

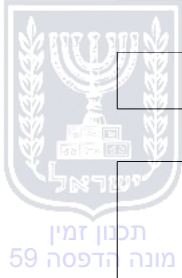
הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0546291

אופקים - רמת שקד

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	אופקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
10/12/2018

להפקיד את התכנית
אליהו גל 27/05/2020

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התוכנית מציעה הסדרה כוללת של מתחם קריית החינוך והספורט בשכונת רמת שקד. יצירת דרכי גישה ופתרונות חניה למוסדות במקום שבילים להולכי רגל, חיבור שכונת רמת שקד לרחוב הרצל, רחוב ראשי בעיר אופקים. יצירת חיבור מי רחוב הרצל לשכונת רמת שקד ע"י מעבר לכלי רכב, אופניים והולכי רגל. מתן פתרונות לחניות, מסלולי אוטובוסים ותחנות היסעים במתחם מוסדות הלימוד והספורט. התאמת מערך הגישה למוסדות הלימוד ובנייני הציבור לרבות הבטחת הקשר של שבילי האופניים בכל השכונה. התוכנית יוצרת מגרשים חדשים למבנים ומוסדות ציבור ומגדילה את זכויות הבניה במגרשים הקיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית אופקים - רמת שקד

מספר התכנית 601-0546291

1.2 שטח התכנית 176.215 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"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	163658
	קואורדינאטה Y	579348

1.5.2 תיאור מקום אופקים, בשכונת רמת שקד

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
			אופקים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39631	מוסדר	חלק		255
39667	מוסדר	חלק	42-47, 49-52, 54-55, 57-61, 74	67-73
39692	מוסדר	חלק		15, 27
39694	מוסדר	חלק	20	16
39696	מוסדר	חלק		20
39922	מוסדר	חלק		7, 21

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
128 /03 /23	1012 - 1010 ,1000 ,906 - 905 ,18 ,10
2011 /מק /23	42 ,40 ,37 ,31 ,6 - 5

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 59תכנון זמין
מונה הדפסה 59תכנון זמין
מונה הדפסה 59

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/11/2011	363	6314	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 128 /03 /23 ממשיכות לחול.	שינוי	128 /03 /23
20/11/2006	583	5597	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /23 /107 ממשיכות לחול.	שינוי	33 /107 /03 /23
01/10/2002		5115	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 23 /מק /2011 ממשיכות לחול.	שינוי	2011 /מק /23
25/04/1991	2263	3870	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 23 /במ /37 ממשיכות לחול.	שינוי	37 /במ /23
23/10/1988	139	3587	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /23 /101 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /101 /02 /23
29/07/1986	2802	3364	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /23 /121 ממשיכות לחול.	שינוי	121 /03 /23



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				אברהם זאק			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1250	1		אברהם זאק		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	מנחה	1: 1	1	27/06/2019	אברהם זאק	08: 59 27/06/2019	טבלת תאי שטח	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	27/06/2019	אברהם זאק	15: 05 27/06/2019	נספח מצב מאושר	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 1250	1	20/02/2020	עמרי אזמנוב	14: 48 20/02/2020	נספח נוף	לא
סביבה ונוף	מנחה	1: 2500	1	20/02/2020	עמרי אזמנוב	14: 50 20/02/2020	נספח שבילי אופניים	לא
תנועה	מחייב חלקית	1: 1250	1	24/02/2020	בשאר נאשף	11: 35 16/03/2020	נספח תנועה מנחה ומחייב לעניין אופי דרך מס' 2	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	24/02/2020	בשאר נאשף	11: 35 16/03/2020	חתכים לאורך	לא
תנועה	מנחה	1: 1250	1	24/02/2020	בשאר נאשף	11: 37 16/03/2020	תיאום תשתיות	לא
תנועה	מנחה	1: 50	1	24/02/2020	בשאר נאשף	11: 38 16/03/2020	חתכים טיפוסיים לתיאום תשתיות	לא
תנועה	מנחה	1: 50	1	24/02/2020	בשאר נאשף	11: 39 16/03/2020	חתכים טיפוסיים תנועתיים	לא
מים	מנחה	1: 10000		25/02/2020	אריה שוורץ	11: 50 16/03/2020	נספח מים - מתחם בריכות, תכנית כללית	לא
מים	מנחה	1: 750	1	25/02/2020	אריה שוורץ	11: 52 16/03/2020	נספח מים - מתחם בריכות, תנוחה	לא
מים	מנחה	1: 250	1	25/02/2020	אריה שוורץ	11: 54 16/03/2020	נספח מים - מתחם בריכות, מגרש מס' 954	לא
מים	מנחה	1: 1	7	20/08/2019	אריה שוורץ	11: 01 19/09/2019	מפרט - מתקנים הנדסיים	לא
חשמל	מנחה	1: 1000	1	25/02/2020	אירווינג פייביש	11: 30 16/03/2020	נספח חשמל	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	25/09/2019	יעקב גולן	11: 35 03/10/2019	נספח שמירת עצים בוגרים - גיליון 1	לא
שמירה על עצים בוגרים	מחייב	1: 500	1	25/09/2019	יעקב גולן	11: 37 03/10/2019	נספח שמירת עצים בוגרים - גיליון 2	לא

