

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 132/03/23

שם תוכנית: בתי מגורים ברח' שמואל הרואה 19 ו-21, אופקים

מחוז: דרום

מרחב תכנון מקומי: אופקים

סוג תוכנית: מפורטת

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום

27.10.2013

נתקבל

אישורים

הפקדה	מתן תוקף
	חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>30/9/13</u> לאשר את התכנית ☒ התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר ☒ הוועדה נקבעה טעונה אישור השר <u>25/10/13</u> תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתוכנית

תכנית חלה על מגרשים מס' 492/1, 492/2 המיועדים למגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף, לפי תכניות 60/במ/23 ו- 2/60/במ/23 התכנית המוצעת מאפשרת את השינויים הבאים:

- א. תוספת אחוזי בניה
- ב. הגדלת שטח תכסית
- ג. שינוי בגובה מבנה

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

בתי מגורים ברח' שמואל הרואה 19 ו-21, אופקים

שם התוכנית

1.1 שם התוכנית

ומספר התוכנית

132/03/23

מספר התוכנית

0.712 דונם

1.2 שטח התוכנית

מילוי תנאים למתן תוקף

שלב

1.3 מהדורות

2

מספר מהדורה בשלב

09/05/2013

תאריך עדכון המהדורה

• תוכנית מפורטת

סוג התוכנית

1.4 סיווג התוכנית

• כן

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

• ועדה מחוזית

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית

ל"ר

לפי סעיף בחוק

תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

היתרים או הרשאות

• ללא איחוד וחלוקה.

סוג איחוד וחלוקה

• לא

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי

1.5 מקום התוכנית

אופקים

מרחב תכנון מקומי

1.5.1 נתונים כלליים

164250

קואורדינטה X

579000

קואורדינטה Y

בתי מגורים צמודי קרקע ברח' שמואל הרואה בשכונה שפירא אופקים

רשות מקומית

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות

בתוכנית

חלק מתחום הרשות

התייחסות לתחום

הרשות

באר שבע

נפה

אופקים

יישוב

1.5.4 כתובות שבהן חלה

התוכנית

שפירא

שכונה

שמואל הרואה

רחוב

21, 19

מספר בית

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39631	מוסדר	חלק מהגוש	197,196	270

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
39631	100212

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לייר	

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לייר

1.6 ליחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
2/60/במ/23	שינוי	שינוי זכויות בניה בגבול תכנית זו. כל יתר הוראות התכנית מאושרת ממשיכות לחלו	4291	16/3/1995
60/במ/23	כפיפות	יעוד קרקע בלבד		28/4/1991

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התוכנית	מחייב	ל"ר	11	ל"ר -	09/05/2013 -	יהודה ליכט	ועדה מחוזית	
תשריט התוכנית	מחייב	1:250	ל"ר	1	09/05/2013	יהודה ליכט	ועדה מחוזית	

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)
	שומי אברמוב אולגה אברמוב	306037607 306037649				שמואל הרואה 19 אופקים		050-3423215			

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים	שומי אברמוב אולגה אברמוב	306037607 306037649			שמואל הרואה 19 אופקים		050-3423215	-	

1.8.3 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	יהודה ליכט	64404775	38691	ל"ר	ל"ר	צפת 2/24 ב"ש	08-6434288	0544-563900	08-6103614	lichtarc@013net.net
מודד	אזוט אילן		1301			מרכז הנגב 19, ב"ש	08-6499959		08-6497574	azutar@netvision.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
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**

תוספת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה בתאי שטח 492/1, 492/2 בשכונה שפירא

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. תוספת זכויות בניה
2. הגדלת תכסית המרבית
3. שינוי גובה מבנה.
4. שינוי קווי בנין
5. קביעת תנאים להוצאת היתר בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם 0.712 דונם

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
מגורים	מ"ר	260	+ 130	390		
מס' יח"ד	2		0	2		

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 יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים				תאי שטח	יעוד
				492/2, 492/1	מגורים א'
				1	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		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
75.42	537	מגורים א'		75.42	537	מגורים א'
24.58	175	דרך משולבת		24.58	175	דרך משולבת
100	712	סה"כ		100	712	סה"כ

