

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0634790

מגרש מגורים א', רח' הורד 6, אופקים

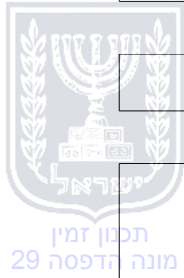
מחוז

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

09/05/2021

להפקיד את התכנית

14/07/2021

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה הסדרת חריגות בניה, שינוי קווי בנין לפי בניה קיימת בפועל, הגדלת אחוזי בניה ותוספת יחידת דיור נלוות במגרש, ברחוב הורד 6, באופקים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
מספר התכנית	מגרש מגורים א', רח' הורד 6, אופקים	

מספר התכנית	601-0634790
-------------	-------------

שטח התכנית	0.408 דונם	1.2
------------	------------	-----

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מתאר מקומית	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	אופקים
קואורדינאטה X	163654
קואורדינאטה Y	579722

1.5.2 תיאור מקום

רח' הורד 6, אופקים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אופקים - חלק מתחום הרשות : אופקים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אופקים	הורד	6	

שכונה שכונת המרכז

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39921	מוסדר	חלק	8	

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

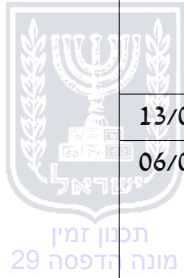
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
13 /101 /02 /23	כפיפות		5166	1839	13/03/2003
3 /101 /02 /23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /23 /101 3 ממשיכות לחול.	4030	4166	06/08/1992
15 /101 /02 /23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /23 /101 15 ממשיכות לחול.	5202	3245	03/07/2003



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				דריה בלאיה			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		דריה בלאיה		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	15/02/2021	אפרת רפפורט	18: 07 15/02/2021	נספח בינוי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	29/03/2018	דריה בלאיה	19: 06 30/03/2018	נספח 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



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	דרור דוידאן			אופקים	הורד	6	050-3633369		rand070791@icloud.co m
	פרטי	פנינה דוידאן			אופקים	הורד	6	050-3633369		rand070791@icloud.co m

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	דרור דוידאן	ל.ר.	ל.ר.	אופקים	הורד	6	050-3633369		rand070791@icloud. com
פרטי	פנינה דוידאן	ל.ר.	ל.ר.	אופקים	הורד	6	050-3633369		rand070791@icloud. com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה		ל.ר.		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		03-9533333		

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

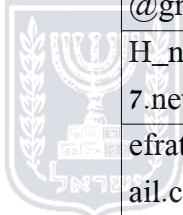
(1) כתובת: קריית הממשלה, קומה 1, באר שבע.

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	דריה בלאיה	25712582	ד.מ. הנדסה	אופקים	הארזים	4219	073-7292864	073-7292864	dm.handasa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	(1)		08-6652088	08-6652099	H_negev@017.net.il
אדריכל	אדריכל	אפרת רפפורט	1132852	ד.מ. הנדסה	כפר הרא"ה	(2)		052-3030050		efratr68@gmail.com

(1) כתובת: שד' רגר 28/33 באר שבע.

(2) כתובת: סובב המגדל 33.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

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

תוספת יחידת דיור במגרש, שינוי קווי בנין והגדלת אחוזי בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- תוספת יחידת דיור במגרש, סה"כ 2 יחידות דיור.
- שינוי קווי בנין אחוריים וצדדיים
- קביעת קו בנין קדמי עבור פרגולות ומרפסות.
- הגדלת אחוזי בניה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- קביעת הנחיות לבינוי ועיצוב אדריכלי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	41

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	408	100
סה"כ	408	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	407.47	100
סה"כ	407.47	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29



