

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

31701/2022

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

11/07/2022

תכנית מס' 601-0797555

תאריך

י"ד הוועדה המחוזית

מגורים במגרש מס' 28 ברח' הפלמ"ח 11, אופקים

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה על מגרש פינתי מס' 28 ברח' הפלמ"ח 11, אופקים.
קיים מקלט בתחום המגרש המשמש את יחידות הדיור בשעת הצורך.
בתחום המגרש קיימות שש יחידות דיור וקיים מקלט המשמש את יחידות הדיור בשעת הצורך.
תכנית זו באה להסדיר את היחידות ולקבוע זכויות, הוראות, מגבלות בנייה וקווי בניין.

מגרשי המגורים בשכונה, ללא זכויות בניה וללא תכנית מפורטת.
מבני המגורים הוקמו בעבר, מכוח תכניות לרישום שיכונים ציבוריים (תרש"צ), לפי חוק לרישום שיכונים ציבוריים (הוראת השעה) תשכ"ד 1964.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגורים במגרש מס' 28 ברח' הפלמ"ח 11, אופקים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
601-0797555	מספר התכנית	
1.653 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אופקים
קואורדינאטה X	163700
קואורדינאטה Y	580500

1.5.2 תיאור מקום

רח' הפלמ"ח 11 פינת רח' גולומב 8, 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
	11	הפלמ"ח	אופקים

שכונה מסיקה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39556	מוסדר	חלק	28	

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 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
13 /101 /02 /23	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית 13/101/02/23 בתחום הקו הכחול.	5166	1839		13/03/2003
2 /101 /02 /23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 2/101/02/23. הוראות תכנית 2/101/02/23 תחולנה על תכנית זו.	3587	139		23/10/1988
4 /12 /1	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 4/12/1 (מס' חדש 102/03/23) ממשיכות לחול.	0			24/03/1965



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ויקטור רבינוביץ'				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ויקטור רבינוביץ'		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	12: 20 22/06/2022	ויקטור רבינוביץ'	22/06/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	תכנית בינוי	11: 31 22/06/2022	ויקטור רבינוביץ'	04/07/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים בוגרים	10: 35 15/06/2022	גולן אזוט	25/11/2021	1	1: 250	רקע	שמירה על עצים בוגרים

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	שאול אלזם			אופקים	הפלמ"ח	11 א	050-6990449		shaulel111@walla.co.il
	פרטי	מאיר אוחנה			אופקים	הפלמ"ח	11 ב	050-2232111		shaulel111@walla.co.il
	פרטי	אביגיל אוחנה			אופקים	הפלמ"ח	11 ב	050-2232111		shaulel111@walla.co.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	שאול אלזם			אופקים	הפלמ"ח	11 א	050-6990449		shaulel111@walla.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
אדריכל	עורך ראשי	ויקטור רבינוביץ'	26019		באר שבע	עבדת	12	08-6433048		victorr.arc@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.nat.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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 הבנייה ותוספת יחידות דיור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי במספר יחידות הדיור מ- 2 יח"ד ל- 6 יח"ד.
2. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בנייה.
3. שינוי קווי בניין.
4. סימון מבנים להריסה.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	28	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	מגורים א'	28
מבנה להריסה 2	מגורים א'	28

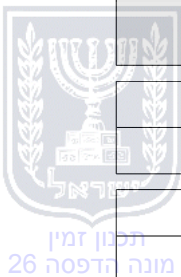
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בצפיפות בינונית	1,653	100
סה"כ	1,653	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	1,652.7	100
סה"כ	1,652.7	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים מגורים.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בנין</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת 6 יח"ד צמודי קרקע חד/דו משפחתית. 2. המרחק המינימלי בין המבנים יהיה 2.0 מ' או אפס עם קיר משותף. 3. גמר קירות המבנה יהיה בגוון בהיר מאבן, טיח וכדומה. 4. יותר חיפוי אבן בחלק או בכל המבנה. 5. גג המבנה יהיה גג רעפים או גג בטון שטוח או שילוב ביניהם וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. 6. לא תתאפשר פתיחת פתחים בחזיתות הנמצאות בקו בניין אפס. 7. תתאפשר פתיחת פתחים עם קיר משותף (פטיו/ קומה שנייה) בתנאי שתהיה התרחקות של לא פחות מ- 2.0 מ' מציר הקיר המשותף. 8. מתקנים טכניים יתוכננו באופן שיוסותרו כחלק מעיצוב המבנה, ובהתאם להנחיות המרחביות ככל שיהיו. 9. השימושים המותרים בשטחי השירות יהיו למטרת: מרחב מוגן, מחסן, חניה מקורה. 10. מחסן: <ol style="list-style-type: none"> א. עיצובו של המחסן צריך להשתלב בעיצוב אדריכלי של המבנה ללא פגיעה באיכותו. ב. ניתן לבנות מחסן נפרד בקו בניין אפס ו/או נפרד בתחום קווי הבניין ו/או צמוד לבית המגורים, בתחום קווי הבניין המותרים, הכניסה למחסנים תהייה חיצונית. ג. גובהו הפנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ', לא יותרו פתחים לכיוון השכן ולכיוון הרחוב. ד. גג המחסן יהיה שטוח או משופע, שיפועו וניקוזו יהיו לכיוון המגרש. הגגות המשופעים יהיו בבנייה קלה או רעפים. 11. חנייה: <ol style="list-style-type: none"> א. תתאפשר הקמתם של 6 מקומות חנייה. ב. יותר מיקום החניות בקו בניין קדמי אפס, כמפורט בנספח הבינוי. ג. החנייה תיבנה מחומרים קלים עם קירוי בשיפוע מינימלי. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש. ה. גובה חנייה לא יעלה על 2.50 מ' חיצוני ו- 2.20 מ' פנימי. ו. השערים יפתחו בתחום המגרש בלבד.
ב	<p>סימון מהתשריט: בלוק עץ/עצים לשימור</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור. 3. יש לשמור לפחות 4 מ' מקצה גזע העץ לאזור הבניה/ החפירה. <p>תנאי למתן היתר בניה - אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש.</p>
ג	<p>סימון מהתשריט: מבנה להריסה 2</p> <p>כל המבנים המסומנים להריסה בתכנית יהרסו בפועל כתנאי למתן היתר בניה.</p>

