

כ-8382

חוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1965

## הוראות התכנין



תקנון דמיון  
מונגה הדפסה 7

תכנית מס' 614-0189514

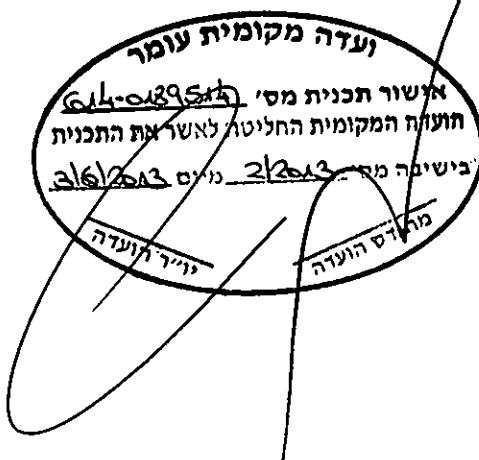
רחוב צאהה 19 - עומר

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי עומר  
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית



תקנון דמיון  
מונגה הדפסה 7

### אישורים



תקנון דמיון  
מונגה הדפסה 7

## דברי הסבר לתכנית

שינויים במאגר מס' 53 כמפורט להלן:

1. חילוקת המגרש לשני מגרשים
2. שינוי של קווי בניין לשני המגרשים
3. שינוי בדבר גודל מגרש מינימלי



תכון זמן  
מונח הדפסה 7



תכון זמן  
מונח הדפסה 7



תכון זמן  
מונח הדפסה 7

דף ההסבר מהו ריק לתוכנית ואין חלק ממסמכתה הstattוטורייס.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית



תכון זמני  
מונח הדפסה 7

רחוב צאלח 19 - עומר

שם התכנית

1.1 שם התכנית  
ומספר התכנית

614-0189514

מספר התכנית

1.34 דונם

1.2 שטח התכנית

מילוי תנאים לממן תוקף

שלב

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות כן<sup>1</sup>  
של תכנית מפורשת

יעדת התכנון המוסמכת מקומית  
להפקיד את התכנית



תכון זמני  
מונח הדפסה 7

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

לפי סעיף בחוק

התירים או הרשותות  
מתוחום התכנית

סוג איחוד וחלוקת  
התכנית/בחילק מתוחום התכנית  
איחוד ו/או חלוקה בהסכמה כל הבעלים בכל תחומי

האם כוללת הוראות לא  
לענין תכנון תלת מימי



תכון זמני  
מונח הדפסה 7

## 1.5 מקום התכנית



תכנון דמיון  
מונה הדפסה 7

עומר	186001	מרחוב תכנון מקומי קואורדינאטה X
	574633	קואורדינאטה Y

1.5.2. **טיור מוקם** מגש בתוכו אזור מגורים ברחוב צליה, בדורות עומר.

1.5.3. **רשות מקומית בתכנית והתייחסות לתחומי הרשות, נפה**

עומר - חלק מתחומי הרשות

נפה      באר שבע

1.5.4. **תכובות שהנו חלה בתכנית**

כינוי	מספר בית	רחוב	ישוב
	19	צליה	עומר

שכונה

1.5.5. **גושים וחלקות בתכנית**



תכנון דמיון  
מונה הדפסה 7

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלק במחלמות	מספר חלק בחלוקת
38558	מוסדר	חלק	49	66
38566	מוסדר	חלק	54	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6. **גושים ינסים**

לא רלוונטי

1.5.7. **מגרשים / תא שטח מתכניות קודומות שלא נרשמו בחלוקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
53	17/102/03/14
0	22/102/03/14

1.5.8. **מרחבי תוכנו גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



תכנון דמיון  
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושرات קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסום	מספר עמוד ביליקוט	תאריך	תמונה הדפסה 7
17/102/03/14 ✓	שינוי	התכנית משנה רק מה שפורסם בתכנית זו. כל יתר הוראות של התכנית המאושרת נשארות בתוקף.	2625	1561	08/05/1980	 תקנון זמני מוניה הדפסה 7
22/102/03/14 ✓	שינוי	התכנית משנה רק מה שפורסם בתכנית זו. כל יתר הוראות של התכנית המאושרת נשארות בתוקף.	2706	1434	30/04/1981	 תקנון זמני מוניה הדפסה 7



תקנון זמני  
מוניה הדפסה 7

## 1.7 מסמכי התקנית

סוג המסמך	תחולת	קנה	מספר עמודים / גליאן	מידה	תאריך ערכיה	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלי בהוראות התקנית
הוראות התקנית	מחייב					אברהם זאק			כן
תדריס תשריט מצב מוחע	מחייב	1:250	1			אברהם זאק		תשريع מצב מוצע	לא
טבלאות איזון והקצאה	מחייב				יבגני ברודסקי		25/12/2014	טבלת הקצאות	כן חומר הדפסה 7
מצב מאושר	רקע	1:250	1		אברהם זאק		25/12/2014	תשريع מצב מאושר	לא

