

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0827030

אופקים: אפיקי דמרי- קוטג'ים

מחוז

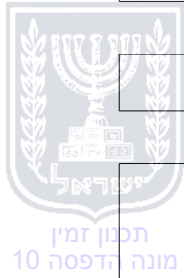
דרום

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

תכנית זו הנה תכנית המשכית לתכנית 126/03/23 וכפופה להוראותיה.
מטרת התכנית להסדיר את גבולות מגרשים 308-61,307, וכן מגרשים 68,77,
על מנת לאפשר:

1. כניסת הולכי רגל מהרחוב הפנימי למגרשים 61 ו-68, בסמוך לחניה המגרשית.
 2. העמדת ארונוות לתשתיות נדרשות בגבול המגרש וכחלק מרצף תשתיות שכונתיות.
- התכנית משיגה את מטרתה על ידי שינוי גבולות המגרשים שנקבעו בתכנית 126/03/23 כמתואר בתשריט ושינוי
קווי הבנין בתאמה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית
ומספר התכנית

מספר התכנית 601-0827030

1.2 שטח התכנית 2.003 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (4), 62א (א) (5)

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

165554

קואורדינאטה Y

578820

1.5.2 תיאור מקום

שכונת הפארק

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39988	מוסדר	חלק	37, 64-65, 115-116	

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

לא רלוונטי

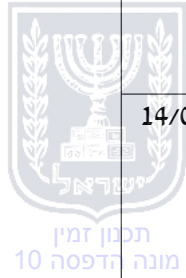
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10תכנון זמין
מונה הדפסה 10

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
126 /03 /23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /23 /03.126. הוראות תכנית 03 /23 /03 תחולנה על תכנית זו.	6431	4705	14/06/2012
601-0603183	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 601-0603183 ממשיכות לחול.	7979		05/11/2018



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים/גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ודים סימנדוייב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		ודים סימנדוייב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 500	1	20/01/2020	ודים סימנדוייב	11: 37 05/05/2020		לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200	1	05/05/2020	ודים סימנדוייב	11: 38 05/05/2020		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	29/07/2020	ודים סימנדוייב	09: 17 29/07/2020		לא

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 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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			י.ח.דימרי בניה ופתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000	08-9944437	Ido@dimri.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			י.ח.דימרי בניה ופתוח בע"מ	נתיבות	שד ירושלים	1	08-9939000	08-9944437	Ido@dimri.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ודים סימנדוייב		VSOC אדריכלים	תל אביב-יפו	יהודה הימית	34	074-7405700		office@vsoc-arch.com
	מודד	יוסי כוכבי	598	חצב הנדסה ומדידות בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6237683		hazav@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

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

הסדרת גבולות המגרשים כך שניתן יהיה לתכננם באופן מיטבי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי הוראות לפי סעיף 62א (א) (5).

2. שינוי קווי הבנין למגרשים החדשים לפי סעיף 62א (א) (4).



