

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

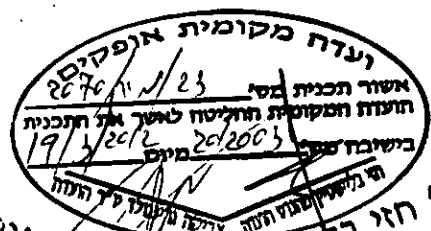
תוכנית מס' 23/מק/2070

שם תוכנית: אופקים – שכונת מישור הגפן – שינוי קווי בניין

משרד הבינון והשיכון מהח דרום
אדריכל נילדמן אירנה
סג מנהל תכנון התכנית (תכנון)
רשימת 77187
13.06.12

מחוז: הדרום
מרחב תכנון מקומי: אופקים
סוג תוכנית: מפורטת לפי סעיף 62 א (א) (4) (5)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>ועדה מקומית אופקים 2070/מק/23 אשור תכנית מס' תועדה המקומית תחליטה לאשר את התכנית בישיבת מס' 2003 מיום 19/3/2012 אדריכל חגי בקיישטיין מהנדס ועדת תכנון ובנין אופקים עביקה גרינגולד יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה אופקים</p>	

דברי הסבר לתוכנית

התכנית המוצעת באה לשנות:

1. קווי הבניין הצידיים והאחוריים באזור מגורים א' על מנת לאפשר מיצוי שטח התכסית המותר.
2. הגדרת חומרי גמר למבנים באזור מגורים א'.
3. הגדרת סוג הגגות במגרשים 330-399 בלבד.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אופקים – שכונת מישור הגפן – שינוי קווי בניין

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית
ומספר התוכניתיפורסם
ברשומות

2070/מק/23

מספר התוכנית

130.966 דונם

1.2 שטח התוכנית

• מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

• מספר מהדורה בשלב 1

• ינואר 2012 תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם
ברשומות

• האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

• לפי סעיף בחוק 62 א (א) (4) (5)

• היתרים או הרשאות תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

• סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה.

• האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אופקים

קואורדינטה X 162533 - 162871
קואורדינטה Y 579543 - 580405

1.5.2 תיאור מקום אופקים - מישור הגפן בחלק המערבי של הער

1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית רשות מקומית אופקים

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית יישוב אופקים

שכונה רחוב מספר בית מישור הגפן

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100212/1	בהסדר	חלק גוש	----	1
39568	מוסדר	חלק גוש	322-361	362
39569	מוסדר	חלק גוש	375-443	444
39570	מוסדר	חלק גוש	308,309,311-391	310

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל.ר.	----

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
ל.ר.	----

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל.ר.

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
29/11/2009	6026	התכנית משנה את תכנית מס. 22/101/02/23 בהתאם למפורט בה וכל יתר הוראותיה ממשיכות לחול.	• שינוי וכפיפות	22/101/02/23

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מקומית	רוני גולדשמידט - אדריכל	ינואר 2012		13		מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מקומית	רוני גולדשמידט - אדריכל	ינואר 2012	1	--	1:1250	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 סתירה של עצמם תגברנה ההוראות על המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין סתירה של עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש / חלקת(י)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			050-7200709	08-9928542	ת.ד. 712 אופקים		עיריית אופקים					

1.8.2 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		052-3664525	08-9964020	משה שרת 54 אופקים		אופקים	עמותת "מרחיבים אופקים"				

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
			08-6264333	קרית הממשלה, רח' הקווה 4 ב"ש 84101			מנהל מקרקעי ישראל-דרום			

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
RONGOL63@gmail.com	03-9523050	052-8119600	03-9523313	לשנסקי 27 ראשלי"צ 75650			רונני גולדשמידט	058249301	46412	46412	אדריכל
Office@mfoel.co.il	03-5796689	050-5238677	03-6199543	הרב עמילאל 6 בני ברק 51581			משה פוגל	052030830	577	577	מודד מוסמך

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
ל.ר.	

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

שינויים בהוראות הבנייה באזור מגורים א'.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- 2.2.1 שינוי קו בניין אחורי מ-6 מ' ל-4 מ' וצידי מ-4 מ' ל-3 מ' לפי סעיף 62 א (א) (4).
- 2.2.2 שינוי בהגדרת חומרי גמר וגגות הבתים לפי סעיף 62 א (א) (5).

