כדי לאפשר:

א. תכנון שבילים להולכי רגל לאורך הגבול המזרחי תוך תיקון גבולות מגרשי מגורים.

ב. הקמת בתי שנאיים ע"י קביעת יעוד "מתקנים הנדסיים" על חשבון שטח שצ"פ ושטח לבניני ציבור.

ג. תיקון בגודל מגרשי מגורים כתוצאה ממדידה חדשה.

19-04-1983

הדירום

העתק מס' 23.4.98

1. התכנית

- 1.1 שם וחלות התכנית: תכנית זו תקרה: תכנית מתאר מס' 37/100/02/14 שינוי לתכנית מס' 148/במ/14.
- 1.2 המקום: עומד צפון מזרח.
- 1.3 גוש: 38558 (לא מחולק)
- 1.4 מסמכי התכנית: גליון תשריט בקנ"מ 2500 : 1 (מצב קיים) ו- 1:1250 (מצב מוצע) להלן "התשריט", ו-6 דפי הוראות בכתב להלן "התקנון". המסמכים האלה המהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.4 שטח התכנית: כ-147.844 דונם.
- 1.5 יוזם התכנית: הועדה המקומית עומר.
- 1.6 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.7 עורך התכנית: י. קסלר אדריכל ומתכנן ערים, רח' נגבה 20 באר שבע, רשיון מס' 02624.
- 1.8 יחס לתכניות קודמות: כל ההוראות תכנית מס' 148/במ/14 נשארות בתוקף מלבד השינויים המפורטים בתכנית זו.
- 1.9 מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית לשבילים להולכי רגל, מגרשים למתקנים הנדסיים ושינוי גבולות של מגרשי מגורים ע"י שינויים ביעודי קרקע ובהוראות התכנית.
- 1.10 ציונים בתכנית: הציונים יהיו כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

תכליות ושימושים

2 אזור מגורים א'

- 2.1 שימושים: באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע, בבתים חד-משפחתיים עד שתי קומות (בנה ביתך). תותר בנית מבנה עיקרי אחד לכל מגרש.

2.2 הנחיות בניה:

- 2.2.1 גגות: הגגות יהיו גגות רעפים בעיקר. ניתן לשלב גגות בטון שלא בחזית לדחוב.
- 2.2.2 גובה מירבי: גובה מירבי למבנה עם גג רעפים יהיה 8.5 מ', עם גג שטוח: 7.5 מ' מדוד ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה בחזית המגרש, לפי תכנית פיתוח המגרש שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- 2.2.3 לכל יחידת דיור תתוכנן חצר שרות ששטחה המירבי 12 מ"ר.
- 2.1.3.1 חצר השרות לא תבלוט מקו הבנין הקדמי של המבנה העיקרי.
- 2.1.3.2 חצר השרות תמוקם בקווי הבינין המזעריים של המבנה העיקרי או על קו בנין 0.0 מ'.
- 2.1.3.3 גובה מירבי לקירות המהווים את החצר: 2.00 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים.
- 2.1.3.4 גמר קירות החצר יהיה כגמר המבנה העיקרי או אלמנטים בבניה נקיה.
- 2.1.3.5 החצר תכלול את המכלולים הבאים:
 - 2.1.3.5.1 הכנה למערכת הספקת גז בישול.
 - 2.1.3.5.2 מתקן לייבוש כביסה.

העיר משה דיין
23.4.88

-2-

2.2.4 מרתפים:

2.2.4.1 לכל יח"ד תותר בניית מרתף.

2.2.4.2 המרתף לא יבלוט מקווי היטל המבנה העיקרי.

2.2.4.3 פני תקרת המרתף לא יעלו יותר מ-0.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים ע"פ תכנית פיתוח שתוגש לאישור הועדה המקומית, וגובהו הפנימי אינו יעלה על 2.20 מ'.

2.2.5 קומת עמודים מפולשת:

תותר בניית קומת עמודים מפולשת לכל יחידת דיור שגובהה החופשי לא יעלה על 2.20 מ'.

2.2.6 גימור:

גימור המבנים יהיה טיח או כל חומר עמיד, או שילוב ביניהם- הכל בגון בהיר.

2.2.7 מערכת דודי שמש:

מיקום דודי שמש יותר רק בתוך חלל גג הרעפים או מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה וימנע ראייה מהדרך.

2.2.8 בניני עזר:

2.2.8.1 בכל מגרש תותר הקמת בנין עזר אחד שישמש כמחסן.

2.2.8.2 גובהו הפנימי של בנין עזר לא יעלה על 2.20 מ'.

2.2.8.3 גובהו החיצוני של בנין עזר לא יעלה על 2.50 מ' במקרה של גג בטון, ו-3.0 מ' במקרה של גג רעפים, מדוד מפני מפלס הקרקע הסופיים ליד דלת הכניסה לבנין העזר לפי תכנית פיתוח המגרש שתוגש לאישור הועדה המקומית.

