

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0492900

מגרש 33B רח' הרימון 7 אופקים



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אופקים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



1965 - חוק התכנון והבניה, התשכ"ה -

משרד האוצר - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

07/08/2017

להפקיד את התכנית

05/11/2017

תאריך 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

הסדרת חריגות בניה במגרש 33B, רחוב הרימון 7 אופקים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית

ומספר התכנית

מגרש 33B רח' הרימון 7 אופקים

601-0492900

מספר התכנית

0.261 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

סוג התכנית

1.4 סיווג התכנית

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

162946 קואורדינאטה X

579937 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 33B רח' הרימון 7 אופקים.**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אופקים - חלק מתחום הרשות: אופקים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה מישור הגפן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39570	מוסדר	חלק	151	286

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.**1.5.6 גושים ישנים**

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
01/06/1995	3418	4308	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר הוראות תכנית מס' 181/במ/23 ממשיכות לחול.	שינוי	181 /במ/ 23



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			יוסף אבו ג'יבר				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		יוסף אבו ג'יבר		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר ותרשימי סביבה	31/12/2016	יוסף אבו ג'יבר	28/12/2016	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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	שמעון(סימון) אמגר			אופקים	(1)	33	08-6209238	08-6209240	batiaamgar242@gmail.com
	פרטי	בתיה אמגר(כהן)			אופקים	(2)	33	08-6209240	08-6209238	batiaamgar242@gmail.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' הרימון 7 שכונת מישור הגפן אופקים.

(2) כתובת: רח' הרימון 7, שכונה מישור הגפן אופקים.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	שמעון(סימון) אמגר			אופקים	(1)	33			
בעלים	בתיה אמגר(כהן)			אופקים	(2)	33			

(1) כתובת: רח' הרימון 7, שכונת מישור הגפן אופקים.

(2) כתובת: רח' הרימון 7, שכונת מישור הגפן אופקים..

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	יוסף אבו ג'בר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
	מודד	סלמאן קלים	1221		באר שבע	(2)				

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט.

(2) כתובת: דרך מצדה 24-206 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

שינוי בהוראות, זכויות ומגבלות בניה במגרש 33B ברחוב הרימון 7 שכונה מישור הגפן אופקים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. שינוי קווי בניין כמסומן בתשריט מצב מוצע.

ב. הגדלת אחוזי בניה למטרות עיקריות ולשטח שירות.

ג. קביעת השימושים המותרים והמגבלות.

ד. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

ה. קביעת הנחיות לבנוי ועצוב אדרכלי.



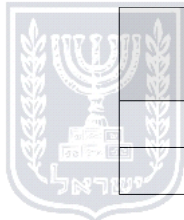
תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	0.261
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר *	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	1			1	יח"ד	מגורים (יח"ד)
	180		+50	130	מ"ר	מגורים (מ"ר)

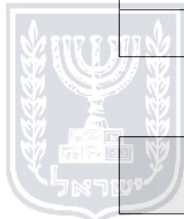
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך משולבת	1001
מגורים א'	33B



