

הוראות התכנית

תכנית מס' 614-0639906

תוספת יח"ד שלישית בנחלות חקלאיות, עומר

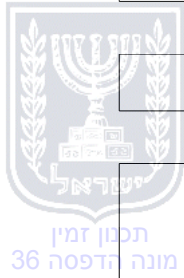
מחוז

מרחב תכנון מקומי עומר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6000935989/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר הוספה של יחידת דיור שלישית באזור המגורים של הנחלות באגודת "עומרים" כפר שיתופי חקלאי בע"מ המצויות בתחום הישוב עומר. לרכז את זכויות הבניה המוקנות במקרקעין מכוח התוכניות התקפות.

כמו כן, התכנית מציעה שינוי יעוד קרקע של מספר מגרשים מ"איזור מגורים" ל"מגורים ביישוב כפרי", בהתאם למעמד החוזי כנחלות וקביעת השטח המיועד למגורים כייעוד "מגורים ביישוב כפרי" ואת השטח המיועד לחקלאות ביעוד "קרקע חקלאית" בחלקות א' של הנחלות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
ומספר התכנית	ומספר התכנית	

תוספת יח"ד שלישית בנחלות חקלאיות, עומר

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

614-0639906

מספר התכנית

332,957.670 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי

עומר

קואורדינאטה X

185600

קואורדינאטה Y

575600

1.5.2 תיאור מקום

בתחומה של המ.מ. עומר, צמוד לדרך ארצית מס' 60 ובאזור המערבי של עומר.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עומר - חלק מתחום הרשות : עומר

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38558	מוסדר	חלק	59, 64, 68, 74, 105, 110	159

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ד / 437 / ד	1002 - 1006, 1007, 1008 - 1011, 1012, 1013 - 1017, 1019, 1024, 1029, 1048 - 1049, 1052, 1054, 1055, 1060 - 1063, 1065 - 1066, 1083, 1086, 1089 - 1092, 1093
23 / 101 / 03 / 14	1056B, 1056A, 1057B, 1057A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
<u>תמא/1</u>	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
<u>2 /100 /02 /14</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בחלקה החופף מתוך התוכנית החלה 14/02 /100 /2. בשאר חלקי תוכנית 14/02 /100 /2 ימשיכו לחול הוראות התוכנית.	2759	132		29/10/1981
<u>4 /100 /02 /14</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בחלקה החופף מתוך התוכנית החלה 14/02 /100 /4. בשאר חלקי תוכנית 14/02 /100 /4 ימשיכו לחול הוראות התוכנית.	3035	1821		15/03/1984
<u>ד/100 /02 /14 /42</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בחלקה החופף מתוך התוכנית החלה ד/14 /100 /42. בשאר חלקי תוכנית ד/14 /100 /42 ימשיכו לחול הוראות התוכנית.	5971	4607		29/06/2009
<u>12 /101 /03 /14</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בחלקה החופף מתוך התוכנית החלה 14/03 /101 /12. בשאר חלקי תוכנית 14/03 /101 /12 ימשיכו לחול הוראות התוכנית.	2653	2291		21/08/1980
<u>23 /101 /03 /14</u>	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בחלקה החופף מתוך התוכנית החלה 14/03 /101 /23. בשאר חלקי תוכנית 14/03 /101 /23 ימשיכו לחול הוראות התוכנית.	6377	2596		15/02/2012

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
ד /437 /ד	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בחלקה החופף מתוך התוכנית החלה 101/02/14 (ד /437 /ד). בשאר חלקי תוכנית 101/02/14 (ד/437/ד) ימשיכו לחול הוראות התוכנית.	0			16/05/1966

הערה לטבלה:

תוכנית ד/437/ד מספרה 101/02/14



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				רם מרש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		רם מרש		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		2	12/05/2024	רם מרש	13: 38 12/05/2024		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	08/12/2022	רם מרש	12: 03 11/12/2022	מצב מאושר	לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	מחייב	1: 1250	1	08/12/2022	רם מרש	09: 08 07/02/2023	תשריט סקר עצים	לא
טבלת שטחים	רקע		2	12/05/2024	רם מרש	00: 23 14/05/2024	טבלת תאי שטח	לא
זכויות בניה מאושרות	רקע		4	19/12/2019	רם מרש	17: 58 16/02/2020	זכויות בניה מאושרות	כן

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**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	ראובן סיטבון (1)		"עומרים" כפר שיתופי חקלאי בע"מ	עומר		27			reoven2@jafora-tabori.co.il
	אחר	רות לוי (2)		"עומרים" כפר שיתופי חקלאי בע"מ	עומר		27		077-4515002	reoven2@jafora-tabori.co.il
	אחר	עדה פלג (1)		"עומרים" כפר שיתופי חקלאי בע"מ	עומר		27		077-4515002	reoven2@jafora-tabori.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מרגנית 27א' עומר ת.ד. 1421.