תכנון זמין
מונה הדפסה 29

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בנוי תותר בניית 2 יח"ד חד משפחתיים, צמודי קרקע. (אחת ראשית ויחידה שניה נלוות). 1. תותר הקמת יחידת מגורים נלווית אחת במגרש כפוף לתנאים הבאים: 1.1. שטח יחידת הדיור הנלוות לא יפחת מ 45 מ"ר והיא תכלול מטבח, שירותים וכניסה נפרדת. 1.2. יחידת הדיור הנלוות תשמש להשכרה או למגורי קרוב בלבד. 1.3. לא תתאפשר העברת בעלות על יחידת המשנה לבעלות נפרדת. 1.4. לא ניתן יהיה לחלק את המגרש לטובת יצירת מגרש נפרד לטובת יחידת הדיור הנלוות. 2. יחידת משנה בשטח כולל הנמוך מ 60 מ"ר לא תידרש בהתקנת מקום חניה נוסף. 3. עליית הגג : יותר ניצול עלית הגג והקמת גישה פנימית אליה וכמו כן יותרו חלונות בגמלון, אך לא יותרו חלונות "קוקיה" במשטחי הרעפים בניגוד לשיפועי הגגות. 4. גגות : 4.1. המבנים יהיו בעלי גגות רעפים לפחות 50% מהגג ובשיפוע של 30%-40%. 4.2. יתאפשר שילוב הקולטים בגג משופע בשיפוע הגג והדוד יוסתר בחלל הגג או בגג השטוח. הכול ישולב בעיצוב הכללי של הגג. 4.3. כל מתקנים מהסוג: אנטנות מפוחים, מאווררים, גנרטורים ומערכות סולריות יתוכננו בצורה אסתטית כדי להוות חלק אינטגרלי מהמבנה. 5. מחסנים : תותר בנית מחסן בנפרד מהבית. 6. חזית וחומרי גמר : חזיתות המבנים יתוכננו מחומרי גמר קשיחים תוך מתן אופי אינטגרלי ותואם למבנה מכל צדדיו. רשימת חומרי הגמר תופיע על חזיתות המבנים בכל בקשה להיתר בניה. 7. גדרות : כל גדר לחזית רחוב תבנה בבניה קשה, מחומרים אחידים. גובה מינימלי של 40 ס"מ אך לא יותר מ-90 ס"מ מפני המדרכה. הגדר תכלול מסתור אשפה, ארונות תקשורת וחשמל, מעליה תותר בניה של גדר עץ או מתכת.

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 (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת							
									גודל מגרש כללי			עיקרי	שרות	שרות	
קדמי תכנון	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(4)	2 (3)	35	380	85 (2)	70 (1)	225	408	41	מגורים א'
(6)	(6)	(6)	(6)	1 (5)	2										

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) עבור כל יח"ד 35 מ"ר (ממ"ד 12 מ"ר מחסן 8 מ"ר חניה 15 מ"ר).

(2) מרתף עד 60% משטח קומת הכניסה..

(3) שטח יח"ד הנוספת לא יפחת מ 45 מ"ר.

(4) 7 מ' לגג שטוח 8.5 מ' לגג רעפים.

(5) עבור קומת מרתף.

(6) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ועפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה.
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות ופתחים, גינון ונטיעות, חומרי בניה וריצוף, הכול על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.
- ב. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינאי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- ג. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- ד. תנאי למתן היתר בניה, הסרת כל בינוי החורג מתחום המגרש.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן החנייה התקף לעת מתן היתר הבניה.

6.3**תשתיות**

- א. שירותים הנדסיים
- ביוב, ניקוז והספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר אופקים.

ב. חשמל

- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
- בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו-/-מרחק מתיל קיצוני-/-סוג קו חשמל

3.5 מ' -----/----- 3 מ' -----/----- קו מחשמל מתח נמוך

6 מ' -----/----- 5 מ' -----/----- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו

20 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)

35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל-מחוז הדרום.

6.4**היטל השבחה**

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היתל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.5**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעין ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש



6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הועדה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישת לצרכי ציבור), 1943.

7.	ביצוע התכנית
-----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

מיד

