

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0993535

רח' הרב קוק 3, אופקים

דרום

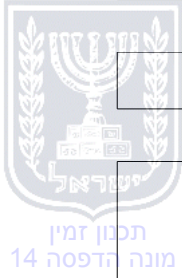
מחוז

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

19/06/2022

להפקיד את התכנית

25/07/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו באה להסדיר מצב קיים הכולל שלושה מבנים למגורים והוספת יח"ד אחת, לקבוע אחוזי בניה, תכסית וקווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית רח' הרב קוק 3, אופקים

ומספר התכנית

601-0993535

מספר התכנית

2.030 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק לי"ר

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	163662
קואורדינאטה Y	580768

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אופקים - חלק מתחום הרשות : אופקים

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
	3	רחב קוק	אופקים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39552	מוסדר	חלק	29	

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 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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
2 /101 /02 /23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 23 /02 /101 ממשיות לחול.	3587	139		23/10/1988
4 /12 /1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 1 /12 /4 (מס' חדש - 23 /03 /102). הוראות תכנית 1 /12 /4 תחולנה על תכנית זו.	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			דריה מושוביץ				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		דריה מושוביץ		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13: 56 03/07/2022	דריה מושוביץ	30/06/2022	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	14: 06 03/07/2022	דריה מושוביץ	30/06/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי

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	יצחק חי וקנין			אופקים	הרב קוק	3			itzsa.v@gmail.com
	פרטי	שרה וקנין			אופקים	הרב קוק	3			itzsa.v@gmail.com
	פרטי	יעקב פינטו			אופקים	הרב קוק	3			itzsa.v@gmail.com
	פרטי	ענת פינטו			אופקים	הרב קוק	3			itzsa.v@gmail.com

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק חי וקנין			אופקים	הרב קוק	3			itzsa.v@gmail.com
פרטי	שרה וקנין			אופקים	הרב קוק	3			itzsa.v@gmail.com
פרטי	יעקב פינטו			אופקים	הרב קוק	3			itzsa.v@gmail.com
פרטי	ענת פינטו			אופקים	הרב קוק	3			itzsa.v@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה

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	דריה מושוביץ	25712582	א.ד.מ. הנדסה	אופקים	הארזים	19	052-4806778	073-7292864	dm.handasa@gmail.com
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטו-מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	רח 02	66	04-8395202	04-8396098	kamal@photomap.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

הגדרת מגרש למגורים וקביעת זכויות ומגבלות בניה במגרש.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. קביעת מגרש למגורים א'.
- ב. קביעת זכויות בניה.
- ג. קביעת קווי בנין.
- ד. קביעת תכסית.
- ה. קביעת תנאים למתן היתר בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

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

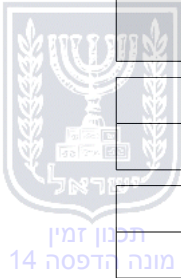
יעוד	תאי שטח	
מגורים א'	1	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
מבנה להריסה 2	מגורים א'	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים בצפיפות בינונית	2,028	100
סה"כ	2,028	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	2,028.26	100
סה"כ	2,028.26	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים צמודי קרקע.
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר בניית 4 יח"ד צמודות קרקע.</p> <p>תותר בניה קונבנציונלית וגימור אחיד כדוגמת הקיים, בשליכט צבעוני ובהתאם להנחיות מהנדס העיר או הנחיות מרחביות שיהיו בתוקף בעת מתן היתר בניה.</p> <p>מחסן:</p> <p>לכל יח"ד תותר הקמת מחסן אשר ישולב כחלק מהמבנה.</p> <ol style="list-style-type: none"> שטחו המרבי של המחסן יהיה 12 מ"ר והוא יכלל במניין שטחי השירות. הכניסה למחסן תותר מתוך המבנה המרכזי או בכניסה נפרדת מהחצר. קווי הבניין למחסן זהים למבנה העיקרי. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש המבוקש. <p>חזית וחומרי גמר: חזיתות המבנים יתוכננו מחומרים קשיחים תוך מתן אופי אינטגרלי ותואם למבנה מכל צדדיו. רשימת חומרי הגמר תפורט בבקשה להיתר בניה.</p> <p>גדרות: כל גדר לחזית הרחוב תבנה בבניה קשיחה ומחומרים אחידים בגובה מינימלי 40 ס"מ ועד 90 ס"מ מפני המדרכה, מעליה תותר בניה של גדר עץ או מתכת. הגדר תכלול מקום למסתור אשפה, ארונות תקשורת וחשמל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת	
											שרות	עיקרי				שרות	עיקרי
3	3	2	3	1	2	8.5	4	50	1150	(2)	(2)	150	(1) 1000	2030	1	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) לא יותרו יחידות דיור בגודל העולה על 250 מ"ר שטח עיקרי.
- (2) ניתן לנייד זכויות בנייה מעל מפלס הכניסה הקובעת אל מפלס מתחת לכניסה הקובעת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 14



תכנון זמין
מונה הדפסה 14

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן החנייה התקף לעת מתן היתר הבניה.

6.2

תנאים למתן היתרי בניה

היתרי בנייה יוצאו על ידי הוועדה המקומית לפי תכנית זו.
תנאי למתן היתר בניה הוא הריסת המבנים המסומנים בתשריט מצב מוצע.
היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

6.3

תשתיות

כללי: כל מערכות התשתיות יונחו בתאום עם הרשות המוסמכת.

א. שירותים הנדסיים:

ביוב, ניקוז ואספקת מים יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר אופקים.

ב. חשמל:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.
בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים
מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על
הקרקע בין ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק
הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:

מרחק מציר הקו-/-מרחק מתיל קיצוני-/-סוג קו חשמל

3.5 מ' /-----/-----3 מ'-----/----- קו מחשמל מתח נמוך

6 מ' /-----/-----5 מ'-----/----- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו

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

35 מ' /-----/----- קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין
לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת החשמל-
מחוז הדרום.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב

תאור שלב

התנייה

1

ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

מיידי.