תכנון זמין
מונה הדפסה 10



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	5 - 1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מגורים ב'	5 - 1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים ב'	1,999	100
סה"כ	1,999	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	1,999.81	100
סה"כ	1,999.81	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים ב'
4.1.1	שימושים
	באזור זה תותר בניית בתי מגורים צמודי קרקע: בתים חד משפחתיים ובתים חד משפחתיים עם קיר משותף בקו בנין צידי 0. תותר התקנת תשתיות נלוות. תותר הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בתחום המגרש.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. תותר בניית בנין בן שתי קומות+ קומת מרתף+ עליית גג או חדר בנוי על הגג עד 40 מ'. 2. ניתן לבנות מחסן או ח.עזר טכני בגודל מירבי של 10 מ"ר בקומת הכניסה הקובעת כחלק משטחי השרות עפ"י הטבלה בסעיף 5 בתחום קווי הבנין וכחלק אינטגרלי מהמבנה. 3. תותר הקמת פרגולות בשטחי החצר סביב לבית עד 35 מ"ר בכפוף לתקנות חוק התכנון והבניה. 4. גימור המבנים יהיה: ציפוי אבן או טיח אקרילי או דומה. יותרו שילובים של זכוכית ובטון חשוף, פלדה, אלומיניום, קרמיקה וכד'. 5. מתקנים טכניים: א. פתרונות שילוב מתקנים טכניים וסולריים בבנין יהיו באופן שלא ייראו מחזית הבנין ויכללו בבקשה להיתר בניה לרבות מתקני מיזוג אוויר, דוודים, קולטי שמש, מתקנים לגז ולדלק וכן מתקנים לייבוש כביסה. קולטי שמש בגג רעפים יותקנו על אחד משפועי הגג בצמוד ובמקביל אליו והדוודים יוסתרו בחלל הגג. ב. לא תותר התקנת מזגני חלון, אלא בחזית אחורית בהתאם לפרט שיאושר ע"י הועדה המקומית, ויפורט בבקשה להיתר. ג. לא תותר מעבר צנרת על גבי חזיתות הבנין לעט צינורות מי גשם ומרזבים, באישור מהנדס הועדה המקומית. 6. גבהי הקרקע הסופיים במגרש יהיו עפ"י נספח הבינוי והפיתוח המפורט שיוכן לעת מתן היתר בניה, בגמישות של 0.5 מ' כולל דירוג בתוך המגרש במקרים שיידרש. 7. גדרות ותיחום תא שטח: א. לחזית כל הדרכים, מעברים ושטחים ציבוריים תוקם גדר בחיפוי אבן. ב. הגדר תתוכנן ותבוצע לפי הוראות תכנית בינוי ופיתוח מפורטת, שתכלול פרטי פיתוח, שתאושר ע"י הועדה המקומית. התכנית כאמור תכלול בין היתר את מתקני חברת החשמל, חב' בזק מתקן אשפה ביתי, ט.ל.כ ומוני מים. 8. בריכת שחיה: א. לא יותר שמוש מסחרי או ציבורי בבריכה. ב. הבריכה תבנה עפ"י הנחיות משרד הבריאות ובאישורו. ג. שטח בריכת השחיה לא יחשב כשטח בניה לצורך חישוב זכויות הבניה המותרות באותו מגרש, ובתנאי שהבריכה אינה מקורה או מקורה בקירוי קל/עונתי. בריכה מקורה תחשב בזכויות הבניה המותרות כשטח עיקרי. ד. קווי בניה לבריכה יהיו 1 מ' מגבול מגרש אחורי וצידי, ועפ"י קווי בנין קדמיים המסומנים בתשריט. בריכה מקורה תבנה כולה בתחום קווי הבנין. ה. בחיבור מערכת המים אל הבריכה יותקן מכשיר מונע זרימה חוזרת או יבוצע מרווח אוויר. ו. מי הבריכה יסולקו למערכת הביוב הציבורית באופן שלא יגרום להצפת מערכת הביוב. המים יסולקו דרך מרווח אוויר או באמצעי אחר שימנע זרימה חוזרת ממערכת הביוב לבריכה.



מגורים ב'	4.1
9. בתים חד משפחתיים עם קיר משותף בקו בנין צידי 0 : תותר הקמת 2 בתים (יח"ד) בנפרד ובזמנים שונים וב-2 בקשות נפרדות (לכל יח"ד).	
מרתפים 1. לכל יח"ד תותר בניית קומה מתחת למפלס הכניסה הקובעת, בהיקף שנקבע בטבלה שבסעיף 5 להלן. 2. הקומה לא תבלוט מקווי הבנין המסומנים בתשריט. 3. פני תחתית תקרת הקומה לא יעלו בכל חתך על 1.10 מ' מעל הגובה הסופי של הקרקע הסמוכה אליו. 4. גובה קומת המרתף מרצפה לתחתית תקרה לא יעלה על 2.50 מ'. 5. תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף. 6. שטחים עיקריים במרתפים ישמשו ל: מגורים לילד מתבגר, ח.משחקים, סטודיו לאומנות/מוסיקה, ח.עבודה וח.תמיכה סמוך לממ"ד לשהיה במצב חרום.	ב
גגות גגות רעפים עד 30% שיפוע, או גגות שטוחים, או שילוב בין השניים.	ג
חניה 1. החניה תהיה בתחום תא השטח עפ"י התקן הארצי התקף בעת מתן היתר הבנייה. 2. קווי בנין מרביים לחניה מקורה יהיו קו בנין קדמי וצדדי 0 מ' ושטחה עפ"י המופיע בטבלת זכויות והוראות בניה בסעיף 5 להלן.	ד

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק א'

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה- מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	צפיפות יח"ד לדונם	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)				בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד		
									מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
									עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
צידדי- שמאלי	צידדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					סה"כ שטחי בניה										
(4)	(4)	1	2 (3)	(2)	3.12	1	40	129	355	55	60	40 (1)	170		חד משפחתי עם קיר משותף	3 - 1	מגורים ב'	מגורים ב'
(4)	(4)	1	2 (3)	(2)	2.85	1	35	110.7	360	50	60	40 (1)	180		חד משפחתי	5 - 4	מגורים ב'	מגורים ב'

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע - חלק ב'

קו בנין (מטר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
קדמי	אחורי			
(4)	(4)	חד משפחתי עם קיר משותף	3 - 1	מגורים ב'
(4)	(4)	חד משפחתי	5 - 4	מגורים ב'

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) 30+ מ"ר לחניה.

