

דברי הסבר לתכנית

- * מדובר במגרש 718 בשכונת שפירא באופקים, בגוש מוסדר 39632 חלקה 96 (תב"ע מסי 23/במ/3/60).
- * המבנה שהוקם במגרש זה חורג מקווי בניין בקטע מסוים במבנה : - בחזית אחורית (הפונה למגרש 727) עד 4.11 מ' במקום 6.0 מ'.
- * בתכנית זו מבוקש לשנות את קווי הבניין, ולהתאימם למצב בפועל כמסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך.
- * התכנית היא בסמכות הועדה המקומית לפי סעיף 62 א' (א) (4) לחוק התכנון והבנייה.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז דרום

תוכנית מס' 2055/מק/23

1. זיהוי וסיווג התוכנית

1.1	שם התוכנית	מגרש 718 - שכונת שפירא - אופקים
1.2	שטח התוכנית	599 מ"ר
1.3	מהדורות	שלב מספר מהדורה 2
		מילוי תנאים להפקדה 15.4.07
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית תוכנית מפורטת
		סוג איחוד וחלוקה האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף היתרים או הרשאות לא
		ועדה מקומית 62 א' (א) (4) תוכנית המהווה שינוי לתוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי אופקים
		קואורדינטה X 164570 קואורדינטה Y 579075
1.5.2	תיאור מקום	מגרש למגורים בתוך שכונת מגורים
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית התייחסות לתחום הרשות
		אופקים חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה רחוב מספר בית
		אופקים שפירא ירושלים

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39632	• מוסדר	• חלק מהגוש	96	--

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
3/60/במ/23	718

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לי"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

1.6.1

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
3/60/במ/23	• כפיפות ושינוי	תכנית זו כפופה לתכנית 3/60/במ/23 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.	4421	30.6.96
60/במ/23	• כפיפות	תכנית זו כפופה לתכנית 60/במ/23		28.4.91

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	שלמה עמית	אוגוסט 2007	--	10	--	מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	שלמה עמית	אוגוסט 2007	1	--	1:250	מחייב	תשריט התוכנית

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מגיש התוכנית
			050-2023792	08-9925311	קרית ספר 60 אופקים	--	--	27051713 23783954	מור יוסף מרדכי מור יוסף דליה	--	מגיש התוכנית

1.8.2 יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע שאינם מגישי התוכנית

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מקצוע / תואר	בעלים
hagais@mmi.gov.il	08-6264250		08-6264333	כתובת התקווה 4, קרית הממשלה, באר-שבע	מינהל מקרקעי ישראל	--	--	--	• בעלים

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
amit_shlomo@yahoo.com	08-6416733	050-7676801	08-6413073	מבצע חורב 42 באר-שבע 84450	--	5246	043278589	שלמה עמית	אדריכל	עורך ראשי
golden-a@zahav.net.il	08-6278795		08-6232117	רח' צנפנפה 6 עומר 84965	--	299	001116482	אברהם גולדנברג	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
------	------------

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

שינוי קווי בניין במגרש 718.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

שינוי קו בניין נקודתי בחזית אחורית הפונה למגרש 727, עד 4.11 מ' במקום 6.0 מ'.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

הערות	סה"כ במצב המוצע		תוספת למצב המאושר	מצב מאושר	סוג נתון כמותי
	לתכנון מפורט	למימוש			
				0.599	שטח התוכנית – דונם
		1	--	1	מגורים – מספר יח"ד
		45%	--	45%	מגורים – עקרי מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתוכנית

תאי שטח כפופים	תאי שטח	יעוד
	718	מגורים א'

4 יעודי קרקע ושימושים

מגורים א'	4.1 יעוד
עפ"י תכנית 23/במ/3/60	4.1.1 שימושים
עפ"י תכנית 23/במ/3/60	4.1.2 הוראות

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדיום נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטח בניה במ"ר / %			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צדדי	שמאלי	מתחת לבנייה	מתחת לקובעת						מתחת הבנייה	הקובעות	עיקרי שרות			
			מרתף	2	9.5		1	30%	60%	6%	9%	45%	599	718	א' מגורים

הערות:

- שטח בנייה מותר - 60% משטח המגרש.
שטח עקרי - 45% משטח המגרש כשכיסוי הקרקע 30% משטח המגרש.
 השטח העקרי כולל עליית גג - 5% משטח המגרש.
שטח שרות - 15% משטח המגרש
שטח שרות כולל - א. מרתף 6% משטח המגרש, גובה 2.20 מ'.
 ב. מקלט / מרחב מוגן על פי דרישות הג"א.
 ג. חנייה מקורה בחומר קל וללא קירות הפרדה בתחום המגרש 5.00 X 3.00 מ'.
 ד. מחסן בגודל 6.00 מ"ר - וממוקם בפית המגרש בקו בנין צדדי ואחורי 0.00 מ' ולא יהיו פתחים לכיוון השכן.
 גובה פנימי יהיה 2.20 מ' וחיצוני 2.60 מ'.

- המבנה העקרי - גובהו 9.5 מ' נמדד מאבן שפה הקרובה לגבול הקדמי של המגרש.
 גג - יהיה משופע מרעפי חרס בצבע טרה - קוטה.
 טיח חיצוני - גמר החזיתות יהיה בטיח חלק או שפירץ מותן דק בצבע לבן.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתר בניה
	היתרי בנייה יוצאו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית מס' 23/במ/60/3
6.2	חנייה:
	החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חנייה ארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה

7. ביצוע התוכנית


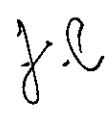
7.1	שלבי ביצוע	ליך
-----	-------------------	-----

7.2 מימוש התוכנית

ביצוע תכנית זו יהיה מיד עם אישורה.

8. חתימות ואישורים

8.1 חתימות

תאריך	חתימה	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	
2008-01-29		--	27051713	מור יוסף מרדכי	מגיש התוכנית
		--	23783954	מור יוסף דליה	
		מינהל מקרקעי ישראל			בעלי עניין בקרע
15.4.07 23.1.08			043278589	שלמה עמית	עורך התכנית

נספח הליכים סטטוטוריים

יחס בין התוכנית לבין תוכניות מופקדות			
מספר תוכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתוכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
ל"ר	--	--	

טרם אישורה של התוכנית: יש לעדכן את סעיף 1.6 ולכלול בו תוכניות מופקדות שאושרו בינתיים

יחס בין התוכנית לבין התוספות בחוק			
שם התוספת	תחולת התוספת	שם מוסד המאשר	תכנון האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	התוספת אינה חלה.	ולקחש"פ	
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	התוספת אינה חלה.	ולחו"ף	
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	התוספת אינה חלה.	ועדה מקומית/מחוזית	

אישור שר הפנים לפי סעיף 109 לחוק		
התוכנית נקבעה	תאריך ההחלטה	החלטה
לא טעונה אישור השר		

ערר על התוכנית