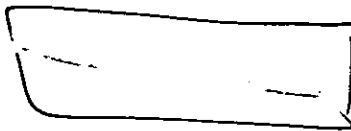


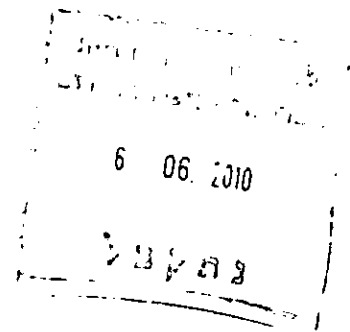
- 1 -



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי עומר

תוכנית מס' 44/100/02/14



מגרשים 1038, 1037 ברח' החורשה - עומר

הוראות התוכנית

מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל
 רח' התקווה 4, ת.ד. 233 באר-שבע
 טל. 08 - 6264333 - פקס. 08 - 6264221

בעל הקרקע :

משרד הפנים מחוז דרום	
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965	
אישור תכנית מס' 44/100/02/14	
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה	
ביום 8/2/10	אשראת התכנית
מינהל התכנון	יו"ר הועדה המחוזית

מועצה מקומית עומר
 מרכז מסחרי, עומר

מגיש התוכנית :

טל. 08 - 6291122 - פקס. 08 - 6291110

אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים
 מ.ר. 27979

עורך התוכנית :

הגת 2, פארק-עומר 84965

טל. 08 - 6466999 - פקס. 08 - 6466989

הודעה על אישור הבניה מס' 44/100/02/14	
כורסמה בילקוט חפסומים מס'	
מיום	

מהדורה מס' 1 - ספטמבר 2005

תאריך :

מהדורה מס' 2 - אפריל 2006

מהדורה מס' 3 - פברואר 2007

מהדורה מס' 4 - אוגוסט 2007

מהדורה מס' 5 - דצמבר 2009

מהדורה מס' 6 - מרץ 2010

04.03.2010

561/05

מבוא

התוכנית צמודה לשכונת המגורים הקיימת בעומר ומייעדת שטח עבור שני מגרשי מגורים נוספים בסמיכות לתשתיות קיימות וקובעת דרך גישה למגרשים אלו. דרך הגישה קיימת בפועל אך אינה מאושרת סטאטוטורית ותוכנית זו מחברת אותה, משני צידיה, לדרכים קיימות המאושרות סטאטוטורית.

1. שם התוכנית
תוכנית זו תיקרא - תכנית מס' 44/100/02/14, מגרשים 1038, 1037 ברח' החורשה – עומר.
2. ציונים בתוכנית
ציונים בתוכנית לפי המסומן בתשריט ומתואר במקרא.
3. מקום התוכנית

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	עומר, רח' החורשה 21 ו- 23.
גושים וחלקות	:	גוש 38558 חלקה 48 (חלק) גוש 38577 חלקה 153 (חלק), חלקה 154 (חלק)
4. שטח התוכנית: 4.42 דונם.
5. מסמכי התוכנית
המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 6 דפים של הוראות התוכנית בכתב, להלן "הוראות התוכנית".
ב. תשריט ערוך בק.מ. 500:1, להלן "התשריט".
6. מטרות התוכנית
 - א. שינוי יעוד מ"אזור קמפינג" ו"שטח ללא יעוד" ל"אזור מגורים".
 - ב. שינוי יעוד מ"אזור קמפינג" ו"שטח ללא יעוד" ל"דרך מוצעת".
 - ג. קביעת זכויות ומגבלות בניה בשטח לאזור מגורים.
 - ד. קביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי לאזור מגורים.
7. יחס לתוכניות אחרות
תוכנית זו משנה בתחום גבולותיה, את תוכנית מס' 101/03/14 וכפופה לתמ"מ 14/4.
8. הפקעה לצורכי ציבור
מקרקעין המיועדים לצרכי 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.
9. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

10. רשימת תכליות ושימושים

א. אזור מגורים א'

באזור זה תותר בניה למטרת מגורים בלבד.

במגרש באזור זה תותר הקמת שתי יחידות דיור במגרש. לכל יח"ד תותר בנית חצר שרות, מרתף, סככת רכב בחזית הדרך והקמת בנין עזר אחד.

ב. דרכים

שטח זה ישמש למעבר כלי רכב, לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, שבילים להולכי רגל, מדרכות ואלמנטי פיתוח, נטיעות, ניקוז ומערכות תשתית.

11. חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

12. טבלת זכויות בניה

א. מצב קיים לפי תוכנית מאושרת מס' 101/03/14

אין זכויות בניה.

ב. מצב מוצע

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש ב מ"ר	מס' יח"ד	היקפי בניה מרביים במגרש ב- %						מס' קומות	קוי בנין		
				מתחת לכניסה הקובעת במגרש		מעל לכניסה הקובעת במגרש		סה"כ עיקרי + שרות	תכנית קרקע מרבית ב %		ק	צ	א
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
אזור מגורים א'	1037 1038	601 601	2 2	----	18	50	12	80	40	1 + 2 (מרתף)	5	3.5	6