2.2.8.4 גג: גג בנין עזר יהיה גג רעפים או גג בטון.

2.2.8.5 גימור: חומר ציפוי הקוץ של בנין עזר יהיה כציפוי המבנה העיקרי.

2.2.9 סככות רכב: תותר הקמת סככות רכב לחזית דרך לפי התנאים כדלקמן:

2.2.9.1 סככות הרכב יבנו על הגבול המשותף עם מגרש שכן כך שיהיו תמיד זוגות סככות רכב, פרט למגרשים פינתיים ומגרשים הגובלים עם מגרשים פינתיים הכל לפי תכנית פיתוח שכוונתית שתוגש לאישור הועדה המקומית.

2.2.9.2 המידות המירביות לסככת רכב תהינה: 5.0 מ' לאורך הדרך (ל-2 כלי רכב) ו-5.0 מ' בניצב, או 3.0 מ' לאורך הדרך ו-8.5 מ' בניצב.

2.2.9.3 בצד בדרך כלשהי, תותר הקמת סככת רכב במגרש רק בגבול המדוחק ביותר ממפגש הדרכים.

2.2.9.4 לא תותר בניית קירות למבנה הסככה.

2.2.9.5 כל זוג סככות רכב יתוכנן בעיצוב תואמת אחת למשנהו.

3. שטח לבניני ציבור

3.1 שימושים: המגרשים בשטח זה נועדו למוסדות ציבור שכוונתיים, מוסדות בריאות, מוסדות חינוך ומעונות יום.

3.2 הנחיות בניה:

3.2.1 מספר קומות מירבי: 2.

3.2.2 גובה מירבי למבנה: 10.0 מ'.

3.2.3 צורת הגג: תותר בניית גג שטוח וגג רעפים.

3.2.4 קווי בנין: קדמי 6.0 מ' או 5.0 מ' כפי המסומן בתשריט.

אחורי וצדדי, אך לא לשצ"פ: 4.0 מ'.

לגבול עם שצ"פ: 3.0 מ'.

3.2.5 אחוזי הבניה: אחוזי בניה יהיו כמפורט בטבלת זכויות ומגבלות הבניה.

3.2.6 לא תותר הקמת בניני עזר או סככות רכב נפרדים מהמבנה העיקרי.

3. שטח למתקנים הנדסיים:

- 4.1 שטח זה מיועד להקמת בתי שנאיים של חברת החשמל.
- 4.2 גובה מבנה מירבי: 3.0 מ' מעל פני הקרקע.
- 4.3 קווי בניין: לגבול עם מגרש מגורים: 3.0 מ'.
- לחזית דרך: כמסומן בתשריט.
- ל-"ראשי פטיש" בסוף דרך משולבת (קיל דה סק): 2.0 מ'.
- לשצ"פ: 0.0 מ'.

4. שטח ציבורי פתוח:

- 5.1 בשטח תותר הקמת מתקני ספורט, פנאי, ומשחקי ילדים, מרחבים מוגנים ציבוריים, סככות המתנה לאוטובוסים, שרותים ציבוריים, רהוט גן ועמודי תאורה.
- 5.2 תותר העברת קווי תשתית, שביל לרוכבי אופניים והרחבת דרך.

5. שבילים להולכי רגל:

- 5.1 בשטח זה לא תותר בניה אלא רק רהוט גן, שטחים מרוצפים והעברת תשתיות, כגון צנרת ניקוז, מים וביוב וכבלי תקשורת.

6. גדרות למגרשי מגורים ומגרשי למבני ציבור:

- 6.1 גדרות לחזית דרך: לחזית דרך מס' 1 ומס' 2 תוקם גדר בנויה עם ציפוי אבן מסותחת (לא נסורה) עד גובה 0.80 מ' מפני המדרכה הסמוכה ומעל זה גדר קלה (לא רשת) עד גובה 1.10 מ' מעל למדרכה הסמוכה.
- 6.2 לחזית יתר הדרכים תוקם גדר בנויה או מצופה חומרים עמידים כדוגמת אבן, בטון או לבנים.
- 6.3 תותר הגבהת הגדרות הבנויות ע"י גדר מחומרים קלים או גדר חיה עד לגובה 2.0 מ'.
- 6.4 גדרות אחרות: הגדרות האחרות יכולות להיות מרשת מגולוונת ע"ג מסד בטון או בלעדיו.

7. כללי

7.1 הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על ידי הועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188א' ו-188ב'.

7.2 זמן ביצוע:

ביצוע התכנית יסתיים תוך 5 שנים מיום אישור התכנית.