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
לא	צילום עצים	12: 56 31/10/2019	יעקב גולן	11/08/2019	30	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	רשימת עצים	12: 53 31/10/2019	יעקב גולן	11/08/2019	11	1: 1	רקע	שמירה על עצים בוגרים
לא	דוח אקוסטי	14: 09 16/03/2020	אלקס צוקרמן	25/02/2020	11	1: 1	מנחה	אקוסטיקה
לא	נספח אקוסטי	14: 10 16/03/2020	אלקס צוקרמן	29/01/2020	1	1: 2500	מנחה	אקוסטיקה

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 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	התקוה	4	08-6263609	08-6263698	irinan@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	התקוה	4	08-6263609	08-6263698	irinan@moch.gov.il

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	התקוה	4	08-6294771	08-6230846	

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	אברהם זאק	37996		עומר	הגת	2	08-6651825	08-6651989	abramz@adm-arch.co.il
אדריכל נוף	מתכנן	עמרי אזמנוב			תל אביב-יפו	בית עובד	8	03-6391087	03-6391088	office@tsv-nof.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אגרונום	יועץ	יעקב גולן			מיתר	צאלים	5	08-6512984	08-6512985	yaacovg@012.net.il
מתכנן כבישים	מתכנן	בשאר נאשף	034126029		טיבה(בעמק ((1)				bashar@bn-eng.com
מודד מוסמך	מודד	משה פוגל	577		בני ברק	עמיאל	6	03-6199543		office@mfogetel.co.il
מתכנן חשמל	מתכנן	אירווינג פייביש	37608		עומר	הגת	2	08-6237676	08-6273418	apro10@gmail.com
מהנדס אקוסטיק ה	יועץ אקוסטי	אלקס צוקרמן			אריאל	אריאל			077-3320435	zuckerman.allex@gmail.com
מתכנן מים וביוב	מתכנן	אריה שוורץ	16098		באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6281292		as@as-eng.com

(1) כתובת : ת.ד. 7619.



מנהל הדפסה 59
תכנון זמין



מנהל הדפסה 59
תכנון זמין

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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

יצירת דרכי חיבור בין שכי שקד לרחוב הרצל ומערכת דרכים במתחם מבני הציבור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי בפריסת יעודי הקרקע לדרכים מוצעות, מבנים ומוסדות ציבור, מתקנים הנדסיים, ספורט ונופש, פארק/גן ציבורי, שטח ציבורי פתוח.
2. קביעת שימושים מותרים, קווי בניין ומגבלות בניה.
3. תוספת זכויות בניה ליעודי הקרקע.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	954
מבנים ומוסדות ציבור	905 - 907, 948, 949, 951, 952
שטח ציבורי פתוח	1024
ספורט ונופש	1010, 1011
פארק / גן ציבורי	1023
דרך מאושרת	1113, 1114
דרך מוצעת	1111, 1112, 1115
חניון	1026
מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	950

