

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0766196

מרכז מסחרי - רמת שקד

מחוז

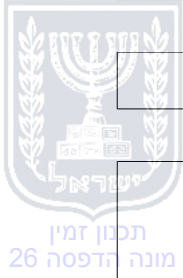
דרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מתאר מקומית

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 באה לאפשר הגדלת זכויות הבינוי הקיימות בתכנית מפורטת 128/03/23 מכוח תיקון 101 לחוק תכנון ובניה. תוספת שטחים מותרים לבניה בשיעור של 20% משטח המגרש על ידי שינוי קווי בנין ושינוי התכנית. התכנית המוצעת תחול על שטח קרקע של כ-1 דונם ותכלול מסחר.

התכנית תגדיר: קווי בנין, הבינוי המותר, הגובה המותר, שטחים עיקריים ושרות מותרים מעל לקרקע.



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



1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מרכז מסחרי - רמת שקד

מספר התכנית 601-0766196

1.2 שטח התכנית 1.123 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (16) (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (א) (5), 62א (א) (4)

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	163165
קואורדינאטה Y	579353

1.5.2 תיאור מקום

צומת דקל פיקוס, רמת שקד, הרובע הדרומי קרית מנחם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אופקים - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

קרית מנחם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39668	מוסדר	חלק	17	

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

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/10/1988	139	3587	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 23 /02 /101 .2. הוראות תכנית 23 /02 /101 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	2 /101 /02 /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
06/12/1979	448	2585	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 23 /03 /106 ממשיכות לחול.	שינוי	106 /03 /23
03/11/2011	363	6314	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 23 /03 /128 ממשיכות לחול.	שינוי	128 /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			איתן לוריא				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		איתן לוריא		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		11: 38 08/09/2019	איתן לוריא	08/09/2019	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא		12: 40 28/07/2020	איתן לוריא	21/07/2020	1		מחייב חלקית	בינוי
לא	מחייב לעניין הסדרי התנועה לצורך פינוי האשפה	14: 54 22/07/2020	זאב גורן	21/07/2020	1		מחייב חלקית	תנועה

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	חיים אייזדורפר		א.ש.ג.ר עידית בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	בנימין	72	08-9709825		heisdorfer@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	חיים אייזדורפר		א.ש.ג.ר עידית בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	בנימין	72	08-9709825		heisdorfer@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חוכר		חיים אייזדורפר		א.ש.ג.ר עידית בע"מ	מודיעין- מכבים- רעות	בנימין (1)	72	08-9709825		heisdorfer@gmail.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

(1) כתובת: 72.

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	איתן לוריא	115784	איתן לוריא אדריכלים	בני ברק	כנרת	15	03-5730230	03-5730230	eytan.luria@gmail.com
יועץ תנועה	יועץ תחבורה	זאב גורן	12133473	גורן הנדסת תנועה	אשדוד	שד ירושלים	18	08-9945333		eng.goren@gmail.com



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**

התכנית באה לאפשר הגדלת זכויות הבינוי הקיימות בתכנית מפורטת 128/03/23 מכוח תיקון 101 לחוק תכנון ובניה. תוספת שטחים מותרים לבניה בשיעור של 20% משטח המגרש על ידי שינוי קווי בנין, ושטח התכנית. התכנית המוצעת תחול על שטח קרקע של כ-1 דונם ותכלול מסחר.

תכנון זמין
מונה הדפסה 26**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- א. הוספת זכויות בניה במגרש המיועד לבניה ברשות עירונית לפי א62 (א) 16 (א) 1 בחוק
- ב. שינוי קו בניה לפי סעיף א62 (א) 4 בחוק
- ג. שינוי גובה ומספר קומות לפי סעיף א62 (א) 4 בחוק
- ד. שינוי הוראות בדבר עיצוב או בינוי לפי סעיף א62 (א) 5 בחוק
- ה. תוספת זיקת הנאה לפי סעיף א62 (א) 19

תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
מסחר	210	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	210
מגרש המחולק לתאי שטח	מסחר	210

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	1,123.13	100
סה"כ	1,123.13	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	1,123.13	100
סה"כ	1,123.13	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