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)	תאי שטח	יעוד			
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת							
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי (4)	צידי- שמאלי (4)	צידי- ימני (4)	2	(3)	6	55	סה"כ שטחי בניה 921	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט 1653	28	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) שטח עבור כל יח"ד- 120מ"ר. ניתן לנייד שטחים מחידה ליחידה בתנאי ששטחה המכסימלי של יחידת דיור לא יעלה על 200מ"ר ולא יפחת מ- 80מ"ר.
- (2) שטחי השרות עבור כל יח"ד 33.5מ"ר הכוללים: ממ"ד- 12.5מ"ר, חניה מקורה- 15מ"ר, מחסן- 6מ"ר.
לא ניתן לנייד שטחי שרות בין היחידות דיור.
- (3) עבור גג רעפים- 9.0מ', עבור גג שטוח- 8.0מ'.
- (4) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

היתרי הבניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר מילוי התנאים שלהלן:

1. הריסת האלמנטים/מבנים המסומנים להריסה בתשריט וחלקי הבניה החורגת מתחום הקו הכחול (תא השטח).
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית. התכנית תוכן על רקע מפת מדידה מעודכנת, ותקבע את מיקום המבנה, גודלו, מאפיינים אדריכליים כגון: חומרי בנייה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח השטח ופתרון התשתיות, פתרונות אשפה, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקע, סימון העצים לשימור לרבות סימון רדיוס צמרת העץ וכיו"ב.
4. הבקשה להיתר בנייה תכלול בין היתר חישוב מוערך של כמות הפסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
5. טופס גמר מותנה בהצגת אישור פינוי, כאמור התואמים לכמות הפסולת שהוערכה.

6.2**חניה**

1. החניה תהיה בתחומי המגרש ובהתאם לתקן חניה הארצי התקף בעת אישור תכנית זו.
2. מיקום הכניסות לחניה יאפשר תכנון מעברי חציה בכל שלושת זרועות הצומת.
3. רוחב הכניסה לחניה לא יעלה על 3 מ', הכניסה תתוכנן עם אבן עליה לרכב (ולא אבן שפה מונמכת), ולא תפגע בשימוש ומהלך הרציף של הולכי הרגל.

6.3**פיקוד העורף**

פתרון למרחב מוגן בתחום המגרש יהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו. שטחו של המרחב המוגן יחשב כשטח שרות.

6.4**חשמל**

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

קו חשמל מתח נמוך: מרחק מתיל קיצוני- 3.0 מ', מרחק מציר הקו- 3.5 מ'

קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו: מרחק מתיל קיצוני- 5.0 מ', מרחק מציר הקו- 6.0 מ'

קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)- 20 מ'

קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)- 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.

6.5**ניקוז**

1. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן, או מכוסה בחדר אחיד אחר.
2. הפיכת המגרש ל-"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
3. יישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, ע"י מניעת ערוב של חומרי בנייה עם

6.5	ניקוז
	<p>חומרי אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכד'. 4. ייעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החנייה.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6.6	תשתיות
	<p>1. כל קווי התשתית המוצעות שבתחום התכנית כגון: חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. 2. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב העירונית.</p>

7	ביצוע התכנית
----------	---------------------

7.1	שלבי ביצוע
------------	-------------------

7.2	מימוש התכנית
------------	---------------------

	זמן משוער לביצוע התכנית - 5 שנים מיום אישורה.
--	---



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26