

עמוד השער של הוראות התוכנית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 14/מק/1028

רח' תמר 46 - עומר

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	עומר
סוג תוכנית	מפורטת לפי סעיף 62 א (א)(1)(4)(7)

## דברי הסבר לתכנית

שינויים במגרש מסי 167 כמפורט להלן:  
1. חלוקת המגרש לשני מגרשים  
2. שינוי של קווי בניין לשני המגרשים  
3. שינוי בדבר גודל מגרש מינימאלי

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

רח' תמר 46 – עומר		1.1 שם התוכנית
1201 מ"ר		1.2 שטח התוכנית
מילוי תנאים להפקדה	שלב	1.3 מהדורות
3	מספר מהדורה	
ספטמבר 2007	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית
חלוקת מגרש 167 לשני מגרשים	סוג איחוד וחלוקה	
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
62 א (א) (1) (4) (7) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה	לפי סעיף	
תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	

**1.5 מקום התכנית**

עומר	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
574850	קואורדינטה מערב מזרח – Y	
185200	קואורדינטה דרום צפון – X	
שכונת מגורים		1.5.2 תאור מקום
עומר	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
עומר	ישוב	1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית
	שכונה	
תמר	רחוב	
46	מספר בית	

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38564	מוסדר	חלק	71	119

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38558	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש
21/100/02/14	167

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
21/100/02/14	שינוי	התכנית משנה רק מה שמפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות של התכנית המאושרת נשארות בתוקף	3659	18-5-89

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
	ל"ר		

### 1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
תקנון תשרי	מחייב	ל"ר	12	ל"ר	ספטמבר 2007	יהודה ליכט		
	מחייב	1:1250	ל"ר	1	ספטמבר 2007	יהודה ליכט		

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלמים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנהלים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה החוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מגיש התכנית		מספר זהות		שם פרטי ומשפחה		שם פרטי ומשפחה		מקצוע / תואר		י"ם ומגיש התכנית	
1.8.1	לי"ר	058754870	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
1.8.2	מקסי	0544-230144	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי

מגיש התכנית		מספר זהות		שם פרטי ומשפחה		שם פרטי ומשפחה		מקצוע / תואר		י"ם ומגיש התכנית	
1.8.1	לי"ר	058754870	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
1.8.2	מקסי	0544-230144	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי

### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכד'

מגיש התכנית		מספר זהות		שם פרטי ומשפחה		שם פרטי ומשפחה		מקצוע / תואר		י"ם ומגיש התכנית	
1.8.1	לי"ר	064404775	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר
1.8.2	מקסי	0544-563900	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי
1.8.3	מקסי	077-7501215	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי
1.8.4	מקסי	08-6497697	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי	מקסי

**1.9 הגדרות בתוכנית**

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

**2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה****2.1 מטרת התוכנית**

חלוקת חלקה 71 לשתי מגרשים שווים, שינוי גודל מגרש מינימאלי מ- 575 מ"ר ל- 444 מ"ר ושינוי קווי בניין

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

1. מגרש מס' 167 יחולק לשתי מגרשים שווים לפי סעיף 62 א (א) (1)
2. שינוי בדבר שטח מגרש מינימאלי מ- 575 מ"ר ל- 444 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (7)
3. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט, לפי סעיף 62 א (א) (4)

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				1201	שטח התוכנית – מ"ר
		2	1	1	מגורים – מספר יח"ד
			0		מגורים (שטח בניה עיקרי) – %

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית**

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	167/B, 167/A	
דרך מאושרת	119	

**4 יעודי קרקע ושימושים**

יעוד : מגורים א'	4.1
שימושים	4.1.1
תכליות ושימושים לפי תכנית מס' 21/100/02/14	מגורים
הוראות: לפי תכנית מס' 21/100/02/14	4.1.2
יעוד: דרך	4.2
שימושים	4.2.1
תכליות ושימושים לפי תכנית מס' 21/100/02/14	דרך ציבורית
הוראות: לפי תכנית מס' 21/100/02/14	4.2.2

### 5.1 טבלת זכויות והולאות בניה מצב מאושר

מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד לידום נטו)	מספר יח"ד	תכסית מרבית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				גודל מגרש מנימאלי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
							שטח יח"כ שטחי בניה	שטח יח"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה	מעל לכניסה			
3	5	1	לי"ר	1	+ 30	לי"ר	שטח יח"כ שטחי בניה	שטח יח"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה	מעל לכניסה	444	167/A	מגורים א'
4	3	1	לי"ר	1	+ 30	לי"ר	שטח יח"כ שטחי בניה	שטח יח"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה	מעל לכניסה	444	167/B	מגורים א'

\* מחסן, מקלט וסככה לרכב סגורה או מבנית קשה.

### 5.2 טבלת זכויות והולאות בניה מצב מוצע

מספר קומות	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (ח"ד לידום נטו)	מספר יח"ד	תכסית מרבית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				גודל מגרש מנימאלי (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד
							שטח יח"כ שטחי בניה	שטח יח"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה	מעל לכניסה			
1	2	8	לי"ר	1	+ 30	לי"ר	שטח יח"כ שטחי בניה	שטח יח"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה	מעל לכניסה	444	167/A	מגורים א'
1	2	8	לי"ר	1	+ 30	לי"ר	שטח יח"כ שטחי בניה	שטח יח"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה	מעל לכניסה	444	167/B	מגורים א'

\* מחסן, מקלט וסככה לרכב סגורה או מבנית קשה.







