

הוראות התכנית

תכנית מס' 1056035-614

מגורים א', רחוב אשל 112א, עומר

מחוז

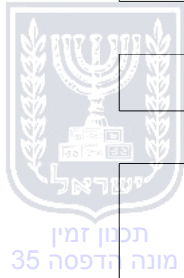
דרום

מרחב תכנון מקומי עומר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה להסדיר בנייה קיימת בבית מגורים פרטי, חד קומתי, הכולל יח"ד דיור אחת, אשר נבנתה בחריגה מקו בניין קדמי.

הבית הינו מבנה אחורי ונמצא באזור הדרום מערבי של הישוב עומר. לפניו בנוי מבנה מגורים אחר, בחזית הרחוב, ומסתיר אותו.

השינויים המוצעים:

1. הסדרת בניה חורגת בקו בניין קדמי מ-5מ' ל-3.5מ'. יצוין שמאחר והמבנה הינו אחורי ומוסתר ע"י מבנה אחר, לא תהיה השפעה על חזות הרחוב עקב השינוי בקו בניין קדמי.
2. יצירת אפשרות להקמת סככת רכב בקו בניין צידי 0.0מ'.

גבול המגרש נקבע לפי תשריט חלוקה תח/100.



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מגורים א', רחוב אשל 112א, עומר

מספר התכנית 614-1056035

1.2 שטח התכנית 0.677 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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 185052

קואורדינאטה Y 574718

1.5.2 תיאור מקום

דרום מערב עומר, רח' אשל 112א

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עומר	אשל	112א	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38564	מוסדר	חלק	131	

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

לא רלוונטי

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
21 /100 /02 /14	החלפה		3753	2301		25/03/1990

הערה לטבלה:

תכנית לצרכי רישום תח/100 מאושר בוועדת רישוי בתאריך 17.8.2008



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				קורה גלעדי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		קורה גלעדי		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	רקע	1: 250		10/08/2023	עודה אבו פריחה	11: 38 10/08/2023	נספח תמרון תנועה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500		31/07/2023	קורה גלעדי	12: 44 31/07/2023		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 35



תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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
	פרטי	יעקב קורס			עומר	אשל	112 א	08-6234057		yakov@kuras.co.il
	פרטי	אגבה קורס			עומר	אשל	112 א	08-6234057		yakov@kuras.co.il

1.8.2 יזם**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	קורה גלעדי	36568	קבוצת גלעדי תכנון והנדסה בע"מ	עומר	אירוס	26		08-6467707	koragiladi@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	עודה אבו פריחה	629	ר.ע.ף הנדסה בע"מ	עומר	הכרם (1)	18	050-5381740		raf1994.eng@gmail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1230.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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**

הסדרת בנייה חורגת מקו בניין קדמי.
תוספת אפשרות לחנייה בקו בניין צידי 0.0 מ'.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי נקודתי בקו בניין קדמי מ-5 מ' ל-3.5 מ', לפי סעי' 62א (א) (4) לחוק.
2. שינוי הוראות לסככת חנייה ותוספת אפשרות לחנייה בקו בניין צידי 0.0 מ', לפי סעי' 62א (א) (5) לחוק.

תכנון זמין
מונה הדפסה 35תכנון זמין
מונה הדפסה 35

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

יעוד		תאי שטח
מגורים א'		2012
סימון בתשריט		יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור		מגורים א'
		תאי שטח כפופים
		2012

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	676	אזור מגורים א'
100	676	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	676.9	מגורים א'
100	676.9	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	בינוי 1. גובה מרבי הגובה ילקח מהנקודה הגבוהה ביותר במדרכה שבחזית תא השטח, ולא תותר בניה יותר משתי קומות (כולל קומת עמודים). 8 מ' למבנה עם גג משופע. 7 מ' למבנה עם גג שטוח. גובה מרבי למבני עזר מרום פני הקרקע: - 3 מ' לסככת רכב - 2 מ' לקירות חצר משק - 2.5 מ' למחסן 2. קווי בניין קו בניין צידי 0.0 מ' יותר בין שני מבנים (בתאי שטח חד משפחתיים) במידה ושני השכנים יסכימו לבנות יחד בצמוד בית מגורים עם קיר משותף ובתנאי שבקשת היתר הבניה תוגש בעת ובעונה אחת לשתי יחידות הדיור. 3. מבני עזר א. מחסן - קו בניין צידי ו/או אחורי 0.0 מ' (לא יעבור קו בניין קדמי 5.0 מ' או בהתאם לתשריט) - בהסכמת השכנים. המחסן יבנה מבניה קשה או קלה. ב. חצר משק - תותר בנייתה על קו חזית 5.0 מ', קו צידי 0.0 מ'. מידות חצר המשק: אורך קיר על קו צידי 3.0 מ' ובליטות לקירות ניצבים 2 מ'. ג. סככה לרכב - ללא קירות הקפיים מכל חומר שהוא למעט צמחיה תותר בנייתה בקו בניין קדמי וצידי 0.0 מ', או רק בקו בניין צידי 0.0 מ', ברוחב עד 3 מ' ובאורך עד 8 מ' (ברוטו כולל בליטות גג) - לא באחוזי הבנייה המותרים. סככה לרכב עם קירות הקפיים בגובה עד 1 מ' או מבניה קשה תותר בקו בניין צידי 0.0 מ' בלבד, אורך עד 8 מ', רוחב עד 3 מ'.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
							קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	שרות	עיקרי
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2 (4)	8	1	30	15 (3)	5 (2)	40 (1)	676	2012	מגורים א'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) בשתי קומות. בקומה אחת יותרו 30%.
- (2) למבני עזר (מחסן, ממ"ד וסככת רכב סגורה. שטחים מרביים יהיו כדלקמן: מחסן 10 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר וסככת רכב סגורה 24 מ"ר).
- (3) מרתף - הגדרה: גובה פנימי נטו 2.20 מ'.
- (4) כולל קומת עמודים.
- (5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובכפוף להגשת מפת מדידה מצבית עדכנית.

6.2 שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר בנייה לכריתה/העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בחוק, יהייה מתן רשיון מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מיידי עם אישור התכנית.