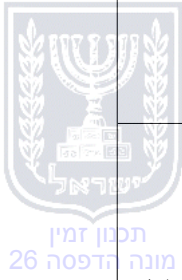


תכנון זמין
מונה הדפסה 26

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
<p>מסחר: מסחר קמעונאי, בתי אוכל והסעדה, שרותים אישיים, שרותי פנאי, שרותי אשנב, שרותי בריאות וספורט, מועדונים חברתיים ומועדוני פעילות ספורט, אולמות תצוגה, מכירה סיטונאית וסופרמרקט. הכל בהתאם לתכנית 128/03/23</p> <p>שימושי גג עליון:</p> <p>על גבי הגג העליון יותרו מתקנים ומערכות טכניות ל: מיזוג אוויר, מאגרי מים, מערכות שמש, ארובות איוורור, אנטנות, מתקני תקשורת וכל מתקן אחר שמותר ע"פ דין בכפוף לכל דין.</p> <p>שימושי גג:</p> <p>על גבי הגג תותר התקנת פאנלים סולאריים.</p>	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
<ol style="list-style-type: none"> מבנה על קרקעי בן קומה אחת. זיקת הנאה: בקומת הקרקע בשטח הפתוח בין המבנים בתחום גבולות המגרש ומיתחת לשטח קירוי הפרגולה, תוקצה זיקת הנאה למעבר הולכי רגל כמסומן בתשריט. גובה קומת קרקע נטו (רצפה עד תקרה קונסטרוקטיבית) לא יעלה על 5.2 מ' נטו. אורך החזיתות הבנויות בקו ס על גבול המגרש לאורך רחובות הדקל והפיקוס-לא יגדל מעבר למידות המסומנות בנספח הבינוי כמסומן בתשריט. פרגולה: השטח שמעל זיקת הנאה להולכי רגל, יקורה בפרגולה לפי פרט P1 בנספח הבינוי המחייב. מחסן משותף: צורת המחסן ומיקומו כמתואר בנספח הבינוי. גישה למחסן דרך שטחים משותפים בלבד. גובה מבנה כולל לרבות מתקנים טכניים ומעקות גג, לא יעלה על 7.2 מ'. תתאפשר התקנת פאנלים סולאריים על גגות המבנה, כפוף לכל דין. לא תתאפשר הקמת פאנלים סולאריים ע"ג המצללה המקרה את זיקת ההנאה. 	
הוראות פיתוח	ב
<ol style="list-style-type: none"> מעבר הולכי רגל ממגרש 16 (שצ"פ) למגרש 17 (גבול התכנית) יתאפשר באמצעות פתחים בחזית המבנה, כפוף לאישור מהנדס העיר. לא יתאפשר גידור או חסימה מכל סוג שהוא בין הרחוב לשטח זיקת הנאה רגלי. 	
סטיה ניכרת	ג
<ol style="list-style-type: none"> הקטנת שטח זיקת ההנאה תהווה סטיה ניכרת. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2(א') תהווה סטיה ניכרת. סטיה מהוראות סעיף 4.1.2(ב) תהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. לגבי האמור בסעיף 4.1.2(6) מחסן משותף: יתאפשר שינוי צורתו, כל עוד נשמר שטח 40 מ"ר 	

4.1	מסחר
	<p>והגישה אליו לא תהיה משטחי המסחר ישירות.</p> <p>ראו נספח בסוף הוראות התכנית</p>
ד	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. גגות המבנה יהיו שטוחים. תתאפשר הסתרת מערכות בגגות המבנה באמצעות מעקה בנוי. 2. הבינוי בקומת הקרקע מלווה את גבול המגרש ללא הבלטת אלמנטי הצללה מחוצה לו. 3. קירויי פרגולה לפי פרט P1 בנספח הבינוי, מעל שטח זיקת הנאה להולכי רגל ובגובה שלא יפחת מ-6 מ' ממפלס ה 0.00. 4. חיפוי קירות חיצוניים בחמרי גמר קשיחים כגון אבן, זכוכית, אריחים קרמיים, לוחות רב שכבתיים, לוחות אלומיניום.</p>
ה	<p>קווי בנין</p> <p>קווי הבנין - בכל תחום התכנית קווי 0 לרחובות הגובלים, לשצ"פ, ולמגרש הגובל, על פי המסומן בנספח הבינוי. הגדלת הבניה בקו בנין 0 מעבר למסומן בתשריט נספח הבניה תהווה סטיה ניכרת.</p>
ו	<p>הערות לטבלת הזכויות</p> <p>1. התפלגות שטחי שירות: מחסן משותף = 40 מ"ר ממ"מ+חדר מיחזור אשפה+חדר טכני = 87 מ"ר שה"כ שטחי שירות מוצמדים למסחר = 123 מ"ר</p> <p>2. מיקום מחסן משותף, חדר מיחזור אשפה, ממ"מ וחדר טכני - לפי סימון בנספח בינוי.</p> <p>3. מיקום שטחי שירות מוצמדים למסחר - לפי דרישות מסחר עתידי ובתיאום מול מחלקת רישוי.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
צדני	קדמי	מעל הכניסה הקובעת	70	סה"כ שטחי בניה	775	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	1123	מרכז מסחרי	210	מסחר
0 (4)	0 (3)	1	7.2 (2)			250 (1)	525					

