

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0667287

תוספת זכויות למגורים בשכ' בן גוריון - אופקים

מחוז

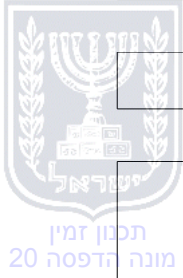
דרום

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

עקב צפיפות הדיור בדירות רבות בשכונת בשכונת בן גוריון הנובעת מהתרחבות המשפחות, באה תכנית זו לאפשר את הרחבת הדירות במספר מתחמי מגורים בשכונה, וזאת ע"י הפעולות הבאות:

הגדלת זכויות הבניה בתאי השטח הרלוונטיים, לשם תוספת קומה היכן שניתן לדירות בקומות העליונות, והרחבת דירות בקומות הנמוכות יותר. כמו כן יותאמו קוי בנין חדשים לאפשרויות הרחבת הבנינים.

הדירות נמצאות בשלושה מתחמים (תאי שטח) של מבני דירות בשכונת בן גוריון, והן יורחבו לפי הפירוט הבא:

א. ברחוב רבי יוסף קארו (תא שטח 9- תוספת קומה שלישית ל-9 מבני מגורים בני שתי קומות עם גג בטון ו-4 יח"ד כ"א (סה"כ 36 יח"ד) כך שלדירה בקומה שניה תתאפשר תוספת קומה, והגדלת זכויות ואפשרויות הרחבה של הדירות בקומות הקרקע.

ב. ברחוב רפאל אלנקווה (תא שטח 9) - תוספת זכויות בניה להרחבת 24 דירות ב-4 מבנים של 6 דירות ב-3 קומות כ"א ועם גג בטון - ע"י תוספת קומה רביעית להרחבת דירות הקומה השלישית, והרחבת שתי הקומות התחתונות בחזיתן האחורית.

ג. ברחוב רפאל אלנקווה (תא שטח 8) - תוספת זכויות בניה להרחבת 16 קוטג'ים טוריים- ע"י תוספת בניה בחזיתן האחורית בשתי קומות.

ד. ברחוב רפאל אלנקווה (תא שטח 18) - תוספת זכויות בניה להרחבת 42 דירות במבנים עם גג רעפים-3 מבנים של שתי קומות ושתי כניסות ו-8 יח"ד כ"א ו-2 מבנים של שלוש קומות -האחד עם 2 כניסות ו-12 דירות והשני עם כניסה אחת ו-6 יח"ד. כל ההרחבות של הדירות יבוצעו בחזית האחורית של המבנים, בשלוש קומות.

ה. ברחוב חפץ חיים פינת רחוב רש"י (תא שטח 27) - תוספת זכויות בניה להרחבת 54 יח"ד הנמצאת בשלושה מבנים של 18 דירות ב-3 קומות ו-3 כניסות כ"א. לקומה השלישית ניתן להוסיף קומה רביעית ולשתי הקומות הראשונות הרחבה בחזית האחורית ולחלקן גם הצידי.

סה"כ תאפשר התכנית תוספת זכויות בניה להרחבת 172 יח"ד הקיימות, ללא תוספת יחידות דיור בתאי השטח הכלולים בתכנית.

בנייתן של היחידות הושלמה לפני מעל 10 שנים.

תוספת שטח הבניה ישמש להרחבת היחידות הספציפיות המיועדות להרחבה, ששטחן הכולל לאחר התוספת לא יעלה על 140 מ"ר.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	תוספת זכויות למגורים בשכ' בן גוריון - אופקים
------------	-------------------------------	------------------	--

מספר התכנית	601-0667287
--------------------	-------------

1.2	שטח התכנית	20.874 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) 62, (12) א (א) 62, (16) א (א) 62, (19) א (א) 62, (4) א (א) 62, (9) א (א) 62, (4) א (א) 62, (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	164439
קואורדינאטה Y	579403

1.5.2 תיאור מקום

בשכונת בן גוריון באופקים, ברחובות רבי יוסף קארו, רפאל אלנקווה וחפץ חיים פינת רחוב רש"י.

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

שכונה בן גוריון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39566	מוסדר	חלק	48, 50	49
39694	מוסדר	חלק	10	

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

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
71 / במ' / 23	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 71/במ'23 בכל הנוגע לתחום התכנית הזו בלבד.	3991	2693		05/04/1992



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				אליהו עמיחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		אליהו עמיחי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		1	11/09/2018	אליהו עמיחי	21: 50 11/09/2018	טבלת תאי שטח	כן
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	11/09/2018	אליהו עמיחי	20: 58 11/09/2018	נספח מצב מאושר	לא
בינוי	מנחה	1: 200		05/08/2021	אליהו עמיחי	13: 41 26/10/2021	נספח בינוי מנחה	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

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	(1)		עיריית אופקים	אופקים			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
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264221	

(1) כתובת: רח' התקווה 4 באר שבע.