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: מגורים א'
4.1.1	שימושים
	יחידות דיור צמודי קרקע בבתים חד-משפחתיים עם קיר משותף, בני קומה אחת או שתי קומות יותרו שטחי שרות, חניה מקורה אחת ומחסן.
4.1.2	הוראות
א	1. לא יותר בניית מבני עזר נפרדים מהבית מגורים, למעט חניה מקורה בקירוי קל ללא קירות ודלתות. שטח החניה יהיה 15 מ"ר (3 X 5 מ') בקו בניין קדמי וצדדי 0.0 וגובה פנים מירבי של 2.5 מ'. 2. הגדר הקדמי תהיה בנוי מחומר קשיח אטום בגובה 60 סמ' ומעליה סבכת ברזל בגוון לבן או שחור עד גובה כולל של 1.50 מ'. השערים יהיו עשויים סבכת ברזל מותאמת בגוון וצורה לסבכת הגדר הקדמי. גדר צדדית תהיה בנויה כנ"ל עד גובה 30 סמ' מעל פני הקרקע סופיים, וגדר רשת עד גובה כולל של 1.50 מ'. 3. מחסן: יהיה חלק מהבית בשטח מרבי של 8 מ"ר וגובה מרבי של 2.20 מטר.
ב	חומרי גמר המבנה: בניה בלוקים ובטון מזויין, עם גמר של טיח חלק בצבע בהיר
ג	הגגות יהיו גגות רעפים בלבד, ופתרון להסתרת דודי שמש במבנה יהיה לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

4.2	יעוד: דרך משולבת
4.2.1	שימושים
	הדרך מיועדת למעבר של כלי רכב והולכי רגל, סידור מקומות חניה, ביצוע עבודות גינון, והעברת תשתיות.
4.2.2	הוראות
	א. תוואי ורוחב דרך הסופיים יקבעו על פי תכנית פיתוח מאושרת. ב. תאסר כל בניה

5.5 טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה במ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	תכנית (%) משטח תא השטח	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת							עיקרי	שרות	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	
					עיקרי	שרות										
מגורים א'	492/1	292	214	(1) 35	-	-	(1)249	1	3.72	(2) 57	10 נג (רעפים)	2	-	כמסומן בתשריט		
	492/2	245	176	(1) 35	-	-	(1) 211	1								

(1) 12 מ"ר ממ"ד ו- 8 מ"ר מחסן כחלק מהבית, 15 מ"ר חניה מקורה

(2) כולל 15 מ"ר חניה מקורה

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

1. היתר הבניה ינתן ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
2. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 הנאי למתן היתר בניה יהיה:
3. חישוב מוערך של כמות הפסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה, ואישור על פינני פסולת לאתר מאושר ומסודר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישור הפינני כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
4. הגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול פרוט בדבר מפלסים, חזיתות ופתחים, גינות ונטיעות, חומרי בניה וריצוף, הכל על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 החניה

החניה תתוכנן בתחום המגרש ועפ"י תקן החניה הארצי התקף

6.4 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965.

6.5 הפקעות לצורכי 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 פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

6.6 הנחיות כלליות לתשתיות

- א. בהיתר בניה יקבאו דרכי לביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתיות.
- ד. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזורית.
- ה. בשלב היתי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשויות המקומיות.

6.6.1 חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח
רשת הספקת החשמל תהיה עפ"י דרישות חברת החשמל. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי החשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

סוג קו החשמל

מרחק מחיל חיצוני מרחק מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.50 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20.00 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35.00 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלה לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

6.7 ניקוז

- יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר מים – שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחילת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

7. ביצוע התוכנית

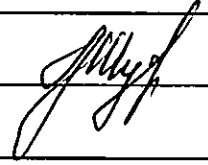
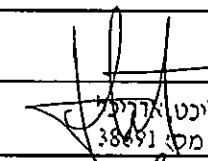
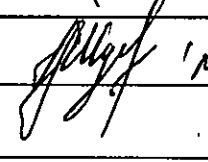
7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

תוך 5 שנים מיום אישורה

8. חתימות

מגיש התוכנית	שם: שומי ואולגה אברמוב	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד/שם רשות מקומית:	מספר תאגיד:	
שירות התכנון	שם: יהודה ליכט	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד:	יהודה ליכט, אר"י 38691 רישיון מס'	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: שומי ואולגה אברמוב	חתימה: 	תאריך:
	תאגיד:	מספר תאגיד:	