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:

השטח המקורה בפרגולה בקומות הקרקע, בגובה שלא יפחת מ-6 מ' ולא יעלה על 7.2 מ' לא ייחשב במניין השטחים.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) מתוך שטח זה יוקצו 40 מ"ר למחסן משותף לפי המסומן בנספח הבינוי המחיב..
- (2) גובה נטו של התקרה לא יעלה על 5.2 מ'. גובה הפרגולה לא יפחת מ-6 מ' ולא יעלה על 7.2 מ'. הגובה הכללי לרבות מעקות גג ומערכות טכניות..
- (3) קדמי דרומי וקדמי מערבי: הבינוי על קו 0 לאורך גבול המגרש בפינת הרחובות - לפי סעיף 4.1.2 א(4) וכמסומן בתשריט ובנספח הבינוי.
- (4) קו צידי צפוני וצידי מזרחי כמסומן בנספחי הבינוי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1 תנאים למתן תעודת גמר**

1. תנאי למתן תעודת גמר בתחום התכנית. השלמת התאמת תשתיות הכביש והמדרכה כנדרש לצורך כניסת רבת כבד לחניה התפעולית, להנחת דעת עיריית אופקים
2. השלמת הסדרי התנועה אל המגרש

6.2 חניה

1. החניה תתוכנן לפי תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתרי הבניה.
2. כמות תאי החניה הנדרשים לטובת זכויות הבניה המאושרות מתכנית 128/03/23 (בלא הזכויות הנוספות בתכנית) זו יהיו בתחום הרחובות הגובלים בהתאם להוראות התכנית הקודמת.
3. בהיתר הבניה יצוינו כמות החניות הנדרשות להוספה ביחס לזכויות הבניה שנוספו בתכנית זו, בהתאם לתקן החנייה כאמור.
4. לא תותר הצבת מתקנים מכל סוג בתחום השטח המיועד לתמרון מוטורי אל תוך המגרש

6.3 ביוב, ניקוז, מים, תברואה

1. בכניסה לחניה התפעולית ימוקם פח אשפה טמון בהתאם להנחיות אגף שפ"ע של הרשות המקומית ובסמוך אליו ימוקם כלוב בקבוקים למחזור.
2. חדר מיחזור: יכיל דחסנית קרטונים ומיכלים נוספים ככל שידרשו לפי סוג המסחר שיאכלס את המרכז. ובתאום הרשות המקומית.
3. יתאפשרו הסדרי תפעול שונים מהמצויין לעיל כפוף לאישור אגף שפ"ע

6.4 הוראות פיתוח

גינון צמחיה טבעית בתכסית מינימום 5% משטח זיקת הנאה רגלית

6.5 תנאים למתן היתרי בניה

1. תיאום תשתיות עם החברה המפתחת.
2. הכנת תכנית פיתוח בגוף הבקשה אשר תציג פיתוח נופי לרבות צמחיה בשטח זיקת הנאה רגלית.

6.6 בטחון ובטיחות

הסדר בטיחות אש לא יכללו רחבת היערכות ויתבססו על אחד הפתרונות האחרים המתאפשרים לפי פרט 3.2.20.1 לתקנות התכנון והבניה לענין סידורי חילוץ.
עם זאת ככל וישתכנע מהנדס העיר כי לא ניתן להבטיח הסדרי בטיחות אש בלא רחבת היערכות הנ"ל, מיקום הרחבה יקבע באישור מהנדס העיר או מי מטעמו.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לא רלוונטי	

7.2 מימוש התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26