

ש.כ.ת. ה.ת.כ.נ.ן. המ.ח.ז.י.ת.  
1987-82-4  
מ.ח.ז.י.ת. ה.ד.ר.ו.ם

3234 -1-

1  
2

מ.ח.ז.י.ת. ה.ד.ר.ו.ם  
מ.ר.ח.ב. ת.כ.נ.ו.ן. מ.ק.ו.מ.י. ע.ו.מ.ר.

ת ק נ ו ן

ת.כ.נ.י.ת. מ.פ.ו.ר.ט.ת. מ.ס' 55/102/03/14

ש.י.נ.ו.י. ל.ת.מ. מ.ס' 28/102/03/14

מ.ש.ר.ל. ח.פ.נ.ו.ם. מ.ח.ז.י.ת. ד.ר.ו.ם  
ח.ק. ה.ת.כ.נ.ו.ן. ה.כ.נ.י.ת. ת.ש.כ.י.ת. 1965  
א.י.ש.ו.ר. ת.כ.נ.י.ת. מ.ס' 55/102/03/14  
ה.ו.ד.ע.ה. ה.מ.ח.ז.י.ת. ל.ח.כ.נ.ו.ן. ו.ל.ב.נ.י.ה. ה.ח.ל.י.ט.ה.  
ב.י.ו.ם. 20/2/98 ל.א.מ.ר. א.ת. ה.ת.כ.נ.י.ת.  
ס.מ.כ.י.ל. ל.ת.כ.נ.ו.ן. י.ע.ד.ה. ה.מ.ח.ז.י.ת.

ה.מ.ת.כ.נ.ן. : א.ד.ר.י.כ.ל. א.ל.י. ע.מ.י.ח.י.

ה.ו.ד.ע.ה. ע.ל. א.י.ש.ו.ר. ת.כ.נ.י.ת. מ.ס' 55/102/03/14  
פ.ו.ר.ס.מ.ה. ב.י.ל.ק.ו.ט. ה.פ.ר.ט.ו.מ.י.ם. מ.ס' 4626  
מ.י.ו.ם. 8/3/98

ת.ש.נ"ה 1994  
ע.י.ד.כ.ו.ן. א.ח.ר.ו.ן. - 18.9.97

האתר שלצד הכניסה הדרומית לעומר תוכנן במקורו לשטח המיועד לתחנת דלק ולמגרשים למלאכה. התכנית הנוכחית מציגה שינוי יעוד הקרקע למגורים - 10 מגרשים לבנית בתים חד-משפחתיים בשטח של כ-800 מ"ר למגרש וכן דרך משולבת של חניה וגינון בחזית מגרשים אלה, המופרדת מן הכביש הראשי ע"י פס ירוק ברוחב של כ-12 מ'. בחזית המגרשים תהיה רצועת שטח פרטי פתוח ברוחב של 5 מ'.

קבוצת מגרשים אלה גובלת עם מגרשים אחרים קיימים מצד מזרח, וממולה, מעבר לכביש חורשת עצים שמאחוריהם נמצא בית העלמין של הישוב.

הכביש הראשי שבחזית המגרשים הללו מוליך ליציאה מהישוב.

מחוז הדרום - נפת באר-שבע  
 מרחב תכנון מקומי עומר

ש.מ.נ. התכנון המהותית

מחוז הדרום  
 1953-02-4 n

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל  
 היוזם : חברת ערים בע"מ  
 המתכנן : אדריכל אלי עמיחי, רח' ש"י עגנון 2/51 באר-שבע, 84750

1. שם התכנית  
 תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 55/102/03/14 שינוי לת.מ. מס' 28/102/03/14.

2. שטח התכנית - 18.5 דונם.

3. גושים וחלקות - 38558, חלקה 28 (חלק).

4. מסמכי התכנית  
 התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן - הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן - התשריט).

5. ציונים בתשריט  
 כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. יחס לתכניות קודמות  
 תכנית זו משנה הוראות תכנית מפורטת מס' 28/102/03/14 בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.