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 130.966

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	43,210		0	43,210	מגורים במ"ר (שטח בנייה עיקרי)	מגורים
	149		0	149	מס' יח"ד	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
		330-478	מגורים א'
		1010-1016	ש.צ.פ.
		2,8,300-307	דרך מאושרת
		500-523	דרך משולבת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר		יעוד
אחוזים	מ"ר	מ"ר	אחוזים	
11.93	15,631	15,631	11.93	ש.צ.פ.
54.14	70,916	70,916	54.14	מגורים א'
22.69	29,733	15,165	11.57	דרך מוצעת
11.34	14,686	14,686	11.34	דרך משולבת
100.00	130,966	14,568	11.12	דרך מאושרת
		130,966	100.00	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א' – תאי שטח מס' 330-478	4.1
שימושים – כל השימושים והתכליות יהיו על פי תכנית 22/101/02/23.	4.1.1
	א.
	ב.
	ג.
הוראות – כל ההוראות יהיו על פי תכנית מס' 22/101/03/23, למעט:	4.1.2
א. במגרשים מס' 330-399 תותר בניית גג בטון שטוח בלבד. במגרשים מס' 400-478 תותר בניית גג רעפים ו/או גג בטון שטוח עפ"י הוראות תכנית מס' 22/101/02/23 ללא שינוי.	א.
ב. קירות חוץ יהיו בגמר טיח שליכט בטווח גוונים שיאושר ע"י הוועדה המקומית. יותר שילוב חיפוי אבן עד 30% משטח מעטפת קירות החוץ.	ב.
ג. קווי בניין יהיו עפ"י המופיע בתשריט.	ג.
4.2 דרך מאושרת - תאי שטח מס' 2,8, 300-307	4.2
שימושים – כל השימושים והתכליות יהיו על פי תכנית 22/101/02/23.	4.2.1
	א.
	ב.
	ג.
הוראות – כל ההוראות יהיו על פי תכנית מס' 22/101/03/23.	4.2.2
	א.
	ב.
	ג.
4.3 דרך משולבת - תאי שטח מס' 500-523	4.3
שימושים – כל השימושים והתכליות יהיו על פי תכנית 22/101/02/23.	4.3.1
	א.
	ב.
	ג.
הוראות – כל ההוראות יהיו על פי תכנית מס' 22/101/03/23.	4.3.2
	א.
	ב.
	ג.
4.4 ש.צ.פ. - תאי שטח מס' 1010-1016	4.4
שימושים – כל השימושים והתכליות יהיו על פי תכנית 22/101/02/23.	4.4.1
	א.
	ב.
	ג.
הוראות – כל ההוראות יהיו על פי תכנית מס' 22/101/03/23.	4.4.2
	א.
	ב.
	ג.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אזורי	צדדי- צדדי- שמואלי	קווי בניה (מטר)	מספר קומות		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)	תכנית (%)	צפיפות (יח"ד/לחום נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		מפלס לפנייה הקובעת	מגושי/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לקובעת	מעל לקובעת								מתחת לבנייה הקובעת	שטחי בניה				
			1	ע+2 (3)	40	2.1	1	390	80	(1) 30	210	(2) 70	430	330-478	מגורים א'		
		כמסומן בהשריט	1	1				50			50		1,061	1010-1016	ש.צ.פ.		

הערות לטבלה:

- (1) השימושים למטרות שרות מתחת לקרקע יכללו : מרחב מוגן ואיחסון.
- (2) השימושים למטרות שרות מעל לקרקע יכללו : מרחב מוגן, מחסן וסככת צל לרכב (עד 30 מ"ר לסככה עבור שתי חניות)
- (3) ע – עליית גג בניינים למגורים, במגרשים מס' 400-478, בשטח עד 20 מ"ר עיקרי + 10 מ"ר שרות. שטח זה הינו במכלול זכויות הבניה.

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן היתר בנייה**

היתרי בנייה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי תכנית מס' 22/101/02/23.

6.2 חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חנייה ארצי התקף בעת הוצאת היתר הבנייה אך לא פחות משני מקומות חנייה לכל מגרש מגורים.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

לר

7.2 מימוש התוכנית

זמן משוער למימוש התכנית – תוך 15 שנה מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	עיריית אופקים	קק"מ חזי בלג'סטיניו מנהלס העירייה אופקים	מספר תאגיד:

עורך התוכנית	שם:	חתימה:	תאריך:
	רוני גולדשמידט - אדריכל		26.1.2012
			מספר תאגיד:

יזם בפועל	שם:	חתימה:	תאריך:
	עמותת "מרחיבים אופקים"	מרחיבים אופקים	
		ע.ר. 58021904	מספר תאגיד:

בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	מנהל מקרקעי ישראל - עיריית אופקים	אין לפי התנגדות עקרונית לתכנית. כתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.	מספר תאגיד:
	תאגיד:	כל זכות כשמה הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, למען הסר ספק מצהיר בזה כי אם נעשה או תעשה זו על התכנית הכרה או אודאה בקיום הסכם כאמור ו/או ויתור על זכותו לבטל בגלל הפרתו די מי שרכש מאתנו על סיו זכריות כלשהו בשטח, ו/או על כל זכויות אחרת העומדת לנו ככח הסכם כאמור ועשוי כל דין שכן התחייבנו ניתנה זו רק במקרה מבט תכנונית.	מספר תאגיד:

43.6.12
יהודה אדריכלות
מרכז תכנון