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	1114
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מוצעת	1111
בלוק עץ/עצים להעתקה	מבנים ומוסדות ציבור	906
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מאושרת	1114
בלוק עץ/עצים לעקירה	דרך מוצעת	1111
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	906, 907, 952
בלוק עץ/עצים לעקירה	ספורט ונופש	1010
בלוק עץ/עצים לעקירה	שטח ציבורי פתוח	1024
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1114
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1111
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	906, 907, 952
בלוק עץ/עצים לשימור	ספורט ונופש	1010
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	1024
בלוק תחנת השנאה	פארק / גן ציבורי	1023
דרך / מסילה לביטול	שטח ציבורי פתוח	1024
תחום השפעה	דרך מאושרת	1114
תחום השפעה	דרך מוצעת	1111
תחום השפעה	מבנים ומוסדות ציבור	906, 951, 952
תחום השפעה	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור	950
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	954

3.2 טבלת שטחים

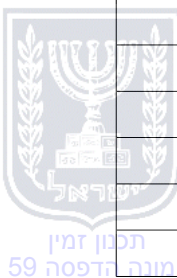
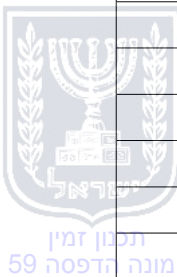
מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור לבנייני ציבור	43,651.44	24.77
דרך מאושרת	26,862.66	15.24

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
4.30	7,571.72	דרך מוצעת
17.23	30,358	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
2.71	4,778	מבנים ומוסדות ציבור לתרבות ופנאי
5.58	9,827.07	מתקן הנדסי עירוני
18.73	32,997	ספורט ונופש
7.03	12,395.09	פארק / גן ציבורי
0.69	1,221	שביל
3.72	6,553.82	שטח ציבורי פתוח
100	176,215.8	סה"כ

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
17.08	30,099.21	דרך מאושרת
11.42	20,117.57	דרך מוצעת
0.40	697.59	חניון
47.65	83,963.89	מבנים ומוסדות ציבור
1.64	2,890.71	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
5.84	10,299.53	מתקנים הנדסיים
14.87	26,209.95	ספורט ונופש
0.77	1,357.4	פארק / גן ציבורי
0.33	579.94	שטח ציבורי פתוח
100	176,215.8	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבני דת, חינוך, תרבות, בריכת שחיה, חדרי ושנאים. שימוש נלווה: תעסוקה, מסחר ודיור מוגן.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי
	1. שימושי תעסוקה, מסחר ודיור מוגן, כשימוש נלווה, לא יהוו מטריד לשימושים הציבוריים המותרים בתא השטח. 2. שילוב בין שימושי תעסוקה, כשימוש נלווה, למוסדות חינוך יהיה בתאום עם משרד החינוך. 3. חומרי גמר והנחיות עיצוביות באישור הועדה המקומית.
ב	הנחיות מיוחדות
	סימון מהתשריט: תחום השפעה תאי שטח 950 ו-951, מושפעים ממקור הרעש הקיים בתא שטח 945. תנאי למתן היתרי בניה למבני חינוך, בתחום רצועת ההשפעה, בהתאם לתפורט בסעיף 6.1 ס"ק ח'.
4.2	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
4.2.1	שימושים
	שימושים מסחריים כגון: חנויות ספרים, חנויות ציוד לצרכי לימוד, לרבות מחשבים, חנויות ציוד וספורט. תותר הקמת מבני רווחה ושרותי בריאות, חדרי שנאים, קפטריה ומסעדה נלווים למוסדות הציבור.
4.2.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. שימושי מסחר לא יהוו מטריד לשימושים הציבוריים בתא השטח. 2. חומרי גמר והנחיות עיצוביות באישור הועדה המקומית.
4.3	מתקנים הנדסיים
4.3.1	שימושים
	א. תותר הקמת בריכות מים, מגדל מים, משאבות ומתקנים הנלווים לצורך תפעול המתקן, כגון: מבנה שנאים ו/או חדרי חשמל, מחסנים ומבני עזר. ב. תותר הקמת מתקנים הדרושים להגנה ושמירה על בטחון הבריכה, לרבות גדר, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה וכל הדרוש לתפעול הבריכה ולהגנה על הבריאות ועל הסביבה.
4.3.2	הוראות
א	הוראות פיתוח
	1. יותר פיתוח שבילים ודרכי שירות. 2. יותר מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות כגון קווי מים, ניקוז, חשמל, תקשורת וכו'. 3. הבריכות יוקמו בהתאם לתקנות בריאות העם (מערכות בריכה למי שתייה) 1983.
4.4	ספורט ונופש

