

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 14/מק/1038

מגרש מס' 372, רח' חלמונית 14 - עומר

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: עומר

סוג תוכנית: תכנית מפורטת

בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62 א' (א) (4)

תכנית המהווה שינוי לתכנית שממנה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתוכנית

מגרש מס' 372, רח' חלמונית 14 - עומר

מדובר במגרש מס' 372 ברחוב חלמונית 14 עומר.

בתכנית זו מבוקש לאשר שינוי בקווי בניין, זאת בכדי לאפשר תכנון והעמדת המבנה בחצר תוך התייחסות לכיווני השמש וניצול נתוני הטבע.

מבוקש קו בניין אחורי 3.50 מ' במקום 6.0 מ',
ובאשר לבריכה מבוקשים קווי בניין קדמי וצידי ימני 1.0 מ'.

התכנית היא בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א' (א)(4).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

מגרש מס' 372, רח' חלמונית 14 - עומר

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

1038/מק/14

מספר התוכנית

740 מ"ר

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

מספר מהדורה בשלב 1

תאריך עדכון המהדורה פברואר 2009

תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת
מוסד התכנון המוסמך
להפקיד את התוכנית
לפי סעיף בחוק

ועדה מקומית
62 א(א) (4)

תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שממנה ניתן להוציא
היתרים או הרשאות.
ללא איחוד וחלוקה.

היתרים או הרשאות

סוג איחוד
וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי עומר

קואורדינטה X 188350
קואורדינטה Y 576200

מגרש מגורים בעומר צפון מזרח

1.5.2 תיאור מקום

מ.מ. עומר רשות מקומית

1.5.3 רשויות מקומיות
בתוכנית

חלק מתחום הרשות התייחסות לתחום הרשות

עומר

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה
התוכנית

עומר צפון מזרח
חלמונית

שכונה

רחוב

14

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית				
מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38576	מוסדר	חלק מהגוש	155	220

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים	
מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ך	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו בחלקות	
מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
148/במ/14	372

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית	
ל"ך	

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
148/במ/14	כפיפות ושינוי	תכנית זו כפופה לתכנית 148/במ/14 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו	--	22.3.94
1013/מק/14	כפיפות ושינוי	תכנית זו כפופה לתכנית 1013/מק/14 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו	--	22.2.2000

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחילה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	שלמה עמית	פברואר 2009	--	15	--	מחייב	הוראות
	ועדה מקומית	שלמה עמית	פברואר 2009	1	--	1:250	מחייב	תוכנית תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית									
גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	שם פרטי ומשפחה
	Alon_07@yahoo.com	08-6901333	054-7993343	08-6901333	נורית 42 ת.ד. 4142 עומר	--	--	--	16626921
									--

1.8.2 יזם בפועל ליזר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע/ תואר
	08-6264250	--	08-6264333	קרית הממשלה התקוה 4 באר-שבע	--	מינהל מקרקעי ישראל	--	--	--
									בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו									
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה
amit_shlomo@yahoo.com	08-6416733	050-7676801	08-6413073	מבצע חורב 42 באר-שבע 84450	--	--	5246	043278589	שלמה עמית
Mail@erezmed.com	08-6239834	050-4560010	08-6282860	הבורסקאי 1/108 באר-שבע 84131	--	--	633	030145387	אבי ארד
									מורד מוסמך

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	

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**

שינוי קווי בניין במגרש

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי בקו בניין אחורי הפונה למגרש מס' 380 ל- 3.50 מ' במקום 6.0 מ'.
- שינוי קווי בניין לבריכה – קדמי וצידי ימני 1.0 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.740
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	240	0	240		
	מס' יחיד	1	0	1		

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	372	
דרך	801	

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	עפ"י תכנית מס' 14/במ/148 ותכנית 14/מק/1013
4.1.2	הוראות
	עפ"י תכנית מס' 14/במ/148 ותכנית 14/מק/1013

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	מיועד לכביש, חנייה, שביל, מסלולי אופניים, נטיעות, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית, כגון: תקשורת, חשמל (כולל שנאים), ביוב, מים, מתקני אשפה וכדומה.
4.2.2	הוראות:
	רוחב וקווי בניין יהיו כמסומן בתשריט. אסורה כל בנייה

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים א'	מס' תא שטח	גודל מגרש/ (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים										יעד		
			שטחי בניה סה"כ	מתחת לבניסה הקובעת		מעל לבניסה הקובעת		אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות לדונם נטו	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)		מספר קומות	
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							מתחת לבניסה הקובעת	מעל לבניסה הקובעת
מגורים א'	372	600	70% (1)	(1)	(1)	(1)	1	1.66	30% (1)	8.5	2	1	(2)	כמסומן בתשריט	

(1) עפ"י תכנית 14/במ/148

הגבלת שטחי שירותים: מרתף עד 100 מ"ר, בניין עזר עד 8.0 מ"ר, סככת רכב עד 25.5 מ"ר, ק. מפלשת עד 40.0 מ"ר.

(2) קווי בניין לבריכה, קדמי וצדדי ימני 1.0 מ"ר.