(2) כתובת: מרגנית 27א' עומר

ת.ד. 1421.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	ראובן סיטבון		"עומרים" כפר שיתופי חקלאי בע"מ	עומר	(1)	27			reoven2@jafora-tabori.co.il
פרטי	רות לוי		"עומרים" כפר שיתופי חקלאי בע"מ	עומר	(2)	27		077-4515002	reoven2@jafora-tabori.co.il

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	עדה פלג		"עומרים" כפר שיתופי חקלאי בע"מ	עומר	(1)	27		077-4515002	reoven2@jafora-tabori.co.il

(1) כתובת: מרגנית 27א' עומר ת.ד. 1421.

(2) כתובת: מרגנית 27א' עומר

ת.ד. 1421.

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

תכנון
מונה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע										
מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	רם מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	(1)		08-6270689		marash@marash.co.il
	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מגה מדידות גאולוגיה והנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	mega@mega-surv.com

(1) כתובת: אליהו נאוי 23.

תכנון זמין
מונה הדפסה 36

1.9 הגדרות בתכנית

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

קביעת המסגרת התכנונית בחלקות א' בנחלות החקלאיות באגודת "עומרים" בישוב עומר והוספת יחידת דיור שלישית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינויים ביעודי קרקע.
2. קביעת הגבלות בין אזור מגורים ביישוב כפרי לבין אזור קרקע חקלאית בחלקות א'.
3. פירוט זכויות הבניה הקיימות מכוח תכניות תקפות וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
4. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
5. קביעת שימושים מותרים.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מגורים בישוב כפרי	1002A, 1003A, 1004A, 1005A, 1006A, 1007, 1008A, 1009A, 1010A, 1011A, 1012, 1013A, 1014A, 1015A, 1016A, 1017A, 1019A, 1024, 1029, 1048A, 1049A, 1052A, 1054A, 1055A, 1056A, 1057A, 1060A, 1061A, 1062A, 1063A, 1065A, 1066A, 1083, 1086, 1089, 1092, 1093
קרקע חקלאית	1002B, 1003B, 1004B, 1005B, 1006B, 1008B, 1009B, 1010B, 1011B, 1013B, 1014B, 1015B, 1016B, 1017B, 1019B, 1048B, 1049B, 1052B, 1054B, 1055B, 1056B, 1057B, 1060B, 1061B, 1062B, 1063B, 1065B, 1066B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים בישוב כפרי	1002A, 1003A, 1004A, 1005A, 1006A, 1007, 1008A, 1009A, 1011A, 1012, 1013A, 1014A, 1015A, 1016A, 1017A, 1019A, 1024, 1029, 1048A, 1049A, 1052A, 1054A, 1055A, 1056A, 1057A, 1060A, 1061A, 1062A, 1063A, 1065A, 1066A, 1083, 1086, 1089, 1092, 1093
בלוק עץ/עצים לשימור	קרקע חקלאית	1002B, 1005B, 1009B, 1010B, 1011B, 1013B, 1014B, 1017B, 1019B, 1048B, 1049B, 1054B, 1057B, 1065B, 1066B
הנחיות מיוחדות	מגורים בישוב כפרי	1093
קו מים 4" ומעלה	קרקע חקלאית	1002B, 1003B, 1004B, 1005B

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים	10,195.31	3.06
חצר משק	69,064.68	20.74
מגורים בישוב כפרי	6,000	1.80
עיבוד חקלאי	233,947.5	70.26
קרקע חקלאית	13,750.56	4.13
סה"כ	332,958.05	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים בישוב כפרי	105,392.18	31.65
קרקע חקלאית	227,565.49	68.35

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	332,957.67	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

מגורים בישוב כפרי

4.1.1

שימושים

- א. תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע ויחידת דיור להורים.
- ב. מבנים למטרות שירות: ממ"ד מחסן וחניה מקורה.
- ג. משרד לבעלי מקצועות חופשיים, כחלק מבני המגורים ולשימוש הדיירים בלבד.
- ד. תותר בניית מרתף בתחום קווי הבניין. מרתף החורג מתכנית קומת הקרקע לא יבלוט מעל מפלס פני הקרקע הסופי.
- ה. תותר הקמת חממות לגידול צמחי נוי וחממות לחימום סולרי.
- ו. תותר בניית מבני משק, בכל תאי השטח מלבד: 1007, 1024, 1012 ו 1029.