(2) גובה בניין מרבי 11 מ' עד קצה מעקה גג שטוח ו- 12 מ' עד שיא גג רעפים.

(3) בנוסף, ניתן לבנות בעליית הגג חדר של עד 40 מ"ר מתוך השטח העיקרי.

(4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 10

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבניה.
6.2	חלוקה ו/ או רישום
	יערך תצ"ר בהתאם לגבולות המגרשים כמופיע בתשריט תכנית זו. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה אישור תצ"ר תואם לתכנית ע"י הוועדה המקומית אשר ייערך ע"י וע"ח היזם. תנאי למתן תעודת גמר יהיה השלמת הרישום של המגרשים החדשים לרבות קבלת מספר חלקה סופי באחריות יזם התכנית.
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	פינוי פסולת: התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם וכן הוראות בדבר פינוי פסולת למקום שיועד לכך, יהיו בהנחיה ובאישור של מהנדס העיר, ובתאום עם אדריכל הנוף ואדריכל התכנית. כאשר שיטת איסוף ופינוי האשפה בעגלות, יחולו ההוראות הבאות: 1. כל העגלות בתוך נישה למסתורי אשפה, בין אם משולבת בגדרות בתחום הפרטי ובין אם בשטחי ציבור. 2. באזור מגורים ב' - למספר עגלות יהא ביתן הכולל ברז שטיפה, רצפת בטון מוחלק עם נקז, קירות מחופים קרמיקה, פתחים ודלתות מאווררות. 3. הרחקת מסתורי אשפה - יש להרחיק כמה שניתן את מסתורי האשפה מהמגורים ולטעת סביבם צמחיה ועצי צל.
6.4	ניהול מי נגר
	שימור מי נגר עילי והעשרת מי תהום בהתאם לסעיף 23 לתמ"א 4/ב/34. 1. תכנון השטחים יעשה תוך נקיטת מירב האמצעים לשימוש במי נגר להשקיית הגינון, כולל איסוף וחלחול מי נגר עילי בתאי השטח והפניית העודפים באופן מבוקר לשטחים ציבוריים, בנית סכרים, טראסות ותלמים ליצירת אגני ריכוז עם מוצא מבוקר. 2. במגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. יש לחבר את השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 3. בתאי שטח בהם ישנם פחות מ-15% שטחים חדירי מים, יש להתקין בתחומי תא השטח מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי תא השטח בהיקף הנדרש. 4. יש להפוך את תא השטח ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו באמצעות תחירת תא השטח והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים בתא השטח, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר. 5. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה מהידוק הקרקע וכו'. 6. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים (למשל באזור החניה). 7. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

6.4

ניהול מי נגר

8. בככרות ציבוריות ושטחים מכוסי בטון ואספלט יש להבטיח כי הנגר יופנה לאזור מחלחל בשולי הכיכר, כך שיהיה נמוך ממפלס הכיכר.

6.5

תנאים למתן היתרי איכלוס

1. תנאי לאיכלוס הוא ביצוע מערכות התשתית המשרתות את המבנים כולל: דרכי גישה וחניה, תשתיות מים, ביוב, חשמל, טל"כ וניקוז.
2. תנאי לאיכלוס הוא ביצוע תכניות תנועה מפורטות כפי שאושרו ע"י רשויות התימור המוסמכות.

6.6

תנאים למתן היתרי בניה

1. בכל תא שטח המיועד לבניה יש להגיש תכנון מפורט של החניה הפרטית שבתחומו.
2. אישור תכנון מפורט לבינוי ופיתוח.
3. אישור תכנון מפורט לתנועה ע"י רשויות התימור המוסמכות.
4. פינוי פסולת בנין- פסולת בנין תפונה לאתר מאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה 16 ג' לתקנות התכנון והבניה.
5. תנאי למתן היתר בניה בתוואי קוי מים של "מקורות" יהיה תאום עם חברת "מקורות".
6. תנאי למתן היתר בניה למבנים המבוצעים בתחום הסקירה של מערכת הולכת גז כקבוע בתמ"א 1/37/א יהיה תאום הבקשה עם בעל הרישיון להולכת גז טבעי ואישור בכתב של רשות הגז הטבעי.
7. היתרי בניה יבטיחו כי ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות להקמת השכונה.
8. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו לאחר אישורה.
- 9.

6.7

תשתיות

תנאי להגשת בקשה להיתר בניה יהיה קבלת אישור לתיאום תשתיות כולל עם החברה המפתחת.

6.8

בטחון ובטיחות

מתקנים כגון עגורנים ומנופים לצורך הקמת המבנים יסומנו בהתאם לתקן ישראלי 5139.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

זמן משוער למימוש התכנית זו יהא 10 שנים מיום אישורה.