4.4	ספורט ונופש
4.4.1	שימושים
	תותר הקמת מגרשי משחקים וספורט, בריכות שחיה, אולמות ספורט, שירותי הסעדה, שימושים נלווים, הצללות, חדרי שנאים.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1. חומרי גמר והנחיות עיצוביות באישור הועדה המקומית. 2. תותר בניה של יותר ממבנה אחד בתא השטח.
4.5	שטח ציבורי פתוח
4.5.1	שימושים
	א. יותר פיתוח שבילים, רחבות, גינון, מצללות או קירוי לצורך הצללה, מתקני משחק, פיסול סביבתי, ריהוט גן. ב. מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות וניקוז.
4.5.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. לא תותר כל בניה. 2. יותרו מעבר שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל ואופניים, הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח הקרקע לצורכי שימור הנגר.
4.6	פארק / גן ציבורי
4.6.1	שימושים
	א. יותר פיתוח שבילים, גינון, מצללות או קירוי לצורך הצללה, מתקני משחק, פיסול סביבתי, מתקני ריהוט גן. ב. מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות וניקוז. ג. תותר הקמת מבנה שנאים על קרקעיים ובשטח מירבי עד 60 מ"ר.
4.6.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. מבנה שנאים על קרקע יוצנע וישולב בפיתוח הנופי. 2. סימון מיקום מבנה השנאים בתשריט הינו עקרוני, מיקום מדויק יקבע בתכנית פיתוח הפארק. 3. לצורך הקמת מבנה שנאים יבוצע תאום עם חברת החשמל.
4.7	דרך מאושרת
4.7.1	שימושים
	מיועדת לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ורוחבי אופניים, מעבר קוי תשתיות עירוניות, גינון, תאורה, ריהוט רחוב ושילוט.
4.7.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. תוואי הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט. 2. נטיעת עצי צל לאורך המדרכות.
4.8	דרך מוצעת

4.8	דרך מוצעת
4.8.1	שימושים
	מיועדת לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ורוחבי אופניים, מעבר קוי תשתיות עירוניות, גינון, תאורה, ריהוט רחוב ושילוט.
4.8.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. דרך מס' 2 - הרוחב של המסעה יהיה עד 5.20 מ' או עד הרוחב המרבי למיתון תנועה. תוואי של כל שאר הדרכים ורוחבן יהיה כמצוין בתשריט. 2. נטיעת עצי צל לאורך המדרכות.
4.9	חניון
4.9.1	שימושים
	א. ישמש לחנייה ציבורית לרכב פרטי, חניית רכב דו גלגלי (אופניים, אופנועים).
4.9.2	הוראות
א	הוראות פיתוח 1. בשטח זה לא תותר בניה. 2. על שטח זה יחולו הוראות תקן החניה הארצי להקצאת מקומות לחניית כלי רכב (פרטיים) בכפוף למידות, מספר המקומות, הקצאה וסימון של שטחי חניה לרכב חירום (מכבי אש) חניות לנכים. 3. יש להקצות חנייה לרכב דו גלגלי (אופניים, אופנועים). 4. לא תותר חנייה למשאיות ואוטובוסים למעט למטרה תפעולית בפריקה וטעינה של סחורות. 5. נטיעת עצי צל לאורך המדרכות. 6. תותר גישה אל המתקנים לאיסוף ולסילוק אשפה, מיני פסולת יבשה (בקבוקים, נייר ואריזות) הכל בהקשר לאזור השטח המסחרי הצמוד. 7. בשטח זה יותקנו מתקני תאורה, שלטי הכוונה, תמרור וכדו'.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 16	50	(1) 9556	1195		717	7644	4778	905	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 16	50	(1) 62222	7777		4667	49778	31111	906	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 16	50	(1) 10992	1374		824	8794	5496	907	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 16	50	(1) 2872	359		215	2298	1436	948	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 16	50	(1) 3248	406		244	2598	1624	949	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 16	50	5780	722		434	4624	2890	950	מסחר ומבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 16	50	(1) 16634	2079		1248	13307	8317	951	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	(2) 16	50	(1) 62410	7802		4680	49928	31205	952	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	25	50	5200	500		450	4250	10299	954	מתקנים הנדסיים
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 12	50	7270	300		600	6370	14466	1010	ספורט ונופש
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 12	52	6075	250		600	5225	11743	1011	ספורט ונופש
(5)	(5)	(5)	(5)		1	4	24	(4) 321				321	1357	1023	פארק / גן ציבורי

