

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-1036425

מגורים במגרש מס' 438, רח' ירושלים 50, שכ' שפירא, אופקים

מחוז

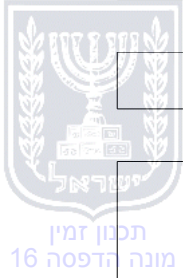
דרום

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 המוצעת מאפשרת למגרש מס' 438 המיועד לאזור מגורים א' ונמצא ברח' ירושליים 50 בשכ' שפירא, אופקים שינויים הבאים:
הוספת יחידת סמך, שינוי קווי בניין, הגדלת זכויות בניה ושינוי הוראות בינוי הכל כפי שניתן בסמכות ועדה מקומית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 438, רח' ירושלים 50, שכי שפירא, אופקים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מספר התכנית 601-1036425

1.2 שטח התכנית 0.500 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) (8), 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	164508
קואורדינאטה Y	578794

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא בשכ' שפירא, אופקים

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
	50	ירושלים	אופקים

שכונה שפירא

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39634	מוסדר	חלק		179-181, 214-215, 344

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 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
13/03/2003		1839	5166	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 101/02/23/13 ממשיכות לחול.	שינוי	13 /101 /02 /23
25/04/1991		2263	3870	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 23/במ/60 ממשיכות לחול.	שינוי	60 /במ/ 23
22/07/2004			5316	תכנית זו מחליפה את התכנית מס' 23/מק/2021 בתחומה.	החלפה	2021 /מק/ 23
30/06/1996		3666	4421	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 23/במ/60/3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /במ/ 60 /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			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1:250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		09: 59 04/10/2022	נטליה ליפובצקי	04/10/2022	1	1:250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

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 16

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	אורטל נאווי			אופקים	ירושלים				ortal@ofaqi m.muni.il
	פרטי	ראובן נאווי			אופקים	ירושלים				ortal@ofaqi m.muni.il

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1331	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	(1)		08-6499959		azutar@netvi sion.net.il

(1) כתובת: מרכז הנגב 19, ב"ש.

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
יחידת סמך	יחידת דיור כמשמעותה בתיקון 117 לחוק תכנון ובניה: דירת המגורים שתשמש להשכרה בלבד או למגורים של קרוב. לא ניתן למכור את הדירה הנוספת בנפרד מן הדירה.

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**

הוספת יחידת סמך, שינוי קווי בניין, הגדלת זכויות בניה ושינוי הוראות בדבר בינוי במגרש מס' 438, רח' ירושליים, שכ' שפירא, אופקים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת זכויות בנייה במגרש לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(2).
2. הגדלת מספר יחידות הדיור לפי סעיף 62א(א)(8).
3. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
4. שינוי הוראות בדבר בינוי לפי סעיף 62א(א)(5).
5. ניווד זכויות לקומת מרתף, כל ענין שניתן לבקש כהקלה לפי סעיף 62א(א)(9).

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	438



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מגורים א'	500	100
סה"כ	500	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	499.98	100
סה"כ	499.98	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנייה</p> <p>1. תותר בניית בית בעל 2 קומות עם מרתף. המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. גובה המבנה לא יעלה על 9.5 מ' וימדד ממפלס הכניסה הקובעת. גג יהיה גג בטון שטוח או גג רעפים או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. במקרה בניית גג משופע יותר שימוש כיסוי רעפים בסוגים ובגוונים שונים.</p> <p>יותר שימוש בחומרי גמר שונים בחזיתות המבנה כמו: חיפוי אבן, טיח בגוונים שונים וכו'.</p> <p>2. תותר הקמת מחסן בשטח עד 12 מ"ר. כחלק מהבית או נפרד ממנו. הכל כחלק מסך השטחים לבניה המפורטים בטבלה 5.</p> <p>א. מחסן הצמוד לבית יבנה כחלק בלתי נפרד ממנו ומחומרי הגמר של המבנה בתוך קווי הבנין.</p> <p>ב. המחסן הנפרד מהבית יהיה עשוי מחומרים קלים או מחומרי הגמר של המבנה העיקרי בקו בנין צדדי ו/או אחורי 0.00 מ'. לא יותר פתחים לכיוון השכן או בקיר בקו בנין 0.00 ושיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש.</p> <p>3. תותר בניית סככה מעל החניה בחומר קל בגודל עד 15 מ"ר ללא קירות. הכל כחלק מסך השטחים לבניה המפורטים בטבלה 5. מיקום סככת רכב יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין - 0,0 מ' קדמי וצדדי. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.</p> <p>4. גודל יחידת הסמך לא יעלה על 55 מ"ר שטח כולל.</p>
ב	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>היחידה הנוספת בתכנית זו תהיה יחידת סמך המיועדת לבן משפחה או להשכרה. לא ניתן יהיה לרשום היחידה כיחידה נפרדת ולא יהיה ניתן למכורה בנפרד מהמבנה הראשי.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מתחת לכניסה הקובעת 1	מעל הכניסה הקובעת 2	9.5	(3) 2	46	סה"כ שטחי בניה 350	שרות (2) 42	עיקרי 38	שרות (1) 33	עיקרי 237	גודל מגרש מוחלט 500	438	מגורים א'

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:

קווי בניין כמסומן בתשריט.
למחסן נפרד מהבית קווי בניין - 0.0 מ' אחורי ו/או צדדי.
לסככת חניה קווי בניין - 0.0 מ' קדמי ו/או צדדי.
לעמודים וקורות בטון קווי בניין - 2.8 מ' קדמי, 2 מ' צדי שמאלי ו- 3.8 מ' אחורי.
לבריקה קו בניין - 1 מ' אחורי.
תותר הקמת מדרגות חיצוניות לעליית לקומה א' מעבר לקו בניין צפוני, שאינן מקורות.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח שרות מעל למפלס הכניסה הקובעת כולל: 15 מ' לטובת חניה מקורה, 12 מ' לטובת מחסן.
- (2) שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת - עבור מרתף וממ"ד.
- (3) יחיד אחת ויחידת סמך בגודל שלא יעלה על 55 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

- היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.2 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרש עפ"י תקן התקף בעת מתן היתרי בניה. יחידת סמך בשטח של עד 55 מ"ר תהיה פתורה מהוספת חניה בהתאם לתיקון 117.

6.3 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.4 תשתיות

- א. שרותים הנדסיים
- ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל
- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :
- קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
 - קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.
 - קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
 - קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.
- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.