

# חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 09.09.2013  
**נתקבל**

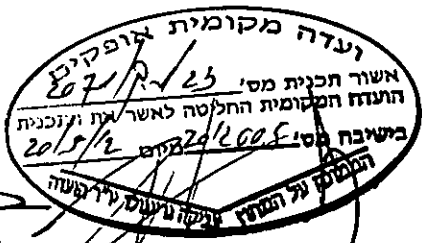
**הוראות התוכנית**

תוכנית מס' 23/מק/2071

מגרש מגורים ברח' דדו 14 באופקים

מחוז: דרום  
 מרחב תכנון מקומי: אופקים  
 סוג תוכנית: מפורטת

## אישורים

מתן תוקף	הפקדה
 <p>נבדקה בדפדפן          יו"ר הועדה המקומית          לתכנון ובניה אופקים</p>	

## דברי הסבר לתוכנית

התוכנית באה לשנות קו בניין אחורי מ 20.0 מ' ל 10.0 מ', שינוי קו בניין צדדי כלפי חלקה מס' 38 מ-3 מ' ל-2.7 מ' וכלפי חלקה מס' 36 מ-3 מ' ל-0 מ'. בנוסף, שינוי קו בניין קדמי מ-5 מ' ל-3 מ'. עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה סעיף 62 א(א)(4).

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

מגרש מגורים ברח' דדו 14 באופקים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית

יפורסם ברשומות

2071/מק/23

מספר התוכנית

1.539 דדו

1.2 שטח התוכנית

- מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2 מספר מהדורה בשלב

27.03.13 תאריך עדכון המהדורה

תוכנית מפורטת עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה סעיף 62 א(א)(4)

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

יפורסם ברשומות

- האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
- מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית
- כן ועדה מקומית

עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה סעיף 62 א(א)(4)

לפי סעיף בחוק

- תוכנית שמכוחה ניתן להוציא ריתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

- ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

- האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי
- לא

**1.5 מקום התוכנית**

**1.5.1 נתונים כלליים** מרחב תכנון מקומי אופקים  
 קואורדינטה X 163.540  
 קואורדינטה Y 581.200

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית** רשות מקומית אופקים  
 התייחסות לתחום הרשות

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית** נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית  
 כאר שבע אופקים רחוב דדו 14

יפורסם ברשומות

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39551	מוסדר		37	54, 29
100282	מוסדר			35

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
לי"ר	

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

לי"ר
------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
05.06.1996	3342	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית הקודמת ממשיכות לחול.	• שינוי	89/102/03/23
28.11.1991 תשנ"ב	3956	על תכנית זו ימשיכו לחול כל ההוראות מתכנית תמ"א 7/3 החלה על תחום התכנית.	• כפיפות	תמא/7/3

**1.7 מסמכי התוכנית**

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ו. מקומית	מיכאל זוהר	27.03.2013	ל"ר	13	ל"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ו. מקומית	מיכאל זוהר	27.03.2013	1	ל"ר	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**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה (י)
לי"ר	מיכאל זוהר	028836682	ה.28026	לי"ר	לי"ר	חמלבן 306 מעגלים, 85386	08-9948300	054-7409063	08-9948299	mi-zohar@zahav.net.il	

**1.8.2 יזם בפועל**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
לי"ר	קריספין קארין קריספין אליהו	38682803 37524212	לי"ר	לי"ר	לי"ר	רח' דדו 14 אופקים	08-99	050-9159815		

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים	בעל הקרקע מינהל מקרקעי ישראל		לי"ר	לי"ר	לי"ר	התקווה 4 קריית הממשלה ב"ש	08-6264333	לי"ר	08-6264250	
• חוכרים	קריספין קארין קריספין אליהו	38682803 37524212		לי"ר	לי"ר	רח' דדו 14 אופקים		050-9159815		

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי	הני אדרי	מיכאל זוהר	ה.28026	לי"ר	לי"ר	חמלבן 306 מעגלים, 85386	08-9948300	054-7409063	08-9948299	mi-zohar@zahav.net.il

**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
לי"ר	לי"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**

שינוי קו בניין אחורי מ 20.0 מ' ל 10.0 מ', שינוי קו בניין צדדי כלפי חלקה מס' 38 מ-3 מ' ל-2.7 מ' ומ' וכלפי חלקה מס' 36 מ-3 מ' ל-2.7 מ'. בנוסף, שינוי קו בניין קדמי מ-5 מ' ל-3 מ'. עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה סעיף 62 א(א)(4).

