

הוראות התכנית

תכנית מס' 614-1347236

החורשה 31, עומר

מחוז

דרום

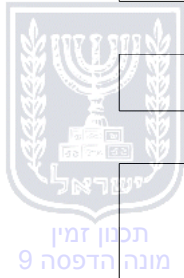
מרחב תכנון מקומי

עומר

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005387632/310>

דברי הסבר לתכנית

- א. התכנית מתייחסת למגרש מגורים עם מבנה קיים ליח"ד אחת.
ב. התכנית מאפשרת הוספת מצללה בקו בניין אחורי וצדדי 0.00.
ג. כל זכויות והנחיות בניה במגרש נשארות ללא שינוי עפ"י תכנית מאושרת מס' 148/במ/14.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית



החורשה 31, עומר

שם התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

614-1347236

מספר התכנית

0.600 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

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

185860

קואורדינאטה Y

576221

1.5.2 תיאור מקום

עומר

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

עומר - חלק מתחום הרשות : עומר

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
עומר	החורשה	31	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
38577	מוסדר	חלק	5	

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
14/ במ/ 148	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 14/ במ/ 148 ממשיכות לחול.	4236	4547		04/08/1994



1.7 מסמכי התכנית

1.7.1 רשימת מסמכים בתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב					אסף ארמון		כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	תשריט מצב מוצע	1: 250	1		אסף ארמון		לא

כל מסמכי התכנית שהם מסמכים מחייבים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים. מסמך שהוא מסמך מחייב לעניין מסוים, יראו בו כמסמך רקע לגבי יתר העניינים המפורטים בו.

1.7.2 רשימת מסמכי רקע לתכנית

סוג המסמך	תחולה	תיאור המסמך	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	נכלל בהוראות התכנית
מצב מאושר	רקע	נספח מצב מאושר	1: 250	1	20/06/2024	אסף ארמון	12: 32 20/06/2024	לא

מסמכי התכנית שהם מסמכי רקע אינם מחייבים או מנחים והם נועדו לצורך מתן מידע והצגת הרקע לתכנית.

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	טובה אסטון			עומר	החורשה	31	050-4204227		
	פרטי	מיכאל אסטון			עומר	החורשה	31	053-7955841		

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכאל אסטון			עומר	החורשה	31			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אסף ארמון		ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע	באר שבע	יהודה הנחתום		08-6287668		asaf@armon-arch.co.il
מודד מוסמך	יועץ	מוטי אליהו	1535	מדבא מדידות והנדסה בע"מ	תל אביב-יפו	הברזל	3	03-6485999		medva@medva.co.il

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
מצללה	כמוגדר בחוק התכנון והבנייה
קו בניין	כמוגדר בחוק התכנון והבנייה

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**

הוספת הוראות וקביעת קווי בנין בדבר בניית מצללה בתחום המגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת קווי בנין למצללה בהתאם לסעיף בחוק 62א (א) (4)

ב. קביעת הוראות בדבר בינוי מצללה בהתאם לסעיף בחוק 62א (א) (5)



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

יעוד		תאי שטח
מגורים		10
סימון בתשריט		יעוד
בלוק עץ/עצים לשימור		מגורים
		תאי שטח כפופים
		10

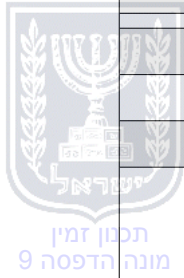
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	599.39	מגורים
100	599.39	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	599.39	מגורים
100	599.39	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים	4.1
שימושים	4.1.1
מגורים	
הוראות	4.1.2
הוראות כלליות	א
1. מצללה:	
א. תותר הקמת מצללה בשטח המגרש.	
ב. קוי בניין למצללה: אחורי-0.00, צדדי-0.00	
ג. גובה המצללה לא יעלה על 3 מ'	
2. כל יתר הנחיות, מגבלות וזכויות הבניה במגרש זה נשארות ללא שינוי עפ"י תכנית המאושרת מס' 14/ במ/ 148	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות		קו בנין (מטר)		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט	אחורי	קדמי	צידי	
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
מגורים	מגורים	10	599.39	(1)	(2)		100	(3)	1	8.5	2	1	(4)	(4)	(4)

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:

כל זכויות הבניה נשארות ללא שינוי עפ"י תכנית המאושרת מס' 148/במ/14

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 40%.

(2) 30%.

(3) 40%+30%+100 מ"ר.

(4) עפ"י המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1 הוראות תכנוניות****6.1.1 שמירה על עצים בוגרים**

1עצים המסומנים לשימור :

א. עץ המסומן לשימור ישולב בתכנון ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. כל עבודת בנייה ופיתוח הקרובה 4 מ' לגזעו של העץ לשימור תבוצע תחת הנחיות ומפרט שימור שהוגדרו ע"י מומחה ובהתאם לנוהל עבודה בקרבת עצים של פקיד היערות במשרד החקלאות ופיתוח הכפר .

6.2 תנאים בהליך הרשוי והביצוע**6.2.1 תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע****7.2 מימוש התכנית**

מיד עם אישור התכנית.