4.1.2

הוראות

א

בינוי

- המרחק המינימלי בין המבנים יהיה 6.0 מ'.
- בבניה חדשה תותר בניית מחסן כחלק מהמבנה המגורים.
- מיקום החניות ייקבע בתוכנית הפיתוח במסגרת הליכי רישוי. יותר קירוי של משטח החניה בגג בלבד (ללא קירות).
- תכנון ובניית מבני המשק יהיו בהתאם להנחיות משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
- הקמת חממה לגידול צמחי נוי בנפרד מבית המגורים:
 - גובה החממה עד 2.5 מ' מפני הקרקע של המגרש.
 - קווי בניין: תותר בניית החממה על קו בניין צידי ו/או אחורי 0.00 מ' בהסכמת שכנים.
- הקמת חממה לחימום סולרי בצמוד לבית מגורים:
 - גובה החממה עד גובה סופי של הבית.
 - קווי בניין: במסגרת קווי בניין לפי תוכנית זו.
- משרד לבעלי מקצוע חופשי יהיה חלק מיחידת הדיור - ניתן לאפשר כניסה נפרדת.
- תותר הקמת חצר אנגלית.
- המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.
- בהסכמת שני בעלי מגרשים סמוכים, בעלי גבול צדדי ו/או אחורי משותף, תתאפשר הקמתם של מחסנים ו/או חניות רכב מקורות בקו בניין צדדי 0.00 מ'.
- יחידת הורים תהיה חלק בלתי נפרד מאחת מיחידות הגדולות, תותר כניסה נפרדת.
- כניסה לעליות הגג תהיה מתוך המבנים, למעט אם נדרשת מהחוץ מסיבות של מילוט / בטיחות אש.

ב

עיצוב אדריכלי

- בבקשות להיתר בנייה יסומנו חומרי הבניין על גבי החזיתות של המבנים.
- חומר גמר של הבית - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן טבעית או מלאכותית, וכו' ...) או שילוב ביניהם.
- עיצובם האדריכלי וחומרי הגמר של חניות רכב המקורות ומחסנים ישתלבו יהיו בהתאם לחומרי הגמר של מבני המגורים.
- גג יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.

ג

הנחיות מיוחדות

סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות

4.1

מגורים בישוב כפרי

בשטח המסומן בהנחיות מיוחדות (תא שטח מס' 1093A) לא תותר בניית מבנה מגורים. יותרו השימושים הבאים: מחסן, חממות לגידול צמחי נוי ומבני משק בלבד.

4.2

קרקע חקלאית

4.2.1

שימושים

נועד לעיבוד וגידולי שדה חד ורב עונתיים, תותר הקמת מבני משק הכוללים: בתי רשת, סככות חקלאיות, מחסנים לשימוש חקלאי וחממות.

תותר סלילת דרכים חקלאיות וכן מעבר תשתיות של מים, חשמל ותקשורת לפי כל דין.

4.2.2

הוראות

בינוי

א

1. תכנון המבנים יהיה על פי הנחיות ממשרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנות מעת לעת.
2. בתחום קווי הבניין מדרך ארצית מס' 60 לא תותר כל בנייה. השימושים בתחום זה יהיו בהתאם לקבוע בתמ"א 1.
3. הבניה הקשיחה תהיה קרובה ככל הניתן למבני המגורים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
מגורים בישוב כפרי	מגורים	1007	(1)	40	(2) 17	(3)	(4) 300	56	(5) 3	(6)	2	1	(7)	(7)	(7)	
מגורים בישוב כפרי	מגורים	1012	(1)	40	(8) 21	(3)	(4) 300	56	(5) 3	(6)	2	1	(7)	(7)	(7)	
מגורים בישוב כפרי	מגורים	1024, 1029	(1)	40	(8) 16	(3)	(4) 300	56	(5) 3	(6)	2	1	(7)	(7)	(7)	
מגורים בישוב כפרי	מגורים	1056A, 1057A	(1)	40	4		(9) 7	34	3	8	2	1	(10)	(10)	(10)	
מגורים בישוב כפרי	מגורים	1002A, 1003A, 1004A, 1005A, 1006A, 1008A, 1009A, 1010A, 1011A, 1013A, 1014A	(1)	40	(11) 26	(12)	(4) 300	56	3	(6)	2	1	(10)	(10)	(10)	
מגורים בישוב כפרי	מגורים	1015A, 1016A, 1017A, 1019A, 1048A, 1049A, 1052A, 1054A, 1055A, 1060A, 1061A	(1)	40	(11) 26	(12)	(4) 300	56	3	(6)	2	1	(10)	(10)	(10)	