14/02/2009

עמוד 8 מתוך 15

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתרי בנייה**

היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, לאחר אישורה, עפ"י תכנית מס' 148/במ/14 ועפ"י תכנית מס' 1013/מק/14

6.2 חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

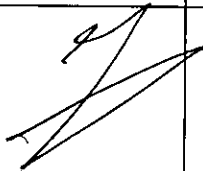
7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לייר

7.2 מימוש התוכנית

ביצוע תכנית זו יהיה מיד עם אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם תאגיד / רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מגיש התוכנית
15.2.09		--	16626921	חיים שלו	מגיש התוכנית
		מינהל מקרקעי ישראל אין לנו ההגדרות עקרוניות והכנסות, כתנאי שזו תהיה כאמורה עם רשויות התכנון המוסמכות. התכנון הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא תוקצה הסמך ויחולקו שטחי הסמך מתאים בנינו, ואין החלטתנו זו באה במקום הטכנית כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כי רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מודעה בזה כי אם בעתה או ייעשה עי ידינו הסכם בגין השטח הנ"ל, תהיה, אין בהחלטתנו על התכנית הכרה או הודעה בענין הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בכול השטח, ד"ר מר שרונה אחרת על סיו זכויות כלשהן בשטח, ואין על כל זכויות אחרות העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן התכנון ניהנה אך ורק מקצתה של תכנונית. מקרקעי ישראל 25.2.09 אדריכלות מרכזת תכנון			בעלי עניין בקרקע
15.2.09			043278589	שלמה עמית	עורך התכנית

מגרש מס' 372, רח' חלמונית 14 - עומר

רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, ניקוז וכו'?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי נוהל מבא"ת (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
תשריט התוכנית ⁽¹⁾	6.1, 6.2	יעודי קרקע לפי טבלאות יעודי הקרקע שבנוהל מבא"ת	✓	
	2.2.7	קיום טבלת שטחים ובדיקה שסך כל השטחים במצב מאושר ומוצע-זהה	✓	
	2.4.1, 2.4.2	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X, Y ברשת החדשה, קנה מידה, קו כחול שלם וסגור)	✓	
	2.3.2, 2.3.3	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה הקרובה)	✓	
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה, כולל חתימה וחתימת ⁽²⁾	✓	
	4.3	קיום תשריט מצב מאושר	✓	
	4.4	קיום תשריט מצב מוצע – בקנה מידה התואם להיקף התוכנית.	✓	
		התאמה מלאה בין המקרא לבין התשריט בתשריטי מצב מאושר ומוצע (כל אחד בהתאמה)	✓	
		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
		מספר התוכנית	✓	
		שם התוכנית	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית	1.1	מחוז	✓	
	1.4	סיווג (סוג, סמכות ואופי התוכנית)	✓	
	1.5	מקום התוכנית (מרחב תכנון מקומי, רשות מקומית)	✓	
	1.8	פרטי בעלי עניין (יזם, מגיש, בעלי קרקע)	✓	
	8.2	חתימות (יזם, מגיש ועורך התוכנית)	✓	

⁽¹⁾ מספרי הסעיפים מתייחסים לחלק ב' בנוהל מבא"ת – "הנחיות לעריכת תשריט התוכנית.⁽²⁾ יש להתייחס לסעיף 1.5.5 בחלק א' בנוהל מבא"ת.

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽³⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית גובלת במרחב תכנון מקומי שכן?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם נדרשת הודעת הפקדה לגופים ציבוריים?	✓	
		אם כן, פרט: _____		
		האם התוכנית כוללת או משנה הוראות בדבר:		
		• שמירה על בניינים או אתרים בעלי חשיבות היסטורית או ארכיאולוגית	✓	
		• שמירת מקומות קדושים	✓	
		• בתי קברות	✓	
		האם נדרשת הודעת הפקדה מיוחדת לתוכניות הנוגעות לטיסה?	✓	
איחוד וחלוקה (4) אס"א א-1/3 וא"א ק	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות		
	פרק 12	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 14	קיום תצהירים חתומים של עורכי התוכנית	✓	
טפסים נוספים (4)	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	
		האם נדרשת התוכנית לנספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי בהתאם להנחיות מינהל התכנון או מוסד התכנון?	✓	
חומרי חפירה ומילוי (5)		במידה וכן, האם צורף לתוכנית נספח טיפול בחומרי חפירה ומילוי?	✓	
		האם נבדקה התוכנית בדיקה מיקדמית ('Pre-Ruling') מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון?	✓	
רדיוסי מגן (6)		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?		

(3) עפ"י תקנות התכנון והבניה, תקנה 2 או 3 (תסקירי השפעה על הסביבה) התשס"ג-2003, או עפ"י החלטת/הנחיות מוסד התכנון.

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

(5) ראה התייחסות לנושא בפרק 10 בנוהל ובהנחיות האגף לתכנון נושאי במינהל התכנון באתר האינטרנט של משרד הפנים.

(6) הערה: הבדיקה אינה נדרשת בתוכנית של תוספת בניה לגובה בלבד למבנה קיים ללא שינוי ייעוד.

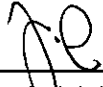
תצהירים

מגרש מס' 372, רח' חלמונית 14 – עומר

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה שלמה עמית (שם), מספר זהות 043278589, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 1038/מק/14 ששמה מגרש מס' 372, רח' חלמונית 14 – עומר (להלן – "התוכנית").
2. אני בעל ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעל הכשרה מקצועית בתחום ארכיטקטורה ובינוי ערים מספר רשיון 5246.
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.


 חתימת המצהיר

15.2.09
 תאריך

מגרש מס' 372, רח' חלמונית 14 – עומר

הצהרת המודד

מספר התוכנית 14/מק/1038

(בעת המדידה המקורית)

1. הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי
בתאריך 10.7.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

מס' 633
מספר רשיון
חתימה

633
מספר רשיון

אבי ארד
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 _____ בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חתימה

מספר רשיון

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.

מגרש מס' 372, רח' חלמונית 14 – עומר

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם המוסד המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	ולקחש"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	ולחוי"פ	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	ועדה מקומית/מחוזית	

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טענה אישור		אישור התוכנית/דחיית התוכנית

ערר על התוכנית