7. מטרת התכנית  
 יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מגורים א' ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

8. שמושים ותכליות

8.1 אזור מגורים א' - כולל 10 מגרשים המיועדים לבנית בתי מגורים חד-משפחתיים.

8.2 שטח פרטי פתוח - שטח הצמוד לאזור מגורים א' ואשר אינו מיועד לבניה למעט סככות חניה, כמוגדר בתכנית מס' 2/100/02/14 ומצללות. יותר מעבר רכב פרטי של בעל המגרש הצמוד.

8.3 דרכים  
 הדרכים ישמשו למעבר כלי רכב והולכי רגל ולהולכת קוי תשתית.

8.4 דרך משולבת - הדרך המשולבת תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, קוי תשתית וגינון.

8.5 שטח ציבורי פתוח  
 ישמש לפיתוח גנני, להולכת קוי תשתית ולשבילים להולכי רגל.

| קוי בניין |               |                                | מס' קומות מירבי       | תכנית שטח מירבית   | היקפי בניה מירביים במגרש (% או מ"ר) |   |               | מס' יח"ד במגרש | מגרש מס'   | אזור |
|-----------|---------------|--------------------------------|-----------------------|--|-------------------------------------|---|---------------|----------------|------------|------|
| א         | צ             | ק                              |                       |  | סה"כ                                | שטחי שרות                                 | שטחים עיקריים |                |            |      |
| 6.0       | 3.5           | 5.0<br>0.00<br>לבריכה, לפרגולה | + 2 עלית<br>+ גג מרתף | 30%<br>8+ מ"ר<br>למבנה עזר<br>7+ מ"ר<br>לממ"ד<br>25.5 מ"ר<br>לחניה | +40%<br>80.5 מ"ר<br>180.5 מ"ר       | מעל הקרקע<br>40%<br>מתחת לקרקע<br>100 מ"ר | 1             | 1-10           | מגורים 'א' |      |
|           | 0.00<br>לחניה | 1                              |                       |  |                                     | 15 מ"ר<br>חניה                            |               | 'א1 ÷<br>'א10  | ש.פ.פ      |      |

הערות:

א. תותר בנית מדרגות או שיפוע (רמפה) לא מקורות מתחת לפני הקרקע לצורך כניסה למרתף או למקלט מחוץ לקוי הבניין.

ב. קומת עמודים מפולשת - עד 40 מ"ר.

10. הנחיות בניה

10.1 חלקי שרות כוללים

1. קומת עמודים ששטחה לא יעלה על 40 מ"ר וגובהה נטו לא יעלה על 2.20 מ'.
2. מקלט או ח. מוגן על או תת-קרקעי.
3. מרתף שגובהו לא יעלה על 2.20 מ', שטחו לא יעלה על 100 מ"ר ולא יחרוג מהשטח הבנוי מעליו, ותקרתו לא תבלוט יותר מ-0.8 מ' מעל פני הקרקע המתוכננת.
4. מבנה לחניה - קוי הבניין הצדדי והקדמי יהיו 0.00 מ'. גובה קירות עד 1 מ'. רוחב מבנה החניה יהיה עד 3 מ'. שני מבני חניה שכנים יתוכננו בעיצוב תואם אחד למשנהו.
5. מבנה עזר מבניה קשה יהיה צמוד למבנה העיקרי בשטח של עד 8 מ"ר. בניתו תותר על קו בנין צידי ו/או אחורי של 0.0 מ' ולא יעבור את קו הבנין הקדמי של המבנה העיקרי. גובהו החיצוני לא יעלה על 2.50 מ' במקרה של גג בטון ו-3.0 מ' במקרה של גג רעפים, מדוד מפני מפלט הקרקע הסופיים. חומר הציפוי של מבנה העזר יהיה כציפוי המבנה העיקרי.
6. פרגולות וקירויים קלים: פרגולות ייחשבו קורות ועמודים וסככות העשויים מחומרים קלים (עץ, מתכת וכו'). פרגולות הבנויות בטון - ייחשבו קורות ועמודים שעוביים עד 20 ס"מ והפתח המינימלי בתקרה יהיה 0.5 מ"ר.