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מתא שטח)				תכסית (מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)					
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות											
מגורים בישוב כפרי	מגורים	1062A, 1063A, 1065A, 1066A, 1083, 1086, 1089, 1092, 1093	(1)	40	26 (11)	(12)	300 (4)	56	3	(6)	2	1	(10)	(10)	(10)	(10)		
מגורים בישוב כפרי	מבני משק	1002A, 1003A, 1004A, 1005A, 1006A, 1008A, 1009A, 1010A, 1011A, 1013A, 1014A	(1)		15			15		(13)	1		(10)	(10)	(10)	(10)		
מגורים בישוב כפרי	מבני משק	1015A, 1016A, 1017A, 1019A, 1048A, 1049A, 1052A, 1054A, 1055A, 1060A, 1061A	(1)		15			15		(13)	1		(10)	(10)	(10)	(10)		
מגורים בישוב כפרי	מבני משק	1062A, 1063A, 1065A, 1066A, 1083, 1086, 1089, 1092, 1093	(1)		15			15		(13)	1		(10)	(10)	(10)	(10)		
קרקע חקלאית	מבני משק	1056B, 1057B	(1)	80				80		6.2	1		(10)	(10)	(10)	(10)		



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (% מתא שטח)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)			
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות									
קרקע חקלאית	מבני משק	1002B, 1003B, 1004B, 1005B, 1006B, 1008B, 1009B, 1010B, 1011B, 1013B, 1014B	(1)	80	80 מ"ר			80		(13)	1		(14)	(14)	(14)	(14)
קרקע חקלאית	מבני משק	1015B, 1016B, 1017B, 1019B, 1048B, 1049B, 1052B, 1054B, 1055B, 1060B, 1061B	(1)	80	80 מ"ר			80		(13)	1		(14)	(14)	(14)	(14)
קרקע חקלאית	מבני משק	1062B, 1063B, 1065B, 1066B	(1)	80	80 מ"ר			80		(13)	1		(14)	(14)	(14)	(14)

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הוראות טבלה 5:

מבנים החורגים מקווי בניין שהוקמו כדין בעת מתן תוקף לתכנית זו ימשיכו להתקיים, גם אם הם חורגים מקווי הבניין הרשומים בתכנית זו. כל בניה נוספת בתחום המגרש תהיה עפ"י קו בנין שבתכנית זו.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) ראה נספח טבלת תאי שטח.
(2) מתוכן 7% עבור חממות לחימום סולרי ו 4% עבור חממות לצמחי נוי.

(3) תותר בנוסף בניית יחידת הורים ששטחה הכולל 55 מ"ר, מתוך סך השטחים המותרים, שתהיה חלק בלתי נפרד מאחת היחידות הגדולות.

(4) הערך מתיחס למ"ר, הערה: עד 100 מ"ר לכל יחיד עיקרית.

(5) תותר בניית יחידת הורים ששטחה הכולל 55 מ"ר, סך השטחים המותרים, שתהיה חלק בלתי נפרד מאחת היחידות הגדולות.

(6) 8.0 מ' גג רעפים ו- 7.0 מ' גג שטוח.

(7) כמסומן בתשריט. תותר בניית חממה לצמחי נוי בנפרד מבית המגורים בקו בנין צידי ו/או אחורי 0.00 מ' בהסכמת השכנים.

(8) מתוכם 7% עבור חממות לחימום סולרי ו 4% עבור חממות לצמחי נוי.

(9) גבה המרתף יהיה 2.4 מ'.

(10) כמסומן בתשריט.

(11) מתוכם 7% לחממות לחימום סולרי; 4% לחממות לגידול צמחי נוי.

(12) תותר בניית חלק מבית המגורים מתחת לכניסה הקובעת על ידי העברת זכויות מהשטח המותר מעל הכניסה הקובעת, וכן חצר אנגלית.

