

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
הוועדה המחוזית החליטה ביום:

06/06/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

28/07/2021

תכנית מס' 601-0659631

תאריך

יו"ר הוועדה המחוזית

שינויים במגרש מס' 4 ברח' הפלמ"ח 14, אופקים

מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

סוג תכנית
תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת יוצרת מסגרת תכנונית לחלוקת מגרש הכולל 2 יחידות מגורים עם קיר משותף (בית משותף) לשני תאי שטח - תא שטח אחד להקמת מבנה הכולל מגורים ומסחר, ותא שטח שני למגורים, בהתאם למצב קיים.

זכויות בניה לתא שטח מס' 4A (הכולל בית מס' 14/2) נשארות ללא שינויים לפי תכנית התקפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינויים במגרש מס' 4 ברח' הפלמ"ח 14, אופקים
1.1	מספר התכנית	601-0659631
1.2	שטח התכנית	2.295 דונם
1.4	סיווג 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	163708
קואורדינאטה Y	580556

1.5.2 תיאור מקום

שטח התכנית נמצא ברח' הפלמ"ח פינת רח' גולומב, 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
	14	הפלמ"ח	אופקים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39556	מוסדר	חלק	20	79, 85

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
4	55/102/03/23

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
06/05/1982		2811	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /23 /03 ממשיכות לחול.	שינוי	55 /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			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 12 01/12/2019	נטליה ליפובצקי	02/07/2018	1	1: 250	מנחה	בינוי
לא		13: 10 01/12/2019	נטליה ליפובצקי	24/06/2018	1	1: 250	רקע	מצב מאושר

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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אופקים	אופקים	שד הרצל		08-9928542	08-9928554	AvivitSl@ofaqim.muni.il
	פרטי	יהודה גוזלן		אופקים	אופקים	ישעיהו	18	050-5411115	08-9573397	sgozan@walla.com
	פרטי	רפאל מורי		אופקים	אופקים	הפלמ"ח	14	08-6235163		morir@gmail.com

1.8.2 יזם

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	08-6264333	08-6264250	
חוכר	יהודה גוזלן	יהודה גוזלן		אופקים	אופקים	ישעיהו	18	050-5411115		sgozan@walla.com
חוכר	רפאל מורי	רפאל מורי		אופקים	אופקים	הפלמ"ח	14	08-6235163		morir@gmail.com
חוכר				עיריית אופקים	אופקים	שד הרצל		08-9928542	08-9928554	AvivitSl@ofaqim.muni.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	גיאנה בובליק	1110	נגב מדידות	באר שבע	עגנון	36	054-5237655		negev_medid ot@walla.co m



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

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 מסגרת תכנונית להקמת מבנה של מגורים ומסחר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. חלוקה לתאי שטח מס' 4A ו-4B.
2. שינוי יעוד קרקע לתא שטח מס' 4B מ"אזור מגורים א" ל"מגורים ומסחר".
3. קביעת שימושים, זכויות, הוראות והנחיות בנייה וקווי בניין.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מגורים א'	4A
דרך מאושרת	200
חניון	300
מגורים ומסחר	4B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים א'	4A
בלוק עץ/עצים להעתקה	מגורים ומסחר	4B
מבנה להריסה 2	דרך מאושרת	200
מבנה להריסה 2	חניון	300
מבנה להריסה 2	מגורים א'	4A
מבנה להריסה 2	מגורים ומסחר	4B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

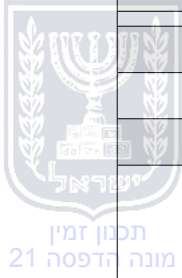
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מגורים א'	1,054	45.93
כבישים וחניות מאושרים	782	34.07
כבישים וחניות מוצעים	459	20
סה"כ	2,295	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	781.92	34.07
חניון	453.61	19.76
מגורים א'	336.09	14.64
מגורים ומסחר	723.73	31.53
סה"כ	2,295.35	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מגורים א'
4.1.1	שימושים
	מגורים
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1. תותר בניה עד 2 קומות. 2. תותר הקמת 2 חניות מקורות. 3. הקמת מחסן בגבול אחורי של המגרש. גובה פנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ושיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון המגרש.
ב	עיצוב אדריכלי גימור התוספות יהיה תואם לבית הקיים. ובמידה ויהיה חיפוי יחופה הבית כולו. חומר גמר של תוספות - טיח או כל חומר עמיד (חיפוי אבן, וכו') או שילוב ביניהם לאישור מהנדס העיר.



