

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 14/מק/1041

מגורים במגרש מס' 426, רח' תפוח 3, עומר

דרום

מחוז

עמר

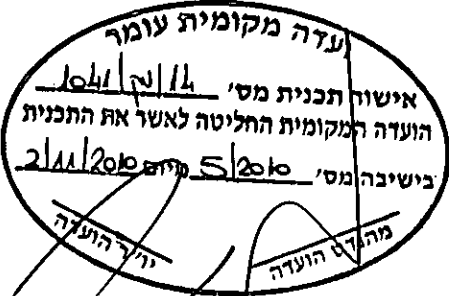
מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

לפי סעיפים 62א (א), (4), (5), (9)

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
	

דברי הסבר לתכנית מס' 14/מק/1041

תכנית זו כוללת מגרש מס' 426 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' תפוח 3, עומר.

התכנית המוצעת מאפשרת:

- שינוי קווי בניין.
- קביעת קוו בניין למצללה בחזית קדמית של המגרש.
- הגדלת תכסית קרקע מירבית.
- שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי כולל הנחיות לצורה, חיפוי וגובה גגות.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיפים: 62א (א), (4), (5), (9) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית	מגורים במגרש מס' 426, רח' תפוח 3, עומר
	מס' תוכנית	1041/מק/14
1.2	שטח התכנית	0.770 ד'
1.3	מהדורות	שלב מילוי תנאים למתן תוקף
	מספר מהדורה	1
	תאריך עדכון	21.08.2011
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית תכנית מפורטת
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיפים	ועדה מקומית 62א (א), (4), (5), (9)
	היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי עומר
		קואורדינאטה X 186335
		קואורדינאטה Y 576480
1.5.2	תאור מקום	שטח התכנית נמצא ברח' תפוח 3, עומר
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית עמר
		התייחסות לתחום הרשות חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	ישוב עומר
		רחוב תפוח
		מס' בית 3

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38576	מוסדר	חלק מהגוש	98	216

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 בחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
14/במ/148, 14/מק/1013	426

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
14/במ/148	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 14/במ/14 ממשיכות לחול.	י. פ. 4236	4.08.1994
14/מק/1013	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 14/מק/1013 ממשיכות לחול.	י. פ. 4865	23.03.2000

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		12		21.08.2011	ליפובצקי נטליה	הוועדה המקומית	
תשריט התכנית	מחייב	1:250		1	21.08.2011	ליפובצקי נטליה	הוועדה המקומית	

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	מקצוע / תואר	מגיש התכנית
		050-7928077		רח' שלמה בן יוסף, שכ' רמות, ב"ש				038896445	אמור שי		

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	מקצוע / תואר	בעלים חוכר
	08-6264250		08-6264333	רח' התקווה 4, קריית הממשלה ת.ד. 233, ב"ש		ממי מנהל מקרקעי ישראל					
		050-7928077		רח' שלמה בן יוסף, שכ' רמות, ב"ש				038896445	אמור שי		

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל מורד
N_liparch@012.net.il	08-6235163	054-4474557	08-6235163	ש"י רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש			104717	312988298	ליפובצקי נטליה	אדריכל	אדריכל
negev_medidot@walla.co.il	08-6441170	054-5237655	08-6441170	רח' שי עגנון 2/16, ב"ש		נגב מדידות	1110	311642979	בובליק ניאנה	מורד מוסמך	מורד

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**

שינויים בסמכות ועדה מקומית הכוללים שינויים בקווי בנין, שינוי הוראות בינוי המתייחסות לצורה וחיפוי גגות והגדלת תכסית במגרש מס' 426 המיועד לאזור מגורים א' ברח' תפוח 3, עומר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- שינוי בקווי בניין וקביעת קווי בניין למצללה בחזית קדמית של המגרש לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.
- שינוי הוראות בדבר בינוי ועיצוב אדריכלי כולל הנחיות לצורה, חיפוי וגובה גגות לפי סעיף 62א (א) (5) לחוק התכנון והבניה.
- הגדלת תכסית מירבית מ-30% ל-40% לפי סעיף 62א (א) (9) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	0.770
-------------------------	-------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים א'	מ"ר	240 (40%)	ללא שינוי	240 (40%)		
	מס' יחיד	1	ללא שינוי	1		

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי	426	מגורים א'
		לא רלוונטי	100	דרך מאושרת

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.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד	אחוזים	מ"ר	יעוד
77.92	600	מגורים א'	77.92	600	אזור מגורים א' (*)
22.09	170	דרך מאושרת	22.09	170	דרך מוצעת
100.00	770	סה"כ	100.00	770	סה"כ