(13) גובה המבנים יהיו בהתאם לקריטריונים של משרד החקלאות ופיתוח הכפר המתעדכנים מעת לעת.

(14) כמסומן בתשריט. תותר בנית חממה על קו צידי 0.00 מ' בהסכמת השכנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 36



תכנון זמין
מונה הדפסה 36

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים בהליך הרישוי

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז.
2. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מעורך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה וישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
3. היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.
4. תנאי למתן היתרי בניה הכולל מבני משק יהיה בהתיעצות עם משרד החקלאות ופיתוח הכפר.
5. תנאי למתן היתר לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
6. תנאי למתן היתר בניה בתאי השטח בהם עובר קו מקורות יהיה תאום עם חברת "מקורות".

6.2

חשמל

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בק/בת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
- קו חשמל מתח נמוך -
 - מהתיל החיצוני - 3.00 מ'
 - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו:
 - מהתיל החיצוני 5 מ' ומהציר הקו 6 מ'
 - קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע):
 - מציר הקו 20 מ'
 - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע):
 - מציר הקו 35 מ'
- אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

6.3

ניקוז

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
2. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
3. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח ההחדרה, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
4. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באיזור חניה.

6.4

חניה

מקומות החניה יהיו בתחום תא השטח ועל פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. המבנים יחוברו למערכת המים והביוב המקומית בעומר והשפכים יופנו למט"ש עומר.

6.5

ביוב, ניקוז, מים, תברואה

2. ביוב ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, במידה ותהיה פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה, בתאום עם רשויות המוסמכות.

6.6

תשתיות

כל חיבורי התשתית למבנה כולל חשמל ותקשורת יהיו תת קרקעים.

6.7

**שמירה על עצים בוגרים
סימון בתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור**

1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ / קבוצת עצים לשימור.
2. תנאי לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתם סעיף 83 ג' לחוק יהיה קבלת אישור לכך מפקיד היערות.
3. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו ; בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח ; כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית



5.2 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 101/03/14 (ד/437/ד')

יעוד	מס' החלקות	סמון בתשריט	שטח מגרש מינימלי	שטח בניה	מספר יח למגרש	מס' קומות	שטח בניה לבנייני עזר	רחב חזית מינימלי	קוי בניה			התכליות	הערות
									קדמי	צדדי	אחורי		
חקלאי		פסים					80 מ"ר	26	20	3	5 או לתשריט בהתאם	מבני משק חקלאיים – לא להחזקת בעלי חיים	קו הבניה הקדמי מתייחס רק לחלקות חקלאיות הגובלות עם הכביש
מגורים	1007,1012,1029,1054,1024	צהוב	100-2000	20% ולא יותר מ-300 ממ"ר	2	2 אך שטח רצפות לא יעלה על 300 ממ"ר	5% ולא יותר מ-50 ממ"ר	19.0	בהתאם לתשריט	3.5	8	מגורים+מחסן גרז, מכבסה, ח' עבודה לצרכים עצמיים בלבד ובגבולות השטח המותר לבניה.	באזור זה תותר בנית משרדים חפשיים או בבתים שבהם יושב בעל המקצוע או האמן.
חצר משק	1002-1006, 1008-1011, 1013-1017, 1019, 1048-1049, 1052,1055, 1060-1063, 1065-1066, 1083, 1086, 1089, 1092-1093	פסים ירוקים וצהובים לסרוגין	200-3000	12%	2	2 אך שטח רצפות לא יעלה על 300 ממ"ר	30%		4.0 למגורים 2.0 לבנייני משק			כמו באזור מגורים בתוספת מבני משק חקלאיים.	





5.3 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 2/100/02/14

יעוד	מס' החלקות	שטח מגרש מינימלי	שטח בניה ב- % בניה			גובה בניה	קוי בניה		
			מבני עזר	מרתף			קדמי	צדדי	אחורי
מגורים		575 מ"ר*	30% בקומה אחת. 40% בשתי קומות כאשר שטח של קומה לא יעלה על 30%	5% מבני עזר (מחסן, מקלט, מוסך מבניה קשה)	מרתף שגובהו הפנימי נטו מעל 2.20 מ' / יחשב באחוזי הבניה רגילים וחייב בתשלום אגרת בניה רגילה ומיסים עירוניים.	7 מ' לבנין עם גג שטוח 8 מ' לבנין עם משופע גובה הבתים ימדד מרום נמדרכה במרכז החלקה בחזית.	5	3	4

* - למעט המגרשים לפי תקנון מס' 21/102/03/14 ו-1/102/03/14 שם ישארו המגרשים בגודלם לפי המפורט בתקנון.