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% 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	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	
										שרות					עיקרי
(6)	(6)	(6)	(6)		1	4	34	200	(4)			200	579	1024	שטח ציבורי פתוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

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) עד 20% מזכויות הבניה אפשר שישמשו את השימושים הנילוים.
- (2) חריגה נקודתית בגובה המבנה, כחלק מהעיצוב האדריכלי, לא תחשב כהקלה/ סטיה ניכרת.
- (3) לפי התשריט.
- (4) מבנה שנאים.
- (5) קו בניין יהיה 1 מ' מסביב למבנה.
- (6) ראה סעיף 6.1 (11) (ג).



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- א. תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשה תכנית בינוי ופיתוח למגרשים ובה ישולבו כל פרטי הפיתוח והבינוי המוצעים בהתאמה עם מבנים ופיתוח קיימים. תכנית בינוי ופיתוח תכלול:
1. תכניות וחתכים בקנה מידה 1:250
 2. פירוט והוראות להעמדת ועיצוב המבנים והמתקנים.
 3. חומרי חיפוי וגמר למבנים ולמבני עזר, בהתאם להנחיית מהנדס העיר.
 4. פרטי פיתוח, כולל ריצוף, גדרות, קירות תומכים, מעקות, שטחי גינון, נטיעות, הצללה וכו'.
 5. מפלסי הקרקע סופיים, מפלס כניסה קובעת למבנים, חתכים בהתייחס לקרקע טבעית וסופית.
 6. קביעת מיקום למתקני מיחזור.
 7. קביעת מיקום אשפה.
 8. כניסה לחניונים, מיקום אזורי חניה בתחום המגרש, שילוב עצים, גינון ונטיעות.
 9. מיקום ארונות חשמל ותקשורת, מוני המים וכיו"ב.
 10. הנחיות לענין ניקוז.
 11. פרטי גדרות בגבול המגרש הכולל גובה.
- ב. היתר לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
- ג. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח 1023 הינו אישור תשריט חלוקה, שמגדיר את המגרש המיועד לחדר השנאה. קו הבניין במגרש הזה יהיה 1 מ' מסביב למבנה.
- ד. תנאי להיתר בנייה לבריכת שחייה יהיה תיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי, לעניין פתחי האוורור של חדרי המכונות.
- ה. יש לערוך ולהגיש תכנית נספח תנועה בה יוקצו ויסומנו חניות, בכפוף לאישור רשות התמרור המוסמכת.
- ו. תנאי להיתר בניה, בתא שטח הכולל עצים בוגרים ע"פ בנספח העצים המצורף לתכנית זו, ובהתאם למפורט בסעיף 6.9.
- ז. תנאי למתן היתר בנייה תאום עם חברת החשמל לעניין תחנת השנאה.
- ח. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.
- ט. תנאי למתן היתר בתאי שטח 950 ו-951, בתחום ההשפעה ממקור הרעש, להקמת מבני חינוך יהיה אחד התנאים הבאים:
- החלפת הגנרטור הקיים במגרש 954 לגנרטור מושתק או תנאי להקמת שימושים רגישים הפונים לכיוון מקור הרעש שיבוצע מיגון באמצעות חלונות אקוסטיים, הכול בהתאם לקווי הרעש המסומנים בתשריט.