כל מסמכי התקנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סטייה בין המסמכים המחייבים לבין המנהים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סטייה בין המסמכים המחייבים לבין עצם תגבורנה ההוראות על התשריטים



## בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע/ עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8

### מגיש התכנית

1.8.1

תואר	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	יישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	תכלון זמין הדפסה 7
גבריאל גולן				עומר	צאליה	19	08-6469264		golang@icloud.com	
שרה גולן זילל				עומר	צאליה	19	08-6469264		golang@icloud.com	
יוסי קרוגמן				עומר	צאליה	19	08-6469221		rojos@netvision.net.il	
לאה קרוגמן				עומר	צאליה	19	08-6469221		rojos@netvision.net.il	

יום 1.8.2

### בעלי עניין בקרקע

1.8.3

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	יישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל	תכלון זמין הדפסה 7
בבעלות מדינה			רשות מקראי	ישראל	התקווה	4	08-6264252	08-6264250		

### עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.4

זיהוי	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגידי	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
abraamz@adm arch.co.il  תכון זמני monge הדפסה 7	08-6651989	08-6651825	2	הגת	עומר	אברהם זאק - אדם אדריכלות בע"מ	37996	אברהם זאק	עורך ראשי	addiricel
1230bev@sur co.il		08-6999920	149	ביאליק	באר שבע	ג' ברודסקי מדידות ורישום מרקע	1230	יבגני ברודסקי	מודד	מוסמך



תכון זמני  
monge הדפסה 7

לא רלוונטי



תכון דמיון  
מונה הדפסה 7

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

איחוד וחלוקת מחדש של חלקה מס' 53 עם חלקה מס' 49 וחלוקתו לשני מגרשים, שינוי גודל מגרש מינימאלי מ-575 מ"ר ל-461 מ"ר ושינוי קווי בניין.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מחדש של מגרש מס' 53 עם חלקה מס' 49 וחלוקתו לשני מגרשים לפי סעיף 62 א (א) (1).
2. שינוי קווי בניין כמפורט בתשריט, לפי סעיף 62 א (א) (4)
3. שינוי בחלוקת שטחי הבניה המותרים בתוכנית אחד לפי סעיף 62 א (א) (6)
4. שינוי בדבר שטח מגרש מינימאלי מ-575 מ"ר ל-461 מ"ר לפי סעיף 62 א (א) (7)



תכון דמיון  
מונה הדפסה 7



תכון דמיון  
מונה הדפסה 7

## 2.3 נתוניים כמותיים עיקריים בתכנית

1.34

שטח התכנית בדונם

הערות	ס"כ מוצע בתוכנית מספרת מדויקי *	שינוי (+/-)	מצב מאושר * למצב המאושר	עריך	סוג נתון כמותי	
					מספרת מדויקי	יח"ד מ"ר
	2				2	
	400				400	

בכל מקרה של סטירה בין נתוני טבלה זו לנawy נטוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה מצב מוצע- גבר מגוריים (יח"ד) ייח"ד מגוריים (מ"ר) מ"ר

\* נתוניים שניתנו להוציא בעברם היתרים מכוח תכניות מאושרו.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח	יעוד
	200
	53A, 53B

### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר
יעוד
אזרור מגוריים
כבישים מתוכננים
סה"כ
1,340.25
מ"ר
100
אחויזים
1,200.25
89.55

### מצב מוצע

מצב מוצע
יעוד
דרכ מאושרת
מגוריים א'
סה"כ
1,340.25
מ"ר מחושב
140
10.45
1,200.25
89.55
100
אחויזים

תקנון צמיון  
מונה הדפסה 7

תקנון צמיון  
מונה הדפסה 7

**4. יעוד קרקע ושימושים**



תכן דמיון  
מונח הדפסה 7

<b>דרך מאושרת</b>		<b>4.2</b>
שימושים	4.2.1	
לפי תכנית מס' 14/02/10/17		
הוראות	4.2.2	
הוראות ביינוי	A	לפי תכנית מס' 14/02/10/17
הוראות פיתוח	B	לפי תכנית מס' 14/03/02/17



תכן דמיון  
מונח הדפסה 7



תכן דמיון  
מונח הדפסה 7

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטח בניה (מ"ר)	תכנית % מותא (שטח)	מספר ייח"ד	גובה מבנה- מעלה הבנייה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בניין (מטר)
							מעל הבנייה הקובעת	
							עירוני	שירות
מגורים א'	53B	461.5	200	25	(1) 35.75	1	2.16	צידוי- ימי (3) צידוי- שמאל (3)
מגורים א'	53A	738.8	200	25	(1) 22.33	1	1.35	צידוי- ימי (3) צידוי- שמאל (3)

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סטייה, על הוראות כלויות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשريع המצב המוצע.  
 גם בטבלה עצמה הוראה מפורשת על הוראה כללית  
**שטח הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירבאים בתכנית זו**

### הוראות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) שטח כל קומה לא יעלה על 30% משטח המגרש.
- (2) גג שטוח 7 מ', גג רעפים 8מ'.
- (3) לפי תשייט.