מרפסת גג – מרפסת גג היוצאת ממפלס הדירה אינה נחשבת באחוזי הבניה – חייבת באגרת מגורים רגילה.

מחסן – מבניה קשה או קלה (בנפרד מהבית) – תותר בניתו על קו בנין צידי ו/או אחורי 0 (לא יעבור קו בנין קדמי 5 מ' או בהתאם לתשריט) – בהסכמת שכנים.



5.4 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 12/101/03/14

חלקה מס'	שמוש הקרקע	שטח חלקה מינימלי (מ"ר)	שטח בניה מקסימלי ב-% בניה	גובה הבניה	קוי בניה			הערות
					חזית	צד	אחור	
1029	מגורים	500 מ'	30% לקומה אחת. 40% במקרה של שני קומות	1 או קוטג'	5 מ' או בהתאם לתשריט	3 מ'	4 מ'	

5.5 זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 4/100/02/14

הגדרה: מבנה יציב בעל שלד עץ או מתכת המכוסה יריעות פלסטיות או זכוכית והמיועד לשמש בית צמיחה לגדולים חקלאיים או צמחי נוי ו/או לצורך חמום סולרי.

תכנית 614-0639906 16/02/2020 17:58:28 נספח זכויות בניה מאושרות

1. חממה לגדולים חקלאיים בשטח המיועד לחקלאות.

אין מגבלות בניה למעט כפי שמופיע בהגדרה ומרחק 45 מ' לפחות מחלקה מגורים.

2. חממה לצמחי נוי בשטח המיועד למגורים ואשר מוקם בנפרד מבית.

א. שטח החממה לא יעלה על 4% משטח המגרש.

ב. גובה החממה עד 2.5 מ' מפני הקרקע של המגרש.

ג. קוי בנין – תותר בניית החממה על קו צידי ו/או אחורי 0 בהסכמת שכנים, או במסגרת קו בנין ללא הסכמת שכנים.

3. חממה לחמום סולר בשטח המיועד למגורים ושיוקם בצמוד לבית מגורים.

א. שטח החממה לא יעלה על 7% משטח המגרש.

ב. גובה החממה – עד גובה סופי של הבית.

ג. קוי בנין – במסגרת קו בנין בהתאם לת.ב.ע. של אותו אזור.

כל סוגי החממות לא ילקחו בחשבון אחוזי בניה בכלל.

5.6 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מאושר עפ"י תכנית מס' 23/101/03/14

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (%)				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)			אחורי					
			מעל לכניסה הקובעת	שרות	עיקרי	שרות						עיקרי	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה								
מגורים בישוב כפרי	1056A	3000	(2) (1) 40	(3) 4	-	(4) 7	51	51	2	0.67	34	8	2	1	כמסומן בתשריט (4)							
	1057A	3000	(2) (1) 40	(3) 4	-	(4) 7	51	51	2	0.67	34	8	2	1								
קרקע חקלאית	1056B	6208	(5) 80	-	-	-	80	80	-	לי"ר	80	6.2	1	-								
	1057B	7542	(5) 80	-	-	-	80	80	-	לי"ר	80	6.2	1	-								

(1) שטחי בניה לפי תכנית מאושרת מס' 2/100/02/14.

(2) תותר הוספת יחידת הורים בגודל 55 מ"ר שתהיה חלק בלתי נפרד מאחת היחידות הגדולות.

(3) שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל : 4 סככות חניה (60 מ"ר) ו/או מוסך ביתי, מחסנים (30 מ"ר), ו-2 ממ"דים (24 מ"ר).

(4) שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת כולל : מרתף.

(5) 60% חממות, בתי צמיחה ובתי רשת.

20% בניה קשיחה הכוללת : בית אריזה, בית מיון ומחסנים.

(6) מבנים קיימים ומסומנים בתשריט בעת מתן תוקף לתכנית ימשיכו להתקיים גם אם חורגים מקוי הבניין הרשומים בתכנית זו. כל בנייה נוספת בתחום המגרשים תהיה ע"פ הקוי הבנין הקובעים בתכנית זו.