

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 601-0765503

מחסני חצר בשכונות רמת שקד, מישור הגפן ושכונת הפארק-אופקים

מחוז

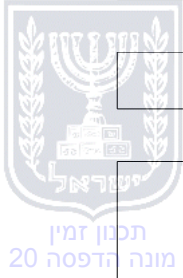
דרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

## דברי הסבר לתכנית

התכנית הינה תכנית תקנונית, והיא משנה הנחיות לגבי בנית מחסני חצר בכל המגרשים של מגורים צמודי קרקע בשכונות ובתב"עות הבאות:

1. שכונת רמת שקד- תכנית מס' 128/03/23 (כוללת את תכנית מס' 601-0303149).
2. שכונת מישור הגפן- תכנית מס' 2070/מק/23.
3. שכונת הפארק- תכנית מס' 126/03/23.

מחסני החצר הינם צורך פונקציונלי לתפקוד תקין ויעיל של גינות פרטיות. התכנית החלות בשלושת המתחמים המוזכרים אינן מאפשרות הקמת מחסנים כאמור. בעבר ניתנו היתרי בניה אשר מימשו זכויות ולכן יש צורך בתוספת זכויות לטובת מחסנים. בנוסף, מספר תכניות קבעו היקפים גדולים של שטחי שירות שאין להם הצדקה תכנונית. תכנית זו מבקשת לתת מענה לשתי הסוגיות הנ"ל.

התכנית מאפשרת כניסה נפרדת למרתף אך רק בתחום קוי הבנין, שהם זהים מעל ומתחת לקרקע. חלק מהתכניות מאפשרות הקמת בריכת שחיה מעבר לקו הבניין והקמת מצללות מחומרים שונים, כולל חומרים כבדים. התכנית מבקשת ליצור האחדה תכנונית בנושאים אלו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**  
ומספר התכנית

מחסני חצר בשכונות רמת שקד, מישור הגפן ושכונת הפארק-אופקים

מספר התכנית 601-0765503

1.2 שטח התכנית 855.018 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**

תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (16) א (2), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (9)

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
קואורדינאטה X	165617
קואורדינאטה Y	578695

### 1.5.2 תיאור מקום

שכונות רמת שקד, מישור הגפן ושכונת הפארק באופקים.

### 1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אופקים - חלק מתחום הרשות: אופקים

נפה באר שבע

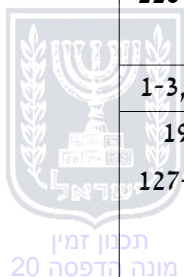
### 1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
			אופקים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
	322-351	חלק	מוסדר	39568
	375-429	חלק	מוסדר	39569
	311-374	חלק	מוסדר	39570
	62-85, 87-90, 92-95, 97-106	חלק	מוסדר	39666
	11-33	חלק	מוסדר	39667
10-11, 27-29, 93, 115-116, 171-172, 174, 180, 182, 195-196, 208, 226-227, 232, 234	30-52, 62-81, 85-114, 117-170, 176-179, 181, 184-194, 197-207, 209-225, 228-231, 233, 237	חלק	מוסדר	39668
1-3, 142-147, 150	10-24, 34-141, 151	חלק	מוסדר	39882
19-20, 39, 41, 127-128, 141, 146	1-13, 15, 23-24, 26-37, 42-44, 46-47, 49-71, 74-126, 130-159	חלק	מוסדר	39884
	8-28, 31-91	חלק	מוסדר	39987
	13-105, 115-116	חלק	מוסדר	39988
	4-107	חלק	מוסדר	39989
	11-45, 57-76	חלק	מוסדר	39990
	7-170	חלק	מוסדר	39991
	7-169	חלק	מוסדר	39992



מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39993	מוסדר	חלק	5-50, 54-199	
39994	מוסדר	חלק	4-158	
400175	מוסדר	חלק	6-9, 12-19, 22-74, 77-78, 81-89, 93-107, 109-117, 119-140, 147-156, 158-185, 195-196	2-5, 10-11, 21, 75-76, 79-80, 90-92, 108, 118, 141-146, 157, 186-194, 201-202, 210-211

\* גושים וחלקות הוקלדו ידנית  
הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
128 / 03 / 23	70 - 149, 154 - 222, 278 - 592, 594 - 621, 623 - 628, 630 - 721, 723 - 760, 762 - 774, 776 - 841, 843 - 845, 878 - 880, 893 - 895, 899

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
29/11/2009	747	6026	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /23 /101 ממשיכות לחול.	שינוי	22 /101 /02 /23
14/06/2012	4705	6431	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 126 /03 /23 ממשיכות לחול.	שינוי	126 /03 /23
03/11/2011	363	6314	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 128 /03 /23 ממשיכות לחול.	שינוי	128 /03 /23
28/06/2012	5012	6439	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 23 /מק /2070 ממשיכות לחול.	שינוי	2070 /מק /23
07/03/2016	4214	7125	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 601-0303149 ממשיכות לחול.	שינוי	601-0303149



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו עמיחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		אליהו עמיחי			1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח בינוי מנחה	10: 56 07/07/2020	אליהו עמיחי	07/07/2020		1: 1	מנחה	בינוי
לא	נספח מצב מאושר	14: 04 14/06/2020	אליהו עמיחי	14/06/2020	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר

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



**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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אופקים	אופקים	(1)		08-9928555	08-9928555	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות הרצל 36, אופקים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה רח' התקווה 4 בארשבע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אליהו עמיחי	22239		באר שבע	עגנון	2	08-6235902	08-6235903	eliami@netvision.net.il



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



## 1.9 הגדרות בתכנית

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



מונח	הגדרת מונח
חצר אנגלית	כמשמעותה בסעיף 4.01 'הגדרות' בתקנות התכנון והבניה חלק ד': בניה במרווחים ומעבר לקו רחוב.