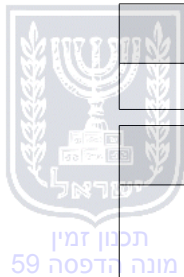
חשמל

6.2

- א. אספקת חשמל - בתיאום עם חברת חשמל.
- ב. תשתיות חשמל:
1. אספקת החשמל בשטח התוכנית תהיה מרשת החשמל של חברת החשמל. רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים וואו מתקנים חדשים, תהיה תת קרקעית.
 2. מעל פני הקרקע יהיו רק: תחנת טרנספורמציה וואו תחנות טרנספורמציה על עמודי חח"י קיימות וואו חדשות בהתאם לדרישות חברת חשמל.
 3. תא שטח מס' 1023 בלבד מיועד להקמת תחנת השנאה. גודל תחנות השנאה הסופי יקבע בהתאם להחלטת חח"י.

4. תחנת השנאה תהיה סמוכה לדרך, או לשטח מבני ציבור ושטחים פתוחים. תתאפשר גישה לתחזוקה אל התחנות גם דרך מגרש למבני ציבור ושטחים פתוחים.
5. אין לחסום את הגישה לתחנת השנאה ופירי האוורור. תחנות השנאה יוקפו באמצעים ככל שידרש להרחקת המשתמשים, בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
6. באם יידרשו תחנות שנאים עבור מבני הציבור, ספורט ונופש, ומסחר ותעסוקה יוקמו בשטח המגרשים או בתוך המבנים וייקבעו תאום עם חברת החשמל לעת הכנת הבקשה להיתר בנייה. בעלי הזכויות במקרקעין יקנו לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת"ק וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל לתחנות הטרנספורמציה הפנימיות. על מגישי בקשה להיתר בנייה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לישראל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת שנאים פנימית הדרושה.
7. בשטח התכנית, יתוכננו גומחות לפילרי רשת של חברת החשמל על פי צורכי התכנון ובתיאום עם חברת החשמל.
8. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עלילים. בקרבת קווי חשמל עלילים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים ומהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של מבנה:
 - קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף: מהתיל הקיצוני 2.00 מ', מציר הקו - 2.25 מ'.
 - קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד: מהתיל הקיצוני 1.50 מ', מציר הקו - 1.75 מ'.
 - קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו:
 - בשטח בנוי: תיל מבודד: מהתיל הקיצוני 5.00 מ', מציר הקו - 6.50 מ'.
 - בשטח פתוח: תיל מבודד: מציר הקו - 8.50 מ'.
 - קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו:
 - בשטח בנוי: תיל מבודד: מהתיל הקיצוני 9.50 מ', מציר הקו - 13.00 מ'.
 - בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ'): תיל מבודד: מציר הקו - 20.0 מ'.
9. סוג קו חשמל:
 - קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל חימוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
 - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - מרחק מתיל חימוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6 מ'.
10. אין לחפור מעל קווי חשמל תת-קרקעיים, אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.
11. לא תתאפשר בניית מתקנים או בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.
12. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות מתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.
13. בעת תכנון חובה לשמור על מרחקי בטיחות המותרים בחוק, מתשתית גז או כל תשתית אחרת העוברות בשטח התוכנית בתיאום עם חברת חשמל לישראל מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
14. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, עורקי ניקוז, קווי תקשורת. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
15. בעת התכנון יש לשמור על מרחקי בטיחות המותרים בחוק מתשתית גז העוברת בשטח התכנית בתיאום עם חברת החשמל לישראל מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
- ג. תקשורת טלפונית, אינטרנט וטל"כ בתיאום עם חברות תקשורת המקומיות.





