

628380

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

תכנית מס' 614-0189514

רחוב צאלה 19 - עומר

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי עומר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דברי הסבר לתכנית

שינויים במגרש מס' 53 כמפורט להלן:

1. חלוקת המגרש לשני מגרשים
2. שינוי של קווי בניין לשני המגרשים
3. שינוי בדבר גודל מגרש מינימאלי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

רחוב צאלה 19 - עומר

שם התכנית

1.1 שם התכנית
ומספר התכנית

614-0189514

מספר התכנית

1.34 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 6, 62 א (א) סעיף קטן 7

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק
מתחום התכנית

היתרים או הרשאות

איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום
התכנית/בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
17 /102 /03 /14 ✓	שינוי	התכנית משנה רק מה שמפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות של התכנית המאושרת נשארות בתוקף.	2625	1561	08/05/1980
22 /102 /03 /14 ✓	שינוי	התכנית משנה רק מה שמפורט בתכנית זו. כל יתר הוראות של התכנית המאושרת נשארות בתוקף.	2706	1434	30/04/1981



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				אברהם זאק				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:250	1		אברהם זאק			תשריט מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב		1	25/12/2014	יבגני ברודסקי		25/12/2014	טבלת הקצאות	כן
מצב מאושר	רקע	1:250	1	25/12/2014	אברהם זאק		25/12/2014	תשריט מצב מאושר	לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	אברהם זאק	37996	אברהם זאק - אדם אדריכלות בע"מ	עומר	הגת	2	08-6651825	08-6651989	abramz@adm arch.co.il
מודד מוסמך	מודד	יבגני ברודסקי	1230	י. ברודסקי מדידות ורישום מקרקע	באר שבע	ביאליק	149	08-6999920		1230bev@sur co.il



תכנון זמין
מוגה הדפסה 7

7 - Bureau of Census - Bureau of Economic Analysis - Bureau of Economic Research - Bureau of Labor Statistics - Bureau of National Affairs - Bureau of National Health - Bureau of National Intelligence - Bureau of National Security - Bureau of National Statistics - Bureau of National Trade - Bureau of National Transportation - Bureau of National Urban Planning - Bureau of National Water Resources - Bureau of National Wildlife Management - Bureau of National Youth Services - Bureau of National Zoning - Bureau of National Architecture - Bureau of National Engineering - Bureau of National Manufacturing - Bureau of National Mining - Bureau of National Agriculture - Bureau of National Forestry - Bureau of National Fisheries - Bureau of National Conservation - Bureau of National Parks - Bureau of National Recreation - Bureau of National Education - Bureau of National Health Care - Bureau of National Social Services - Bureau of National Housing - Bureau of National Transportation - Bureau of National Infrastructure - Bureau of National Energy - Bureau of National Environment - Bureau of National Safety - Bureau of National Defense - Bureau of National Space - Bureau of National Information - Bureau of National Communications - Bureau of National Media - Bureau of National Arts - Bureau of National Culture - Bureau of National Religion - Bureau of National Philosophy - Bureau of National Science - Bureau of National Technology - Bureau of National Innovation - Bureau of National Entrepreneurship - Bureau of National Investment - Bureau of National Finance - Bureau of National Banking - Bureau of National Insurance - Bureau of National Real Estate - Bureau of National Law - Bureau of National Justice - Bureau of National Government - Bureau of National Politics - Bureau of National History - Bureau of National Geography - Bureau of National Anthropology - Bureau of National Archaeology - Bureau of National Linguistics - Bureau of National Literature - Bureau of National Music - Bureau of National Theater - Bureau of National Film - Bureau of National Television - Bureau of National Radio - Bureau of National Internet - Bureau of National Telecommunications - Bureau of National Postal Service - Bureau of National Air Mail - Bureau of National Sea Mail - Bureau of National Land Mail - Bureau of National Express Delivery - Bureau of National Parcel Post - Bureau of National Registered Mail - Bureau of National Certified Mail - Bureau of National Priority Mail - Bureau of National First Class Mail - Bureau of National Bulk Mail - Bureau of National Periodicals - Bureau of National Newspapers - Bureau of National Magazines - Bureau of National Books - Bureau of National Manuscripts - Bureau of National Archives - Bureau of National Records - Bureau of National Library - Bureau of National Documental - Bureau of National Publishing - Bureau of National Distribution - Bureau of National Retail - Bureau of National Wholesale - Bureau of National Import - Bureau of National Export - Bureau of National Customs - Bureau of National Tariffs - Bureau of National Trade Agreements - Bureau of National International Relations - Bureau of National Diplomacy - Bureau of National Foreign Policy - Bureau of National Foreign Aid - Bureau of National Foreign Investment - Bureau of National Foreign Trade - Bureau of National Foreign Exchange - Bureau of National Foreign Debt - Bureau of National Foreign Assets - Bureau of National Foreign Reserves - Bureau of National Foreign Incomes - Bureau of National Foreign Taxes - Bureau of National Foreign Payments - Bureau of National Foreign Receipts - Bureau of National Foreign Transfers - Bureau of National Foreign Flows - Bureau of National Foreign Balances - Bureau of National Foreign Positions - Bureau of National Foreign Risks - Bureau of National Foreign Opportunities - Bureau of National Foreign Challenges - Bureau of National Foreign Threats - Bureau of National Foreign Interests - Bureau of National Foreign Obligations - Bureau of National Foreign Responsibilities - Bureau of National Foreign Duties - Bureau of National Foreign Rights - Bureau of National Foreign Privileges - Bureau of National Foreign Immunities - Bureau of National Foreign Exemptions - Bureau of National Foreign Waivers - Bureau of National Foreign Releases - Bureau of National Foreign Discharges - Bureau of National Foreign Pardons - Bureau of National Foreign Amnesties - Bureau of National Foreign Reprieves - Bureau of National Foreign Commutations - Bureau of National Foreign Restorations - Bureau of National Foreign Reversals - Bureau of National Foreign Corrections - Bureau of National Foreign Modifications - Bureau of National Foreign Alterations - Bureau of National Foreign Amendments - Bureau of National Foreign Supplements - Bureau of National Foreign Additions - Bureau of National Foreign Extensions - Bureau of National Foreign Continuances - Bureau of National Foreign Renewals - Bureau of National Foreign Revisions - Bureau of National Foreign Updates - Bureau of National Foreign Enhancements - Bureau of National Foreign Improvements - Bureau of National Foreign Upgrades - Bureau of National Foreign Advances - Bureau of National Foreign Progresses - Bureau of National Foreign Developments - Bureau of National Foreign Innovations - Bureau of National Foreign Discoveries - Bureau of National Foreign Inventions - Bureau of National Foreign Creations - Bureau of National Foreign Productions - Bureau of National Foreign Performances - Bureau of National Foreign Presentations - Bureau of National Foreign Exhibitions - Bureau of National Foreign Displays - Bureau of National Foreign Shows - Bureau of National Foreign Festivals - Bureau of National Foreign Celebrations - Bureau of National Foreign Ceremonies - Bureau of National Foreign Events - Bureau of National Foreign Occasions - Bureau of National Foreign Moments - Bureau of National Foreign Times - Bureau of National Foreign Dates - Bureau of National Foreign Years - Bureau of National Foreign Decades - Bureau of National Foreign Centuries - Bureau of National Foreign Eras - Bureau of National Foreign Ages - Bureau of National Foreign Epochs - Bureau of National Foreign Eras - Bureau of National Foreign Ages - Bureau of National Foreign Epochs

