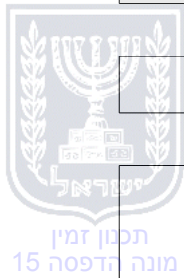


הוראות התכנית

תכנית מס' 601-1069723

משעול הגפן 150, אופקים



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אופקים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

10/09/2023

להפקיד את התכנית

01/02/2024

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005213106/310>

דברי הסבר לתכנית

התכנית מוגשת על ידי יזם פרטי ומציעה מסגרת תכנונית להוספת אחוזי בניה, שינוי קווי בנין והוספת קומה למגורים במגרש דו-משפחתי.

המגרש ממוקם ברחוב משעול הגפן המצוי בלב השכונות הוותיקות של אופקים, הבתים בשכונה הם דו משפחתיים וגודלם המקורי כ- 45 מ"ר. מדובר בבית משותף עם שתי יחידות רשומות. התכנית מוגשת ע"י בעלים של יחידה אחת ובהסכמת בעל היחידה השנייה.

בשכונה מוצו זכויות הבניה למגורים בהתאם לתכניות המאושרות אך ישנה בניה בפועל שנובעת מהגידול הטבעי של תושבי השכונה ויש צורך להסדירה. תכנית זו מהווה מסגרת תכנונית להסדרה במקום (בשני מגרשים דו-משפחתיים המצויים בחלקה במשעול הגפן 150, גוש 39554 חלקה 2). מטרת התכנית להגדיל אחוזי בניה בחלקה, לשנות קווי בנין ולאפשר בניה חדשה בגובה ק+1 בשטח בייעוד מגורים א'. התכנית כוללת בתחומה גם רצועת שצ"פ הפונה לכיוון רחוב הדס (בגוש 39569 חלק מחלקה 253) שעל פי עיריית אופקים תישאר בייעוד זה עד להכנת תכנית כוללת לשכונה כולה.



תכנון זמין
הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית	1.1
משעול הגפן 150, אופקים	שם התכנית ומספר התכנית	
	מספר התכנית	
	שטח התכנית	1.2
	סוג התכנית	1.4
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
	לפי סעיף בחוק	
	היתרים או הרשאות	
	סוג איחוד וחלוקה	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אופקים
קואורדינאטה X	163198
קואורדינאטה Y	580106

1.5.2 תיאור מקום

מגרש מגורים אי' ברח' משעול הגפן 150, שכונת מישור הגפן

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

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אופקים	הדס		
אופקים	משעול הגפן	150	

שכונה שכונת מישור הגפן

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39554	מוסדר	חלק	2	
39569	מוסדר	חלק		253

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
4 / 12 / 1	334

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

הערה לטבלה:

תרש"צ 4 /12 /1 במספרה החדש : 102/03/23



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אדר חגבי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אדר חגבי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		00: 03 09/11/2023	אדר חגבי	08/11/2023	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		10: 34 28/12/2023	אדר חגבי	25/12/2023	1	1: 250	רקע	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	מוריס בוגנים (1)			אופקים	משעול הגפן	150	08-9921184		
	פרטי	אושר לישע			אופקים	משעול הגפן	150	050-5842165		osherlishe1 new@gmail .com

הערה למגיש התכנית:

(1) הערה: תז 6422324.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
הנדסאית אדריכלות	עורך ראשי	אדר חגבי	41705229	א.ד.מ. הנדסה	אופקים	הארזים	19	073-7292864	073-7292864	dm.handasa @gmail.com
מודד מוסמך	מודד	ראמי אבו ריא	1251	חוצה הנגב בע"מ	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6652088		H_negev@01 7.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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 חריגות בניה קיימות: קביעת זכויות בניה וקביעת קווי בנין לחלקה המיועדת לבית מגורים דו משפחתי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

א. קביעת זכויות בניה.

ב. קביעת קווי בנין.

ג. קביעת הוראות ותנאים בהליך הרישוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	1
שטח ציבורי פתוח	2

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

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	751	75.48
שטח ציבורי פתוח	244	24.52
סה"כ	995	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מגורים א'	751.11	75.50
שטח ציבורי פתוח	243.71	24.50
סה"כ	994.82	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי</p> <p>בנין דו משפחתי עם גג רעפים, מחסן, בריכה וחניה. תותר בניה קונבנציונלית, מתועשת או קלה 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"> 1. שטחו המרבי של המחסן יהיה 12 מ"ר והוא יכלל במניין שטחי השירות. 2. הכניסה למחסן תותר מתוך המבנה המרכזי או בכניסה נפרדת מהחצר. 3. קווי הבניין למחסן זהים למבנה העיקרי. 4. ניקוז הגג יהיה לכיוון המגרש המבוקש. <p>גדרות:</p> <p>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> <p>בריכה:</p> <p>מותרת הקמת בריכת שחיה לשימוש פרטי בתחום תכנית זו.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. חומרי הגמר לתוספת הבניה יותאמו לחומרי הגמר הקיימים, יותר שילובם של מספר חומרי הגמר בחזית לדוגמה טיח ואבן וכו'. 2. חומר גמר של החלק הגלוי בקיר משותף יהיה תואם לקירות הבית כולו. 3. גגות המבנים: גג רעפים / גג בטון שטוח או שילוב של שניהם, הגגות ינוקזו לתוך תא השטח. 4. מתקנים טכניים (דודי שמש, מנוע מזגנים וכו') יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>תא שטח מס' 2 ישמש למעבר תשתיות ופיתוח נופי לרבות השימושים הבאים:</p> <p>גינון וריצוף, נטיעות, שבילים למעבר הולכי רגל, רוכבי אופניים ורכב תחזוקה וחרום. שימושים ציבוריים כגון: מתקני משחק, מתקני ספורט, ריהוט גן, קירוי הצללה, תאורה. מתקנים הנדסיים קטנים (ציבוריים) כגון: מתקנים נלווים כגון: חדר תקשורת, מתקן מחזור, מבני שירותים, מחסן תפעולי טובת הגינון במקום, חניה ציבורית ומעבר תשתיות על ותת קרקעיות.</p>
4.2.2	הוראות