**2.2 עיקרי הוראות התוכנית**

שינוי קו בניין אחורי מ 20.0 מ' ל 10.0 מ', שינוי קו בניין צדדי כלפי חלקה מס' 38 מ-3 מ' ל-2.7 מ' ומ' וכלפי חלקה מס' 36 מ-3 מ' ל-0 מ'. בנוסף, שינוי קו בניין קדמי מ-5 מ' ל-3 מ'. עפ"י תיקון 43 לחוק התכנון והבניה סעיף 62 א(א)(4).

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית**

סה"כ שטח התוכנית – 1.539 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
כלא שינוי		728	ללא שינוי	728	מ"ר	מגורים א'
כלא שינוי		2	ללא שינוי	2	מס' יחיד	מיוחד

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
				37	מגורים א'
				1001	דרך מאושרת

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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
47.30	728	מגורים א'		47.30	728	מגורים א'
52.70	811	דרך מאושרת		52.70	811	דרך מאושרת
100	1539	סה"כ		100	1539	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: מגורים א	
שימושים	4.1.1
השימושים יהיו לפי תכנית מאושרת 89/102/03/23 פרט לשינויים בתכנית זו, המפורטים בסעיף 5	א.
	ב.
	ג.
הוראות	4.1.2
ההוראות יהיו לפי תכנית מאושרת 89/102/03/23 פרט לשינויים בתכנית זו, המפורטים בסעיף 5	א.
	ב.
	ג.

4.2 שם ייעוד: דרכים	
שימושים	4.2.1
השימושים יהיו לפי תכנית מאושרת 89/102/03/23	א.
על תכנית זו ימשיכו לחול השימושים מתכנית תמא/7/3 החלה על תחום התכנית	ב.
	ג.
הוראות	4.2.2
ההוראות יהיו לפי תכנית מאושרת 89/102/03/23	א.
על תכנית זו ימשיכו לחול הוראות מתכנית תמא/7/3 החלה על תחום התכנית	ב.
	ג.

4.3 שם ייעוד: חניות	
שימושים	4.3.1
השימושים יהיו לפי תכנית מאושרת 89/102/03/23	ד.
	ה.
	ו.
הוראות	4.3.2
ההוראות יהיו לפי תכנית מאושרת 89/102/03/23	ד.
	ה.
	ו.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גדל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- שמאלי	צידו- ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת				
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
10	2.70	2.70	3								הכל לפי תכנית מאושרת 89/102/03/23				728	37	מגורים א'

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

היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית על-סמך תכנית זו לאחר אישורה

**6.2 הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, 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.

**6.3 רעידות אדמה**

היתר לתוספת בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, **יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת**, בפני רעידות אדמה, על פי דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:

- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון על פי תקן ישראלי ת"י 2413 (הנחיות להערכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים יעידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה על פי תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

**6.4 חנייה**

החנייה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חנייה ארצי התקף לעת מתן היתר הבנייה.

**6.5 הריסת מבנים/ סככות**

1. מחסן/ סככה המסומן בתשריט להריסה מיועדים להריסה. המחסן/ סככה יחרסו כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התכנית.
2. תנאי למימוש הזכויות בתא השטח אשר בו מצוי המבנה להריסה יהיה הריסתו.
3. היתר הבנייה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסה בפועל של המבנים המסומנים להריסה.

**6.6 פסולת בנייה**

תנאי למתן היתר בנייה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בנייה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לרגיסת פסולת בניין.

**7. ביצוע התוכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לייר	

**7.2 מימוש התוכנית**

תוכנית זו תבוצע מיד עם אישור תוכנית זו.

**8. חתימות**

מגיש התוכנית	שם: קריספין קארין קריספין אליהו	חתימה: קריספין קארין	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
עורך התוכנית	שם: מיכאל זוהר	חתימה: מיכאל זוהר	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
יזם בפועל	שם: קריספין קארין קריספין אליהו	חתימה: קארין קריספין	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם: מ.מ.י	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	
בעל עניין בקרקע	שם:	חתימה:	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	