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

מתן אפשרות לבניית מחסן חצר בנפרד מבית המגורים בפינת המגרש האחורית - בקו בנין אחורי וצדדי 0.0, בכ- 2040 מגרשי מגורים א' שבתכנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. תוספת זכויות של 50 מ"ר בכל מגרש - לפי סעיף 62א(א)16(א)(2).
  - ב. אפשרות לניוד זכויות של עד 12 מ"ר לטובת מחסן חצר ע"ח זכויות הבניה של המבנה הראשי - לפי סעיף 62א(א)9.
  - ג. קביעת קו בניין צדדי ואחורי 0.0 לטובת מחסני חצר - לפי סעיף 62א(א)4.
  - ד. קביעת קו בניין להקמת חצר אנגלית ובריכת שחיה מעבר לקו בניין צידי ו/או אחורי לפי סעיף 62א(א)4.
  - ה. קביעת הוראות בינוי:
    1. מיקום מחסני החצר יהיה בפינת המגרש האחורית בלבד. לא תותר הקמת מחסן חצר בקו בנין 0.0 צדדי בלבד.
    2. שטח מחסן החצר לא יעלה על 12 מ"ר.
    3. קביעת חומרי גמר למחסני החצר.
    4. קביעת כיוון ניקוז גג מחסן החצר.
    5. קביעת מגבלות והנחיות בניה למחסני חצר.
- הכל לפי סעיף 62א(א)5



### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	171 - 1



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
יעודים לפי תכניות מאושרות	855,018	100
סה"כ	855,018	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	855,017.51	100
סה"כ	855,017.51	100



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

**4. יעודי קרקע ושימושים**

4.1	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.1.1	שימושים
	בנית בתי מגורים צמודי קרקע, כמפורט בתכניות המאושרות: 23 / 02 / 101 / 22, 23 / 03 / 126, 23 / 03 / 128, 601-0303149, 23 / מק / 2070, ובתוספת מחסן חצר שאינו חייב להיות צמוד לבית המגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p><b>אדריכלות</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. מיקום מחסני החצר יהיה בפינת המגרש האחורית בלבד. לא תותר הקמת מחסן חצר בקן בנין 0.0 צדדי בלבד.</li> <li>2. שטח מחסן החצר לא יעלה על 12 מ"ר.</li> <li>3. חומרי גמר של מחסני החצר יהיו כמו חומרי הגמר של בית המגורים או מחומרי בניה קלים.</li> <li>4. ניקוז גג מחסן החצר יהיה לכוון פנים המגרש.</li> <li>5. גובה נטו של מחסן החצר לא יעלה על 2.2 מ'.</li> <li>6. שטחי שירות ישמשו לטובת מיגון (לפי התקנות) ואחסנה בשטח של עד 10 מ"ר כחלק מהמבנה הראשי, ובנוסף מחסן חצר בשטח של עד 12 מ"ר.</li> <li>7. מימוש זכויות בניה נוספות מכוח תכנית זו, שלא למטרת מחסן חצר כאמור, מותנה בהסבת שטחי שרות שהותרו בהיתרים קודמים והחורגים משטח מחסן דירה של 10 מ"ר ומשטח למיגון, לשטחים עיקריים.</li> <li>8. יותר גובה נטו של פחות מ-2.5 מ' כשימוש עיקרי בתחום שטחים שהותרו כשטחי שרות בהיתרים קודמים.</li> <li>9. תוספות בניה למבנים הקיימים יבוצעו באותה שיטת בניה וחומרי גמר כפי שהותר בהיתר הראשון.</li> <li>10. לא תותר הקמת תוספת בניה למבנה הראשי בחומרים קלים כגון פחים מבודדים, פנלים מתועשים וכיו"ב.</li> <li>11. למרות האמור, ניתן יהיה לבצע תוספת בניה באמצעות מערכות של אלומיניום וזכוכית, בלא בניה כבדה.</li> <li>12. במגרשים הנכללים בתכנית 126/03/23 והמאושרים ליחידת משנה, תותר הקמת מחסן גינה אחד בלבד לכלל יחידות הדיור במגרש.</li> <li>13. תותר הקמת חצר אנגלית במפלס הכניסה למרתף בתחום המרווח הצידי ו/או אחורי עד מרחק של 1 מ' מגבול המגרש.</li> <li>14. כלל השטח המצטבר של החצרות האנגליות המגיעות למפלס המרתף במגרש לא יעלה על 15 מ"ר.</li> <li>15. תותר הקמת בריכת שחיה בתחום המרווח הצידי ו/או האחורי עד מרחק של 1 מ' מגבול המגרש.</li> <li>16. תותר הקמת מצללות בחומרים כבדים עד לחריגה של 40% מעבר לקו הבניין.</li> </ol>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	שימוש	יעוד
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	שרות	עיקרי	שרות
										מגורים א'	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת

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  
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

בהתאם לתכניות המאושרות ועוד 50 מ"ר המתווספים בתכנית זו.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20



תכנון זמין  
מונה הדפסה 20

## 6. הוראות נוספות

6.1

### תנאים למתן היתרי בניה

תנאי למתן היתר בניה - הצגת מיקום מחסן החצר, תכניתו וציון חומרי הגמר בבקשה להיתר של בית המגורים או בהיתר נפרד לבניית המחסן כאשר בית המגורים כבר קיים או שיש לו כבר היתר בניה.

היתרי בניה יצאו עפ"י תכנית זו ועפ"י תכניות מאושרות מספר: 23/02/101, 22/23/03/126, 23/03/128, 601-0303149, 23/מק/2070.



## 7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך 10 שנים

