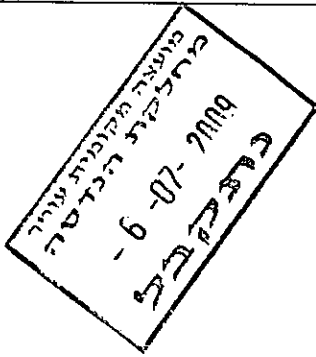


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 14/מק/1037

מגורים במגרש מס' 418, עומר



דרום

מחוז

עומר

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

לפי סעיפים 62א (א), (4), (9)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה

דברי הסבר לתכנית 14/מק/1037

תכנית זו כוללת מגרש מס' 418 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' דקל 61, עומר.
התכנית המוצעת מאפשרת:

- שינוי בקווי בניין צדדיים ואחורי במגרש לצורך התאמה לבנייה קיימת במסגרת זכויות הבנייה המותרות.
- הגדלת תכסית קרקע מירבית.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62א (א) (4), (9) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 418, עומר

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מס' תכנית 1037/מק/14

0.600 ד'

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

1.3 מהדורות שלב

מספר מהדורה 1

תאריך עדכון 25.5.09

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

כן האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

לא האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

ללא איחוד וחלוקה סוג איחוד וחלוקה

ועדה מקומית מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים 62 א(4), (9)

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי עומר

קואורדינטות X 186430

קואורדינטות Y 576035

1.5.2 תאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' דקל 61, עומר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית

רשות מקומית עומר

התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית

ישוב עומר

רחוב דקל

מס' בית 61

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38576	מוסדר	חלק מהגוש	204	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
38576	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות
שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
148/במ/14	418

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
148/במ/14	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 148/במ/14 ממשיכות לחול.	י.פ. 4236	4.08.1994

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	25.5.09		16		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	25.5.09	1		1:250	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית 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 התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שלי יעל	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		052-4511176		רח' דקל 61, עומר				40588881				

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שלי יעל	מקצוע / תואר	בעלים	חוכר
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש									
		052-4511176		רח' דקל 61, עומר				40588881					

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

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	שלי יעל	מקצוע / תואר	אדריכל	מודד
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	שד' רג' 28, בנין רסקו ב"ש 38			104717	312988298					
	08-6497574		08-6499959	מרכז הנעב 18, באר שבע			406						

1.9 הגדרות בתכנית

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

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית 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 התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שינוי קווי בניין והגדלת תכסית במגרש מס' 418 ברח' דקל 61, עומר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בקווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) תיקון 43 לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת תכסית קרקע מירבית מ-30% ל-40% לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.600
-------------------------	-------

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

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	תאי שטח כפופים
מגורים א'	418	לא רלוונטי

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'

4.1.1 שימושים

כל התכליות והשימושים לפי תכנית מס' 14/במ/148.

4.1.2 הוראות

הוראות בינוי
כל ההוראות יהיו בהתאם לתכנית מס' 14/במ/148.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	אחורי	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד) לדונם (טו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מספר קומות	מספר קומות						שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה			
צידוי- שמאלי	צידוי- ימני	אחורי	קדמי	מספר קומות	מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד) לדונם (טו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	שטחי בניה	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				1	2	8.5	לא רלוונטי	1	40	70	17	-	13	40	600	418	מגורים אי

שטח שרות כולל: מעל לכניסה הקובעת – בנין עזר עד 8 מ"ר, סככת רכב עד 25.5 מ"ר, ק' מפולשת עד 40 מ"ר.
מתחת לכניסה הקובעת – מרתף עד 100 מ"ר.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

הגבלת גודל שטחי שירותים הערות	מס' יח' במגרש	היטל קרקע מירבי ב- % משטח המגרש	אחוזי בניה מירביים		מגרש
			שרותים	עיקרי	
מרתף: עד 100 מ"ר בנין עזר: עד 8 מ"ר סככת רכב: עד 25.5 מ"ר ק' מפולשת: עד 40 מ"ר	1	30%	30%	40%	מגורים אי עד 800 מ"ר

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זאת לאחר אישורה ובכפוף להוראות של תכנית מפורטת מס' 14/במ/148.

6.2 חניה

חניה תתוכנן עפ"י תקן חניה בתכנית מתאר באר שבע או עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה.