ג. הערות לטבלה

- גובה מירבי למבנה יהיה 8.5 מ' לגג משופע ו- 7.5 מ' לגג שטוח, מדוד ממפלס המדרכה בנקודה הגבוהה בחזית המגרש, לפי תכנית פיתוח המגרש שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- חצר שרות : חצר השרות תמוקם בקווי הבנין המזעריים של המבנה העיקרי או על קו בנין 0.0 מ'. גובה מירבי לקירות המהווים את החצר : 2.00 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים.
- לכל יחידת דיור תתוכנן חצר שרות ששטחה המירבי 12 מ"ר. ניתן להסתפק בחצר שרות אחת לשתי יחידות הדיור במגרש.
- חצר השרות לא תבלוט מקו הבנין הקדמי של המבנה העיקרי. החצר תכלול את המכלולים הבאים : הכנה למערכת הספקת גז בישול, מתקן לייבוש כביסה ומיכל דלק להסקה.
- מרתף : המרתף לא יבלוט מקווי היטל המבנה העיקרי. גובה פנימי לא יעלה על 2.20 מ' ופני תקרת המרתף לא יבלטו למעלה מ 0.80 מ' מעל פני הקרקע.
- קומת עמודים : תותר בנית קומת עמודים מפולשת לכל מגרש שגובהה החופשי לא יעלה על 2.20 מ', בשטח מירבי של 40 מ"ר.
- גודל יח"ד לא יפחת מ- 55 מ"ר.

6) מבנה עזר: גובהו החיצוני של מבנה העזר 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 תוכנית פיתוח המגרש שתוגש לאישור הועדה המקומית. שטח מירבי למבנה עזר – 8 מ"ר. גובה פנימי – כמותר בתקנות.

קווי בנין לבנין עזר:

אחורי: 0.00 מ'

צדדי: 0.00 מ'

קדמי: לא יבלוט מקו הבנין של המבנה העיקרי.

7) סככה לרכב: 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. שטח מירבי לסככת רכב 25.5 מ"ר.

קווי בנין לסככת רכב:

קדמי: 0.00 מ'

צדדי: 0.00 מ' לגבול עם מגרש שכן.

13. הנחיות לתכנון ועיצוב אדריכלי

א. גדרות:

1) לחזית דרך, תוקם גדר בנויה בגמר ציפוי אבן מסותת (שאינו מנוסר), עד לגובה מזערי 0.60 מ' ומירבי 1.2 מ', מפני המדרכה הסמוכה ומעל זה גדר קלה (שאינה גדר רשת) עד לגובה כולל 2.0 מ' מעל למדרכה הסמוכה.

2) גדרות אחרות: הגדרות האחרות תוכלנה להיות מרשת מגולוונת, ע"ג מסד בטון בגובה מזערי 0.25 מ' ומירבי 1.20 מ' מפני קרקע טבעית (או ללא מסד בטון). תותר הגבהת הגדרות הבנויות ע"י גדר מחומרים קלים או גדר חיה עד לגובה 2.0 מ'.

ב. גגות: הגגות יהיו בעיקרם גגות רעפים. יותר שילוב עם גגות בטון.

ג. גמר קירות חצר השרות יהיה כגמר המבנה העיקרי או בנויות מאלמנטים בבניה נקיה.

ד. גימור המבנים יהיה טיח או חומר עמיד אחר, או שילוב ביניהם. הכל בגון בהיר.

ה. מערכת סולרית: מיקום דודי שמש יותר רק בתוך חלל גג הרעפים או מאחורי מסתור שיהיה חלק מהמבנה ושימנע את נצפות המערכת הסולרית מהדרך.

ו. גג: גג בנין עזר יהיה גג רעפים או גג בטון, בדומה לגגות המבנה העיקרי.

ז. גימור: חומר ציפוי החוץ של בנין עזר, יהיה כציפוי המבנה העיקרי.

14. הנחיות כלליות לתשתית

- א. כל מערכות התשתית שבתחום התוכנית לרבות חשמל, תאורה ותקשורת תהינה בהתאם לתנאים שייקבעו ע"י מהנדס הועדה והרשויות המוסמכות.
- ב. ניקוז ותיעול המבנים והמגרשים, חיבור מבנים לרשת הביוב העירונית ואספקת מים מהרשת העירונית, יהיו בהתאם לתנאים שייקבעו ע"י מהנדס הועדה והרשויות המוסמכות.

15. תשתיות חשמל

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מרחק מתיל קיצוני</u>	<u>מרחק מציר הקו</u>
קו חשמל מתח נמוך	3 מטרים	3.5 מטרים
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים	6 מטרים
קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטרים
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטרים

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

16. תנאים למתן היתר בנייה

היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו.

17. שלבי ביצוע

תוכנית זו תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה ללא שלבי בנייים.

מורה
החלטת
אברהם גולדנברג
מנהל
29.9.99

מנהל מקומות
19.9.99

מגיש התוכנית

אין לנו התנגדות עקרונית להכנית, כתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות החינוך המוסמכות. חתימתנו הינה לצורך הכינון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם ההכנית, וכל פעם צריך להסכים עם ההכנית כל עוד לא הוקמה הסכמה מפורשת וכתב הסכמה מהאגף המינוח ואין המימון. זאת במקום הסכמת כל בעל זכות השטח המנוח ו/או כי ישור מוסמכת, לפי כל החוק ועפ"י כל דין.

למען האר ספס מוצהר כי אין נעשה או תעשה על ידינו הסכמה בין נט"מ לבין המוסדות או בהתאמתנו על התכנית הכרת או שיתוף בסיס המסד כאמור ו/או ריתור על וכוונתו להטיל נטל הפרתו על מי שרכש מאתנו על פיו זכויות, ישיבה ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו בכתב הסכמה אחרת ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק במקרה כגון חכונות.

בעל הקרקע 316/92 מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום

ועדה מקומית



עורך התוכנית

ועדה מחוזית