7.3 תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י חלוקת המגרשים בתכנית זו. הריסת המבנים תהיה תנאי להוצאת היתרי בניה.

7.4 חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', פרק ג' לפי חוק התכנון ובניה התשכ"ה 1965.

7.5 חניה: למגרשי מגורים יש לתת 2 מקומות חניה לכל יח"ד בגבולות המגרש.

העפף משורר
23.4.98

שטח הבניין המוחזק
19-04-1994
המחלקה

8. זכויות ומגבלות בניה

8.1 טבלת זכויות בניה (מצב קיים)

הערות הגבלת גודל שטחי שירותים	מס' יח'	היטל קרקע מירבי ב-8 משטח המגרש	אחוזי בניה מירביים		יעוד קרקע
			שירותים	עקרי	
מרתף : עד 100 מ"ר בנין עזר: עד 8 מ"ר סככת רכב: עד 25.5 מ"ר ק' מפולשת: עד 40 מ"ר חצר שרות: עד 12 מ"ר	106	30	30	40	מגורים א' עד 800 מ"ר
מרתף : עד 100 מ"ר בנין עזר: עד 8 מ"ר סככת רכב: עד 25 מ"ר ק' מפולשת: עד 40 מ"ר חצר שרות: עד 12 מ"ר	4	25	25	30	מגורים א' מעל 800 מ"ר
מרתף עד 2500 מ"ר ק' מפולשת: עד 250 מ"ר	1	30	20	60	שטח לבניני ציבור 2007
ק' מפולשת: עד 150 מ"ר	1	30	10	60	שטח לבניני ציבור 2008

שטח התכנון המחוזית
19-04-19
התאחדות

הערת ייעוץ
23-4-98-5-

8.2 טבלת זכויות בניה (מצב מוצע)

הערות: הגבלת גודל שטחי שרות	מס' יח"ד	תכנית מירבית §-ב משטח המגרש	אחוזי בניה מירבי					מספר קומות מירבי	יעוד קרקע
			סה"כ	תחת קרקעי		מעל הקרקע			
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי		
מרתף : עד 100 מ"ר בנין עזר: עד 8 מ"ר סככת רכב: עד 25 מ"ר ק' מפולשת: עד 40 מ"ר חצר שרות: עד 12 מ"ר	106	30	82	12	--	30	40	2	מגורים א' עד 800 מ"ר
מרתף : עד 100 מ"ר בנין עזר: עד 8 מ"ר סככת רכב: עד 25 מ"ר ק' מפולשת: עד 40 מ"ר חצר שרות: עד 12 מ"ר	4	25	67	12	--	25	30	2	מגורים א' מעל 800 מ"ר
--		43	43	--	--	--	43	1	שטח למתקנים הנדסיים
מרתף עד 2500 מ"ר ק' מפולשת: עד 250 מ"ר	-	30	100	20	--	20	60	2	שטח לבניני ציבור 2007
ק' מפולשת: עד 150 מ"ר	-	30	70	--	--	10	60	2	

8.3 קווי בנין

- 8.3.1 קווי בנין למבני מגורים:
קדמי - כמסומן בתשריט.
אחורי - למגרשים שעומקם פחות מ-27 מ': 5.0 מ', ליתר: 6.0 מ'.
צדדי - 3.5 מ'.
תת קרקעי - לפי קווי בנין על קרקעיים.
- 8.3.2 קווי בנין לבנין עזר למגורים:
אחורי: 0.00 מ'.
צדדי: 0.00 מ'.
- 8.3.3 קדמי: לא יבלוט מקו הבנין של המבנה העיקרי.
קווי בנין לסככות ורכב למגורים:
קדמי: 0.0 מ'.
- 8.3.4 צדדי: 0.0 מ' לגבול עם מגרש שכן.
קווי בנין למתקנים הנדסיים:
לחזית דרך: כמסומן בתשריט
לחזית דרך משולבת: 2.0 מ'
למגרש מגורים: 3.5 מ'
לשצ"פ: 0.0 מ'

העדה המוקדמת
23.4.98

-6-

9. הנחיות לביצוע תשתית.

9.1 דרכים, ניקוז, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס הרשות המקומית, חברת חשמל וחברת בזק, ומשרד הבריאות ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

9.1.1 תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלי תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחיזי הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

9.1.2 ביוב:

תוגש תכנית אב מעודכנת לאיסוף, טיהור וסילוק שפכי הישוב תוך פרוט השינויים הנדרשים במכון הטיהור של הישוב בעקבות תוספת יחידות דיור בתכנית זו.

חתימת המתכנן:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יו"ם המכונים:

חש"ל
משרד
מס' 20
278378

הועדה המקומית לתכנון ולבניה "עירמ"ד
מס' 181
תאריך 13/4/95
חתימת הוועדה המקומית לתכנון ולבניה
מס' 34/98
תאריך