שטח ציבורי פתוח	4.2
<p>פיתוח ונוף</p> <p>1) גידור: השטח הציבורי הפתוח יהיה מופרד ממגרשי המגורים השכנים ע"י גדר או קירות תמך. מיקום, גובה וצורת ההפרדה יוצגו בבקשה להיתר.</p> <p>2) נגר עילי: תכנון הפיתוח יסייע להשעיית ולהחזרת נגר עילי, ויעשה ע"י אדריכל הנוף בשיתוף יועץ שימור נגר בהתאם למפורט בסעיף "ניהול מי נגר עילי" בפרק 6.</p> <p>נטיעות: תינתן עדיפות לנטיעת צמחיה חסכונית במים, המותאמת לאקלים המדברי. נטיעות עצים תיצור הצללה של 50% לפחות משטח המגרש.</p> <p>יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים.</p> <p>אין לטעת עצים מעל קווי התשתית ו/או בסמיכות להם.</p>	א
<p>בינוי</p> <p>1) חומרי בנייה: חומרי הבנייה וחומרי הגמר יהיו עמידים, קלים לאחזקה ומותאמים לאקלים המדברי בהתאם לשיקול דעת מהנדס הוועדה המקומית, ויפורטו בבקשה להיתר הבניה.</p> <p>2) מתקני משחק: מתקני משחק וספורט ייבנו בהתאם להוראות בטיחות על מנת לשמור על שלומם של המשתמשים בהם.</p> <p>3) מתקנים ותשתיות: המתקנים הקטנים והתשתיות יוקמו בהתאם לדרישות הגוף האחראי המוסמך ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	ב



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
						סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי	גודל מגרש מוחלט					
קדמי														
(2)	(2)	(2)	(2)	2	8.5	2	(1) 55	78	580	80	500	751	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) התכסית המקסי' לקומות קרקע בלבד ובקומה ראשונה ועליית גג לפי יתרת הזכויות.

(2) קווי בנין לפי תשריט מצב מוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

6. הוראות נוספות

<p>6.1 חניה</p> <p>החניה תהיה בתחום המגרש ולפי תקן החנייה התקף לעת מתן היתר הבניה.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 תנאים בהליך הרישוי</p> <p>היתרי בנייה יינתנו ע"י מוסד התכנון המוסמך לכך עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>1) תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח אשר תכלול פירוט בדבר מפלסים, חזיתות ופתחים, גינון ונטיעות, חומרי בניה וריצוף, הכל על פי דרישות מהנדס הועדה המקומית ושתכלול את פרטי הפיתוח כגון:</p> <p>א. גבהי קרקע קיימים ומתוכננים, מפלסי 0.0 של המבנים.</p> <p>ב. מיקום המבנים ומבני עזר כגון מחסן, סככות צל וכדומה, המאפשרים את מימוש כל זכויות הבניה המוקנות מכוח תכנית זו.</p> <p>ג. מיקום מתקנים טכניים כגון איסוף אשפה, חיבורי מים וביוב, מתקן לייבוש כביסה.</p> <p>ד. אזורי גינון ונטיעות פתרוניות ניקוז ואמצעים להשהיית מי נגר.</p> <p>ה. גדרות, גבהי קירות התמך וחזיתות רחוב.</p> <p>2) היתר לתוספת בנייה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראל ת"י 413.</p> <p>3) תא שטח 2: הריסת כל חריגות הבניה במגרש בתחום השצ"פ הקיים בתכנית מאושרת, כתנאי לקבלת היתר הבניה. האלמנטים המיועדים להריסה מסומנים בצהוב בתשריט מצב מוצע.</p> <p>4) בקשה להיתר בניה תכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 הריסות ופינויים</p> <p>א. כלל המבנים שאינם ניתנים להסדרה במסגרת הוראות תכנית זו יחשבו כמבנים המסומנים להריסה.</p> <p>ב. התכנית אינה מהווה הכשרה למבנים המצויים בתחום התכנית אשר חורגים מהוראות התכנית לגבי בינוי או שימוש מותר.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 ניהול מי נגר</p> <p>ניהול מי נגר עילי ומערכות הניקוז יתוכננו על ידי אדריכל/אדריכל נוף מתאים בתיאום עם רשות הניקוז ומהנדס המועצה ולשביעות רצונם.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</p> <p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך</p>	<p>6.5</p>



6.5	הפקעות לצרכי ציבור
	הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	ל.ר.	

7.2 מימוש התכנית

עם אישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15