פרגולות מקורות מהחומרים הבאים: רשת חממות, מחצלות קש, סכך וכדומה (העקרון הינו חומר מתכלה, דינו כדין פרגולה לא מקורה.  
פרגולות מקורות מחומרים אחרים כגון: ברזנט, פלסטיק ו/או כל חומר אחר דינו כדין שטח מקורה.  
מרקזות מתקפלות אינן נחשבות כשטח מקורה.

### הערות

א. מרפסת גג - מרפסת גג עליון לא מקורה תחויב במעקה בגובה 1.1 מ' ולא תיכלל באחוזי הבניה.

ב. חצר משק לא תבלוט מקו הבנין הקדמי של המבנה העיקרי ותבנה על קו צידי 0.0 מ' ואחורי 0.0 מ', האורך המירבי של הקיר על הקו הצידי - 4 מ', בליטות של קירות ניצבים יהיו באורך עד 3.0 מ'. גובה הקירות - 2 מ' מרום פני הקרקע.  
גמר קירות החצר יהיה כגמר המבנה העיקרי או אלמנטים מבניה נקיה.  
חצר משק מקורה תיכלל באחוזי הבניה.

ג. מסתור - על המתכנן חובה לדאוג למסתור ארכיטקטוני לדוד שמש, מיכל מים או כל אביזר אחר על הגג.

ד. תותר בנית עלית גג בחלל גג הרעפים אשר תחשב כשטח עיקרי.

10.2 הגובה המירבי למבנה עם גג שטוח כולל מעקות בנויים יהיה 7.5 מ' ובמבנה עם גג רעפים עד 8.5 מ'. המדידה תהיה מגובה אבן השפה בפינה הגבוהה של חזית המגרש ועד לנקודה הגבוהה ביותר ברכס הגג.  
גבהים אלו יסומנו ויאושרו ע"י מהנדס העיר ע"ג מפת המדידה שתמסר למשתכן.  
גדרות - כל הגדרות לחזיתות הדרכים ו/או לש.צ.פ. יהיו בציפוי אבן מסותתת. גובה הקיר הבנוי מינימום 0.60 מ' ומקסימום 1.20 מ'. מעל לקיר האבן תותר בניית גדר קלה (לא רשת) עד לגובה של 2.00 מ' מהמדרכה.

### 10.3 חניה

החניה תהיה בגבולות המגרש לפי תקן החניה הארצי.

### 10.4 אשפה

פח אשפה יהיה בתוך תא בנוי/מוכן עם דלתות שאחת מהן ניתנת לפתיחה מחזית המגרש.

### 10.5 שלט מואר

בחזית הבית יותקן מספר מואר.

### 11. תנאים למתן היתר בניה

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה. בבקשה להיתר בניה יוגש נספח פיתוח שיכלול בין היתר מיקום כניסה לחניה למגרשים.

12. ניקוז, ביוב ואספקת מים - הניקוז, הביוב, המים וכו' יתואמו ויתוכננו לשביעות רצון משרד מהנדס המועצה ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

13. קוי חשמל - הקוים יהיו תת קרקעיים בלבד בהתאם לחוק החשמל בנן החשמלית

14. קוי התקשורת - יהיו תת-קרקעיים.

4 - 82 - 1007

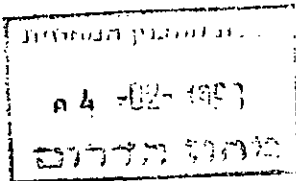
מחנה תדרושה

15. הפקעות לצרכי ציבור  
 השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית  
 וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה  
 1965 סעיף 188 א', ב'.

16. חלוקה ורישום  
 חלוקת ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' ולחוק  
 התכנון והבניה 1965.

17. שלבי ביצוע  
 תחילת ביצוע התכנית מיד עם אישורה וסיומה לא יאוחר מ-5 שנים  
 מתחילת הביצוע.

תאריך - 14.10.94 , 13.3.95 , 7.5.96 , 15.4.97 , 10.7.97 , 18.9.97.



חתימות:

ערים  
 חברה לפיתוח עירוני בע"מ  
 היוזם

בעל הקרקע

אלי עמיחי  
 המתכנן  
 אדריכל ומחבר ע"י