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	עמיחי אדריכלים בע"מ	באר שבע	עגנון	2	08-6235902	08-6235903	eliامي@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	אבי ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	(1)		08-6282860	08-6239834	mail@erezmed.com

(1) כתובת: רח' הבורסקאי 108/1 באר שבע

.84224

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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 להרחבת 172 דירות קיימות במבני מגורים בחמישה מתחמי מגורים (ארבעה תאי שטח) בשכונת בן גוריון באופקים. הדבר יעשה ע"י הגדלת זכויות בניה, תוספת קומה ועידכון קוי הבנין במתחמים בתאי השטח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת יחידות דיור בכל תחום התכנית, עפ"י סעיף 62א(א)(12).
2. תוספת זכויות בניה במגרשים של 500 מ"ר או 20% מהשטח הקטן מבניהם, עפ"י סעיף 62א(א)(16).
3. תוספת קומה עפ"י סעיף 62א(א)(4).
4. עדכון קווי בנין, עפ"י סעיף 62א(א)(4).
5. הריסת מבנים לבניה לא מוסדרת עפ"י סעיף 62א(א)(19).
6. ניווד שטחים מעיקרי לשירות עפ"י סעיף 62א(א)(9) כל מה שניתן לבקש בהקלה.
7. שינוי יעוד טכני ממגורים ג' למגורים ב' לפי הוראות מבא"ת.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח	
מגורים ב'	27, 18, 9, 8	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
להריסה	מגורים ב'	27, 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים ב'	15,750	75.45
אזור מגורים ג'	5,124	24.55
סה"כ	20,874	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים ב'	20,873.98	100
סה"כ	20,873.98	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מגורים ב'	4.1
שימושים	4.1.1
תאי שטח 8, 9, 18. אזור זה מיועד לבניית מבני מגורים עם כניסה אחת או שתי כניסות למבנה, בני 2 עד 3 קומות קומות ועם תוספת קומה למבנים בעלי גג בטון. סה"כ 118 יח"ד.	
הוראות	4.1.2
אדריכלות	א
א. הרחבת דירה לכוון הרחוב בחזית עם קו בנין 0.0 תתבצע עד 0.8 מ' מקו הבנין. ב. תותר בניה על גג בטון מעל הקומה העליונה תוך שמירה על שטח המשותף ליתר הדיירים להתקנת מתקנים כולל גישה. ג. אנטנות ודודי שמש- לאנטנות ודודי שמש ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה. מתקני חימום המים בשמש בגגות הרעפים יותקנו כך שהקולט יהיה מונח במקביל לשיפוע הגג, והדוד יהיה בתוך חלל הגג.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות יח"ד לדונם	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				גודל מגרש מוחלט	מעל הכניסה הקובעת							סה"כ שטחי בניה			
					עיקרי	שרות									
מגורים ב'	מגורים ב'	8	2465	(1) 2563	(2) 170	(3) 2733	111	66	(4) 16	6.5	2	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
מגורים ב'	מגורים ב'	9	7078	(1) 7600	(2) 1300	(3) 8900	126	70	(4) 60	8.5	4				
מגורים ב'	מגורים ב'	18	6207	(1) 5680	(2) 700	(3) 6380	89	54	(4) 42	6.77	3				
מגורים ב'	מגורים ב'	27	5124	(1) 7610	(2) 450	(3) 8060	163	64	(4) 54	10.5	4				

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:

ניתן להעביר זכויות בין יחידות הדיור כפוף להסכמה קניינית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עיקרי לפי שטח כולל מופחת שטחי שירות.
- (2) שטחי השירות הומרו מסך השטחים לפי סעיף 62א(א)9 (כל ענין להקלה).
- (3) סך כל שטחי הבניה נקבעו כמפורט: 140 מ"ר ליח"ד לפי סעיף 62א(א)12 + 500 מ"ר תוספת או 20% לפי סעיף 62א(א)16 (א 1).
- (4) מס' יח"ד לפי סעיף 62א(א)8 בהתאם להיתרי בניה שנתנו.
- (5) כמפורט בתשריט.
- (6) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת תכנית בינוי מנחה לכל מגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית. תנאי למתן היתר בניה לבניה המוצעת או לבנייה הקיימת היא אפשרות המשך בניה מעליה או מתחתיה בהתאם.

תנאי למתן היתר בניה ראשון לכל מבנה יהיה אישור תכנית בינוי עקרונית אשר תקבע את מיקום האגפים הנוספים בכל בניין בו מבוקשת הרחבה.

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3**חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרקג' לחוק התכנון והבניה.

6.4**חשמל**

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.

מציר הקומה התיל הקיצוני

2.25 מ' 2.00 מ'

א. קו חשמל מתח נמוך

6.50 מ'

8.50 מ'

5.00 מ'

ב. קו חשמל מתח גבוה

עד 33 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח

13.00 מ'

20.00 מ'

9.50 מ'

ג. קו חשמל מתח עליון

110 - 160 ק"ו:

בשטח בנוי

בשטח פתוח

35.00 מ'

ד. קו חשמל מתח על:

מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.



6.5	תשתיות
	מערכת מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת תבוצענה באישור מהנדס העיר. מותר לועדה המקומית להעביר קוי תשתית, ניקוז וביוב, בתחום המרווחים שבמגרשים הפרטיים. מותר יהיה לועדה המקומית להיכנס למגרשים לשם טיפול ותחזוקה של קוי תשתית הנ"ל, וזאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו למעט צמחיה.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------

7.2	מימוש התכנית
-----	--------------

	התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקפה.
--	---





דוח תאי שטח לתכנית - 601-0667287		
שטח מחושב במ"ר	ייעוד קרקע	מספר תא שטח
6207	מגורים ב'	18
5124	מגורים ג'	27
2465	מגורים ב'	8
7078	מגורים ב'	9
סה"כ שטח מחושב במ"ר - 20874		סה"כ תאי שטח - 4