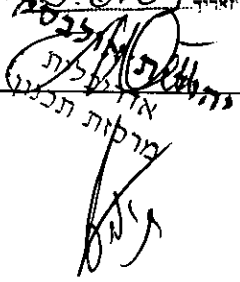
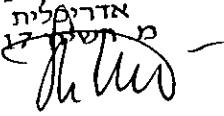
7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
			40588881	שליו יעל	מגיש התכנית
	הינן לנו התנגדות עקרונית לתכנית קמנאי שזו תהיה כחולאת עם רשויות התכנון המקומיות. החתימה הינה לצרכי תכנון בלבד, אין פה קרי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל פעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו פאזה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או על רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועפ"י כל דין. לכען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בגין השטח המלוי בתכנית, אין בהתמדתנו על התכנית חכמה או הודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל חפירתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכאן הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו נוספת אך ורק מנקודת מבט תכנונית מינחל מקרקעי ישראל מחוז הדרום 4.5.6.09  יו"ר מועצת תכנון מרשות התכנון	ממ"י		בעל עניין בקרקע	
			40588881	שליו יעל	חוכר
	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. חשן 104717 		312988298	ליפובצקי נטליה	עורך התכנית

9. רשימת תיוג – טופס נלווה למילוי על ידי עורך התוכנית

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
כללי		האם התוכנית חייבת בתסקיר השפעה על הסביבה? ⁽¹⁾	✓	
		האם התוכנית גובלת במחוז 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?	✓	
רדיוסי מגן		האם נבדקה התוכנית בדיקה 'פרה-רולית' (מול לשכת התכנון המחוזית/ מינהל התכנון)?	✓	
		האם נמצאה התוכנית חודרת לתחום?	✓	
		האם בוצעה בדיקה מלאה לחדירת התוכנית לתחום רדיוסי מגן מול משרד הבריאות?	✓	
		האם נמצא כי התוכנית חודרת לתחום?	✓	
התאמה בין התשריט להוראות התוכנית		מספר התוכנית	✓	
	1.1	שם התוכנית	✓	
		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)	✓	
הוראות התוכנית		האם מולאו כל סעיפי התוכנית על פי הנוהל (או נרשם "לא רלבנטי")?	✓	
מסמכי התוכנית	1.7	האם קיימים כל מסמכי התוכנית המוזכרים בסעיף 1.7 בנוהל מבא"ת?	✓	
		האם קיימים נספחי תנועה, בינוי, חניה ותשתיות?	✓	
תשריט התוכנית	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	✓	

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

תחום הבדיקה	סעיף בנוהל	נושא	כן	לא
	2.4.1	קיום סימונים (מקרא, חץ צפון, קואורדינטות X,Y ברשת החדשה,	✓	
	2.4.2	קנה מידה, קו כחול)		
	2.3.2	קיום תרשימי סביבה (תרשים התמצאות כללית ותרשים הסביבה	✓	
	2.3.3	(הקרובה)		
	4.1	התשריט ערוך על רקע של מפת מדידה מעודכנת לשנה אחרונה,	✓	
		כולל חתימה וחתימת.		
	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)		
איחוד וחלוקה		הגדרת קווי בנין מכבישים (סימון בתשריט/ רוזטות וכדומה)	✓	
		סימון מרחב תכנון, גבול שיפוט	✓	
	1.8	קיום נסח רישום מקורי ועדכני של החלקות הקיימות	✓	
טפסים נוספים	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	✓	
	1.8	קיום מסמכים המעידים על היות מגיש התוכנית בעל עניין בקרקע	✓	

10. תצהירים

תצהיר עורך התוכנית

אני החתום מטה - ליפובצקי נטליה, מס' תעודת זהות 312988298, מצהיר בזאת כדלקמן:

1. אני ערכתי את תוכנית מס' 14/מק/1037 ששמה מגורים במגרש מס' 418, עומר (להלן – "התוכנית").
2. אני בעלת ידע וניסיון בעריכת תוכניות. בעלת הכשרה מקצועית בתחום אדריכלות מספר רשיון 104717.
3. אני ערכתי את התוכנית בעצמי ובסיוע יועצים נוספים כמפורט להלן:
שם היועץ תחום מומחיותו והכשרתו הנושאים בתוכנית שנערכו על ידי/בסיוע יועץ
א. אברהם גולדנברג - מודד מוסמך – תכנית מדידה
4. הנני אחראית להכנת כל מסמכי התוכנית (הוראות, תשריט ונספחים) ולכל החומר שכלווה לתוכנית כחומר רקע או כמידע נוסף.
5. הנני מאשרת 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 מאשרת כי המסקנות וההמלצות שהגשתי, כאמור, הן נכונות לפי מיטב ידיעתי ושיפוטי.
6. אני מצהירה כי השם דלעיל הוא שמי, החתימה דלמטה היא חתימתי, וכי תוכן תצהירי זה אמת.

ליפובצקי נטליה
אדריכלית
מודד מס' 104717

חתימת המצהיר

הצהרת המודד

מספר התוכנית : 14/מק/1037

(בעת המדידה המקורית)
הריני מצהיר בזאת כי המפה הטופוגרפית המהווה רקע לתוכנית זו, נמדדה על ידי בתאריך 13.03.08 בהתאם להוראות החוק והתקנות בעניין.

חשון אלול ה'תשס"ח 16/09/08

אזוט ארמונד
מודד מוסמך רשיון 406
מרכז הנדסה
בש 18-6-08

406
מספר רשיון

אזוט ארמונד
שם המודד המוסמך

נספח הליכים סטטוריים

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

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד התכנון המאשר	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.		

אישור לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור השר	13/5/2009	