# 13. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

## רשימת תיוג טופס עזר למילוי על ידי עורך התוכנית

1. יש לסמן ✓ במקום המתאים.  
2. יש לוודא כי ניתנה התייחסות לכל השאלות/ הסעיפים המופיעים בטופס.

לא	כן	נושא	סעיף בנוהל	תחום הבדיקה
X		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? <sup>(1)</sup>		כללי
X		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?		
		אם כן, פרט: _____		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?		
		אם כן, פרט: _____		
	X	האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר: שטח מגרש מינימאלי.		
X		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית		
X		• שמירת מקומות קדושים		
X		• בתי קברות		
X		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?		
		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?		רדיוסי מגן
X		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?		
X		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?		
X		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		
		מספר התוכנית 1028/מק/5		התאמה בין התשריט להוראות התוכנית
	X	שם התוכנית: רח' תמר 46 – עומר	1.1	
	X	מחוז		
	X	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	1.4	
	X	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	1.5	

(1) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשי"ג-2003.

	X	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	1.8	
	X	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	8.2	
	X	האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוה"ל (או נרשם "לא רלבנטי")?		<b>הוראות התוכנית</b>
	X	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	1.7	<b>מסמכי התוכנית</b>
	X	האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?		
	X	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	6.2, 6.1	<b>תשריט התוכנית</b> (2)
	X	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	2.2.7	
	X	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול)	2.4.1 2.4.2	
	X	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	2.3.2 2.3.3	
	X	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה ותותמת <sup>(3)</sup>	4.1	
	X	קיום תשריט מצב מאושר	4.3	
	X	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית	4.4	
	X	התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)		
	X	הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט רוזטות וכדומה)		
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט		
	X	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	1.8	<b>איחוד וחלוקה</b> (4)
	X	קיום טבלת הקצאה ואיזון – ערוכה ע"י שמאי מוסמך (בתוכנית איחוד וחלוקה ללא הסכמה) או: קיום חתימה של כל בעלי הזכויות בתחום האיחוד והחלוקה (בתוכנית איחוד וחלוקה בהסכמה)	פרק 12	
	X	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	פרק 14	<b>טפסים נוספים</b> (4)
	X	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	1.8	

(2) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית".

(3) יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

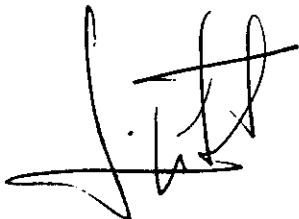
(4) מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק א' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת הוראות התוכנית".

## 14. תצהירים

## תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה יהודה ליכט (שם), מס' תעודת זהות 064404775, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 14/מק/1028 ששמה תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים בחלקה 71 רח" תמר 46 - עומר (להלן - "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום אדריכל, מספר רשיון 38691.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:  
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ  
 א. \_\_\_\_\_  
 ב. \_\_\_\_\_  
 ג. \_\_\_\_\_
4. הנני אחראי להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שנלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשר כי לפי מיטב ידיעתי המקצועית, נתוני התוכנית שהגשתי, כמפורט בסעיף 4, נכונים ותואמים את החוק, התקנות, מבנה אחיד לתוכנית והנחיות מוסדות התכנון.  
 כמו כן, הנני מאשר כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהיר כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.



יהודה ליכט - אדריכל  
 רחבת צפת 2724 / באר שבע 84770  
 סל. 077-7501215 פקס 08-6482022  
 רשיון מס': 38691  
 מאייל LICHTARC@BEZEQINT.NET

חתימת המצהיר

**הצהרת המודד**

מספר התוכנית: 1028/מק/14

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 22.2.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מרכז הנדסה וקניין  
מחלקת תכנון ומדידת מוסמך  
מ.מ.ר  
מרכז הנדסה וקניין  
מחלקת תכנון ומדידת מוסמך

629  
מספר רשיון

א.י.ר. א  
שם המודד המוסמך

(בעת עדכון המדידה)

2. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נבדקה ונמצאה מעודכנת בתאריך \_\_\_\_\_ והכל בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

\_\_\_\_\_ חתימה

\_\_\_\_\_ מספר רשיון

\_\_\_\_\_ שם המודד המוסמך

(בתוכניות איחוד וחלוקה)

3. הריני מצהיר בזאת כי פרטי המגרשים המופיעים בטבלת ההקצאה נקבעו על-ידי בתאריך 22.2.07 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מרכז הנדסה וקניין  
מחלקת תכנון ומדידת מוסמך  
מ.מ.ר  
מרכז הנדסה וקניין  
מחלקת תכנון ומדידת מוסמך

629  
מספר רשיון

א.י.ר. א  
שם המודד המוסמך

הסבר:

1. סעיף 1 ימולא על ידי המודד המוסמך שערך את המדידה המקורית של המפה הטופוגרפית.
2. סעיף 2 ימולא ככל שנערך עדכון למפה הטופוגרפית, על ידי המודד שערך את העדכון.
3. סעיף 3 ימולא רק עבור תוכניות הכוללות איחוד וחלוקה בהסכמה או שלא בהסכמת הבעלים.