תאינון זמני	טבלה זכויות והוראות בניה - מצב מוצע	הוועדה הלאומית לתקנות בנייה	
		שם הוועדה	שם יו"ר הוועדה
טאג'ה 7	טאג'ה 7	טאג'ה 7	טאג'ה 7

## 6. הוראות נוספות

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתר בנייה</b>	היתרי בנייה ניתנו ע"י הוועדה המקומית ע"פ תוכנית זו לאחר אישורה, וע"פ תכניות מס' 22/102/03/14-1 17/102/03/14.
<b>6.2</b>	<b>חניה</b>	החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארכזתי התקף בעת מתן היתר בנייה אך לא פחות מהמפורט במסמכי התכנית.
<b>6.3</b>	<b>היטל השבחה</b>	הועדה המקומית תטיל ותגובה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישייה לחוק.
<b>6.4</b>	<b>חלוקת או רישום</b>	חלוקת ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימון זו לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.
<b>6.5</b>	<b>הפקעות לצרכי ציבור</b>	מרקעוני המיעדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה - 1956, יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשםו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגביו מקרקעי ישראל המיעדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היושץ המשפטי לממשלה.

## 7. ביצוע התוכנית

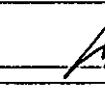
<b>7.1</b>	<b>שלבי ביצוע</b>	
מספר שלב	תאור שלב	
ליר		0
<b>7.2</b>	<b>מימוש התוכנית</b>	ביצוע התוכנית יתחיל מיד לאחר אישורה.



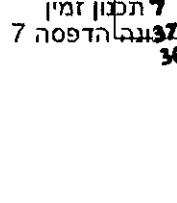
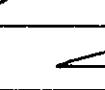
## 8. חתימות

 תקנון זמני	<b>תאריך:</b> <i>28.1.15</i>	<b>סוג:</b>  	<b>שם:</b> גבריאל גולן	<b>מגיש</b> <b>התכנית</b>
<b>חתימה:</b> 		<b>שם ומספר תאגיד:</b> מינהל ציון		

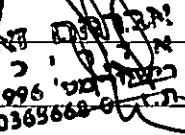
מונח הדפסה 7

 תקנון זמני	<b>תאריך:</b> <i>30.1.15</i>	<b>סוג:</b>  	<b>שם:</b> יוסי קרוגמן	<b>מגיש</b> <b>התכנית</b>
<b>חתימה:</b> 		<b>שם ומספר תאגיד:</b> לאה קרוגמן		

מונח הדפסה 7

 תקנון זמני	<b>תאריך:</b> <i>30.1.15</i>	<b>סוג:</b>  	<b>שם:</b> בבעלות מדינה	<b>בעל עניין</b> <b>בקרקע</b>
<b>חתימה:</b> 		<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקראקי ישראל 500101761		

מונח הדפסה 7

 תקנון זמני	<b>תאריך:</b> <i>28.1.15</i>	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>שם:</b> אברהם זאק	<b>עורך</b> <b>התכנית</b>
<b>חתימה:</b> 		<b>שם ומספר תאגיד:</b> אברהם זאק - אדם אדריכלות בע"מ 514399609		

מונח הדפסה 7



תקנון זמני  
מונח הדפסה 7

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

<b>מִצְבֵּב מַוְצֵּט</b>				
שם החוכר (לפי חוויה מנהר)	שם בערים (לפי רישום בטאבו)	שם מגרש שטח מגרש	יעור קרקע	פס. מגרש
אזור מגורים א	100	741.50	53A	
אזור מגורים א	100	458.75	53B	
דרך פאר�ט	100	140.00	200	
<b>סה"כ שטח:</b>		<b>1340.25</b>		

שם החוכר (לפי רישום בטאבו)	שם בערים (לפי רישום בטאבו)	יעור קרקע	שטח מגרש	פס. מגרש	פס. חבע	פס. חקרה	פס. אוש
אזור מגורים א	1000.35	53	17/02/03/14	54	38566		
דרך או כבש או חנייה	140.0		17/02/03/14	66			
שטח ציבורי פתוח	199.90		102/03/14	49	38558		
	1340.25						<b>סה"כ שטח:</b>