(*) יעוד שאינו לפי מבא"ת.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'	
4.1.1	שימושים	
		כל התכליות והשימושים לפי תכניות מס' 14/במ/148, 14/מק/1013.
4.1.2	הוראות	
א.	הוראות בינוי	- כל ההוראות יהיו בהתאם לתכניות מס' 14/במ/148, 14/מק/1013. - תותר הגדלת תכסית עד 40%. - תותר שינוי בקווי בניין. קווי בניין חדשים מסומנים בתשריט. - תותר הקמת מצללה בחזית קדמית של המגרש קוו בניין קדמי עבור המצללה 2.00 מ'. - גג המבנה יהיה גג בטון שטוח. גובה המבנה לא יעלה על 8.5 מ' מלבד לבליטה ארכיטקטונית קיימת שגובהה נקודתי 9.0 מ' (גובה אבסולוטי 332.03). גובה ימדד ממפלס הגבוה של המדרכה בחזית המגרש. - תותר בניית גדר מבנייה קשיחה בחזיתות אחורית וצדדיות שלא יעלה על 2.00 מ' מפני הקרקע הצמודה לקיר.
ב.	עיצוב אדריכלי	מתקנים הנדסיים יוסתרו. גימור המסתור - בהתאמה למבנה המקורי.

4.2	דרך מאושרת	
4.2.1	שימושים	
		כל התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכניות מס' 14/במ/148, 14/מק/1013.
4.2.2	הוראות	
		כל ההוראות יהיו בהתאם לתכניות מס' 14/במ/148, 14/מק/1013.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

מגורים א'	426	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (%)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%)	מספר יחיד מספר	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יעוד	מס' תא שטח	
			מעל לכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת		שטחי בניה סה"כ	עיקרי שירות						עיקרי שירות						
			עיקרי	שרות	עיקרי שירות	שרות														
															1	2				

שטח שרות כולל: ^(א) מעל לכניסה הקובעת – מחסן עד 8 מ"ר, סככת רכב עד 25.5 מ"ר, קי מפולשת עד 40 מ"ר.
^(ב) מתחת לכניסה הקובעת – מרתף עד 100 מ"ר.
^(ג) 9.0 מ' – גובה נקודתי עבור בליטה ארכיטקטונית קיימת, גובה שאר המבנה לא יעלה על 8.5 מ'.

5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר

בהתאם לתכנית מס' 14/במ/148

מספר קומות	קווי בנין (מטר)	קדמי	אחורי	צידי-ימני	שמאלי	צפיפות (יחיד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר יחיד מספר תא (השטח)	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' מגרש	יעוד	
											שטחי בניה סה"כ	מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות				עיקרי
3.5	3.5	6.0	כמסומן בתשריט	1	2	8.5	לא רלוונטי	1	30	70	-	-	30 ^(א)	40	600	426	מגורים א'	

^(א) שטח שרות כולל: מרתף עד 100 מ"ר, בנין עזר: עד 8 מ"ר, סככת רכב: עד 25.5 מ"ר, קי מפולשת: עד 40 מ"ר.

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

6.1.1 היתרי בניה יוצאו ע"י הועדה המקומית בהתאם להוראות תכנית זאת לאחר אישורה ובכפוף להוראות של תכניות מס' 14/במ/148 ו 14/מק/1013.

6.1.2 תנאי לעניין חיזוק מבנה קיים מפני רעידת אדמה עפ"י הנוסח כדלקמן:

1. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
2. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).
3. חיזוק מבנים המיועדים לשימור:
במבנים קיימים המיועדים לשימור יחולו ההוראות לעיל, אך זאת בהתאם ובכפוף להנחיות ספציפיות של יועץ שימור, הן בהיבט ההנדסי והן בהיבט האדריכלי, באופן שיובטח כי לא יפגעו ערכי השימור ש המבנים.
4. היתר לשינוי יעוד או שימוש במבנים קיימים, יותנה בהתאמת השימוש המוצע במבנה לדרישות העמידות לכוחות סיסמיים כפי שנקבע בתקן ישראלי ת"י 413 בהתאם לייעודו החדש של המבנה.

6.2 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.3 הפקעות לצרכי 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.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

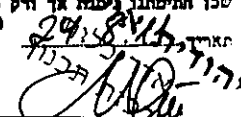
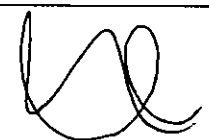
7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 3 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

שם:	חתימה:	תאריך:	מגיש התוכנית
אמור שי		31/10/11	
תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר זהות:		
	038896445		

שם:	חתימה:	תאריך:	עורך התוכנית
ליפובצקי נטליה	ליפובצקי נטליה מזכרית 104717 	21.08.11	
תאגיד:	מספר זהות:		
	312988298		

שם:	חתימה:	תאריך:	מנהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
		29.8.11		
תאגיד:	מספר תאגיד:			
מנהל מקרקעי ישראל				
שם:	חתימה:	תאריך:	אמור שי	חוכר
		31/10/11		
תאגיד:	מספר זהות:			
	038896445			