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם

1.34



סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים (יח"ד)	יח"ד	2		2		
מגורים (מ"ר)	מ"ר	400		400		

תכנון זמין
מונה הדפסה 7

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גנ"ב האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מגורים א'	53A, 53B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	1,200.25	89.55
כבישים מתוכננים	140	10.45
סה"כ	1,340.25	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	140	10.45
מגורים א'	1,200.25	89.55
סה"כ	1,340.25	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	לפי תכנית מס' 17/102/03/14
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	לפי תכנית מס' 17/102/03/14
ב	הוראות פיתוח
	לפי תכנית מס' 17/102/03/14
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	לפי תכנית מס' 17/102/03/14
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	לפי תכנית מס' 17/102/03/14
ב	הוראות פיתוח
	לפי תכנית מס' 17/102/03/14



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

קדמ	קו בנין (מטר)			מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני						מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי		
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2)	1.35	1	(1) 22.33	25	200	738.8	53A	מגורים אי
(3)	(3)	(3)	(3)	2	(2)	2.16	1	(1) 35.75	25	200	461.5	53B	מגורים אי

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) שטח כל קומה לא יעלה על 30% משטח המגרש.

(2) גג שטוח 7 מ', גג רעפים 8 מ'.

(3) לפי תשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה, וע"פ תכניות מס' 22/102/03/14 ו-17/102/03/14.

6.2 חניה

החניה תהייה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה אך לא פחות מהמוצע במסמכי התכנית.

6.3 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.4 חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבצעו בהתאם להוראות סימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.5 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1956, יופקעו על ידי הוועדה 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
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

ביצוע התכנית יתחיל מיד לאחר אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

8. חתימות



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	גבריאל גולן שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	שרה גולן ז"ל שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	יוסי קרוגמן שם ומספר תאגיד:		חתימה:
מגיש התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	לאה קרוגמן שם ומספר תאגיד:		חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

בעל עניין בקרקע	שם:	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761	בבעלות מדינה	חתימה:
עורך התכנית	שם:	סוג:	תאריך:
	אברהם זאק שם ומספר תאגיד: אברהם זאק - אדמ אדריכלות בע"מ 514399609	עורך ראשי	חתימה:



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

ט ב ל ת ה ק צ א ו ת
תוכנית מס' 614-1089514

מ צ ב ח ו צ ע				
שם החוכר (לפי חוזה מנהר)	שם בעלים (לפי רישום בטאבו)	יעוד קרקע	שטח מגרש	מס' מגרש
	אזור מגורים א	100	741,50	53A
	אזור מגורים א	100	458,75	53B
	דרך מאושרת	100	140.00	200
			1340.25	סה"כ שטח:

מ צ ב ק י י מ							
שם החוכר (לפי חוזה מנהר)	שם בעלים (לפי רישום בטאבו)	יעוד קרקע	שטח מגרש	מס' מגרש	מס' חב"ע	מס' חרקה	מס' גוש
		אזור מגורים א	1000.35	53	17/02/03/14	54	38566
		דרך או כביש או חנייה	140.0		17/02/03/14	66	
		שטח ציבורי פתוח	199.90		102/03/14	49	38558
			1340.25				סה"כ שטח:



ברודסקי
מורד מוס