6.2	חשמל
<p>1. כל התשתיות תקשורת חדשות תהינה תת קרקעיות בצנרת בקטבים ובכמות לפי דרישות ותכנון של חברות התשתיות הנ"ל. החלטה על אופן חיבור תשתיות חדשות לתשתית קיימת תהיה בהתאם להחלטת חברת תקשורת המספקת את השרות.</p> <p>2. בשטח התכנית יתוכננו גומחות עבור מרכזיות תקשורת בתיאום עם מתכנני התשתיות מאותן חברות המספקות את השרות.</p>	
6.3	היטל השבחה
<p>הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
6.4	הפקעות לצרכי ציבור
<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק תכנון ובניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעין ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה 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 הוועדה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הוועדה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישת לצרכי ציבור), 1943.</p>	
6.5	חניה
<p>החניה תהיה בהתאם לדרישות תקן החניה הארצי הרלבנטי בעת הוצאת היתרי בניה.</p>	
6.6	סביבה ונוף
<p>הצללה במרחב הציבורי:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במרחב הציבורי יש להימנע מנטיעת עצים בעלי גזע קוצני, אלרגניים ועצים נפיצים. 2. גודל עץ מינימלי לנטיעה במרחב הציבורי יהיה גודל 8 מעולה לפי תקן ש.ה.מ. 3. בשבילים ובשטח הציבורי הפתוח יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות 50% לפחות מהשטח. 4. בשטח הפתוח בתחום מגרשים ביעוד מוסדות הציבור, יש לייצר הצללה באמצעות נטיעות של 50% לפחות מהשטח הפתוח. 5. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. 6. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בכל חניה, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, יינטע לפחות עץ רחוב אחד. 	
6.7	בניה ירוקה
<p>בקשות להיתר בנייה למבני ציבור תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה ירוקה כגון הצללת חזיתות, הצללת שטחים ציבוריים, שימור אנרגיה, שימוש וניצול אנרגיה סולארית, אמצעים לחיסכון במים שפירים, שימוש בתאורה טבעית, שימוש בחומרי בנייה ידידותיים לסביבה, בידוד המבנים, שמירת שטחי חלחול למי נגר, הקצאת מקומות חנייה לאופניים, מחזור פסולת ועוד.</p>	
6.8	חלוקה ו/ או רישום
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	
6.9	שמירה על עצים בוגרים
<p>1. נספח עצים בוגרים לתוכנית:</p> <p>א. לתוכנית זו מצורף "נספח עצים בוגרים" הכולל הסברים והנחיות בנוגע לטיפול בעצים בוגרים קיימים בתחום התוכנית בעת אישורה; לשימור, העתקה, כריתה. תשריט תחום הנספח</p>	

6.9

שמירה על עצים בוגרים

בקני"מ 500:1 והנחיות הוראות התוכנית תחולתם מחייבת.

ב. הנספח חל על תחום התוכנית המסומן בתשריט בקו כחול, המצורף כמסמך מחייב וכחלק בלתי נפרד ממסמכי התוכנית.

2. הוראות בנוגע לעצים המסומנים כעצים לשימור

א. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.

ב. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.

ג. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בנייה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתוכנית לשימור), יוגש עדכון לנספח עצים בוגרים לאישור ועדה מקומית, לאחר תאום וקבלת חוות דעת בכתב מפקיד היערות.

3. הוראות בנוגע לעצים המסומנים להעתקה:

א. בעת הגשת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בשטח בו סומן עץ להעתקה, יצורף לבקשה להיתר העתקה הסבר בנוגע לשיטת ההעתקה והאמצעים המתוכננים שיש לנקוט על מנת להבטיח קליטה של העץ הבוגר באתרו החדש,

4. הוראות בנוגע לעצים לכריתה:

א. בעת בקשה להיתר בנייה ו/או היתר לשימוש בו סומן עץ לכריתה, יש לצרף לבקשה להיתר כריתה דברי הסבר אודות העץ המיועד לכריתה, הכוללים את סוג העץ, גילו, גודלו וסיבת הכריתה,

ב. לבקשה להיתר יצורף גם העתק כרטיס המידע הכלול בנספח עצים בוגרים של התוכנית, ובו מידע אודות מופע העץ, מצבו הבריאותי/בטיחותי ועוד.

ג. יוזם הבקשה להיתר יתחייב לטעת עצים חדשים במקום העצים שכרת, בהתאם למפורט בבקשה להיתר בנייה או לחילופין תשלום ערך חלופי. תנאי לקבלת טופס 4 למבנה המחייב כריתת עץ בוגר יהיה הגשת מפת מדידה של האתר בו ניטע העץ החדש, ערוכה בידי מודד מוסמך.



תכנון זמין
הדפסה 59



תכנון זמין
מונה הדפסה 59

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10-15 שנים מיום אישורה



תכנון זמין
מונה הדפסה 59