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	216.01	82.69
דרך משולבת	45.22	17.31
סה"כ	261.23	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך משולבת	45.22	17.31
מגורים א'	216.01	82.69
סה"כ	261.23	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים א'. תותר בניית יחידת מגורים אחת. שטח שירות יכללו: ממ"ד ומחסן.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי גובה הבניה עד 2 קומות. ממ"ד: יבנה כחלק מיח"ד על פי הוראות פיקוד העורף. מחסן: בחלק האחורי של המגרש צמוד למבנה המגורים בקו בנין אחורי וצידי 0.00, גובהו יהיה כגובה קומת הקרקע של מבנה המגורים. ניקוז הגג של המחסן יהיה לכיוון מגרש המבקש. ישמש לצורך אחסנה בלבד. חניה: בגודל 15 מ"ר. חניה מקורה תבנה בצד הקדמי של המגרש בקו בנין 0.00. גובה עד 2.20 מ'.
ב	עיצוב אדריכלי 1. חומרי הגמר לתוספת הבניה יותאמו לחומרי הגמר הקיימים. יותר שילובם של מספר חומרי הגמר בחזית לדוגמה טיח ואבן וכו'. 2. חומר גמר של החלק הגלוי בקיר משותף יהיה תואם לקירות הבית כולו. 3. גגות המבנים: גג רעפים, גג בטון שטוח או שילוב של שניהם. הגגות ינוקזו לתוך תא השטח. 4. מתקנים טכניים (דודי שמש, מנוע מזגנים וכו') יותרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני יהיה בהתייחסות מהנדס הועדה המקומית. 5. הגדר תבנה עפ"י הפרטים וחומרי הבניה שיפורטו בהנחיות המרחביות.
4.2	דרך משולבת
4.2.1	שימושים
4.2.2	מעבר לכלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר לתשתיות, ריהוט רחוב ונטיעות.
א	הוראות דרכים תוואי הדרך ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות				עיקרי			
קדמי (3)	אחורי (3)	צידי- שמאלי (3)	צידי- ימני (3)	מעל הכניסה הקובעת (2)	8.5 (2)	1	50	99.53	215	180	37 (1)	216	33B	מגורים אי'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) ממ"ד: עד 12 מ"ר.

מחסן: עד 10 מ"ר

חניה מקורה: עד 15 מ"ר.

(2) 8.5 גג שטוח או 9.50 גג רעפים.

(3) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

<p>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</p>	<p>6.1</p>
<p>היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית וע"פי הוראות תוכנית זו לאחר אישורה. א. בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. ב. היתר לתוספת בניה מותנה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות ופתחים, גינון ונטיעות, חומרי בניה וריצוף, הכל על פי דרישות מהנדס הועדה המקומית."</p>	
<p>6.2 חניה</p>	<p>6.2</p>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>	
<p>6.3 חשמל</p>	<p>6.3</p>
<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבולות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים. ב. בשטחי בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, ראשי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל. ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית. ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל. ----- מרחק מציר הקו--/מרחק מתיל קיצוני--/סוג קו חשמל ----- 2.25 מ' -----/----- 2 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך 6.5 מ' -----/----- 5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו 13 מ' -----/----- 9.5 מ'-----/----- קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו (קיים או מוצע) 35 מ' -----/----- קו חשמל מתח עליון עד 400 ק"ו (קיים או מוצע) ----- באיזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון/ על- עליון מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים. בתוכנית מתאר המתירה הקמת של מבנים המכילים חומרים מסוכנים העומדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי ל יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר ובתיאום עם חברת החשמל.</p>	



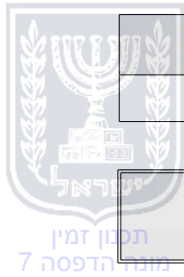


6.3	חשמל
<p>לפני תחילת כול ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי החשמל. אין לחפור או לבצע עבודות כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תתקרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח / מתח נמוך או 1.0 מ' מקוי חשמל תת קרקעיים מתח עליון.</p> <p>לא ינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p> <p>על אף המור לעיל, בתחום תוכנית המתאר הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים = קווי מתח עליון יחולו הוראות תוכנית מתאר זו.</p>	

6.4	תשתיות
<p>- מים : חיבור המים יהיה בתיאום עם מחלקת המים של הרשות המקומית.</p> <p>- ביוב: המגרש יחובר למערכת השפכים העירונית המחוברת לפתרון קצה של הישוב.</p>	

6.5	היטל השבחה
<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

6.6	פיקוד העורף
<p>פתרונות המיגון יהיו על פי הוראות פיקוד העורף התקיפות בעת הוצאת היתר בניה.</p>	



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

7.2 מימוש התכנית

מיידי לאחר אישורה של התכנית.