4.2	מגורים ומסחר
4.2.1	שימושים
	מגורים: 2 יחידות דיור; מסחר: חנויות, בתי קפה ומסעדות, מזנונים, מועדונים חברתיים ותרבותיים, משרדים.
4.2.2	הוראות
א	הוראות בניוי 1. תותר הקמת מבנה בעל 2 קומות. גובה הבניין לא יעלה על 10.5 מ' ויימדד ממפלס הכניסה הקובעת. המבנה יבנה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים. 2. קומת קרקע תהיה קומה מסחרית, בקומה א' תותר מסחר ומגורים. כניסה למגורים תהיה מרחוב הפלמ"ח ולמסחר - מרחוב גולומב. 3. תותר הקמת 2 חניות מקורות למגורים עם כניסה מרחוב הפלמ"ח. 4. למגורים יותרו 2 מחסנים, בנויים כחלק מהבית בגודל עד 6 מ"ר. מחסן 1 עבור יחידת דיור אחת. 5. גג המבנה יהיה גג בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. 6. תותר בניית חדר מכונות על הגג. 7. לא יותרו פתחים לכיוון השכן בקו בנין 0.0. 8. גובה קומת מסחר לא יפחת מ 2.75 מ'. 9. הנחיות משרד הבריאות: א. תהיה כניסה נפרדת לאגף המגורים. לכל עסק במנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. ב. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי צזון באמצעות פירים שקצה ארובתם יהיה מעל הגג הגבוה ביותר בבניין. ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. ד. לא יהיה מעבר שלך צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשירות וחלקים המשמשים לחדרי שירותים, אלא אם



מגורים ומסחר	4.2
קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.	
<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>ב</p> <p>1. המבנה ייחופה בחומרים קשיחים כגון אבן טבעית או מלאכותית, טרקוטה, שיש, זכוכית. יותר שילוב טיח בקטעי חזית מסוימים באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>2. חומר גמר של החלק הגלוי בקיר המשותף יהיה תואם לקירות הבית כולו.</p> <p>3. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p> <p>4. לא יותרו יחידות מיזוג אויר וצנרת גלויה על גבי קירות המבנה.</p>	
דרך מאושרת	4.3
שימושים	4.3.1
תנועת כלי רכב וחניה, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות וניקוז.	
הוראות	4.3.2
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א</p> <p>1. תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</p>	
חניון	4.4
שימושים	4.4.1
ישמש לחניון צבורי ומעבר כלי רכב.	
הוראות	4.4.2
<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>א</p> <p>1. תותר הקמת חניה ציבורית.</p> <p>בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא למעט גדר וחדר אשפה.</p> <p>2. חנייה תהיה מוגוננת בעצים, עץ לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בחניון.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת						גודל מגרש כללי	
					סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי					
(3)	(2)	(2)	(2)	2	10.5	1	60	287		(1) 50	237	336	4A	מגורים א'
(3)	(3)	(3)	(3)			2		303		(4) 66	237	724	4B	מגורים ומסחר
(3)	(3)	(3)	(3)					802		(5) 82	720	724	4B	מגורים ומסחר
(3)	(3)	(3)	(3)	2	10.5	2	85	1105		148	957	724	4B	מגורים ומסחר <סך הכל>

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 שרות למגורים 50 מ"ר כולל: 2 חניות מקורות בגודל

15 מ"ר כל אחת (3X5 מ'), מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר.

(2) קווי בניין כמסומן בתשריט. קו בנין עבור מחסן וחניה מקורה - 0 מ'.

(3) קווי בניין כמסומן בתשריט.

(4) שטח שרות כולל:

למגורים - 66 מ"ר - עבור 2 חניות מקורות (15 מ"ר כל אחת), 2 מחסנים (6 מ"ר כל אחד), ממ"דים (12 מ"ר כל אחד).

(5) שטח שרות כולל:

עבור מקלטים, מבואות, חדר מדרגות, מעלית, מעברים משותפים, שטחים למתקנים טכניים.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>2. הסרת כל בינוי החורג מתחום המגרש לשטחים הציבוריים.</p> <p>3. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.</p> <p>4. תנאי למתן היתר בניה תהיה הנגשת השימושים השונים בתחום המגרש ע"פ חלק ח'1 לתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות) התש"ל - 1970, פרק א' וב' וחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, תשנ"ח - 1998 על תיקוניו ועדכוניו לעת הוצאת היתר הבנייה, לעניין נגישות לשטחים מסחריים בעלי רצפטור ציבורי לרבות אישור יועץ מעליות למספר המעליות במבנה ולגודלן, הנמכת אבני שפה בצמתים ושילוב רמפות גישה ע"מ להבטיח גישה לנכים בכיסאות גלגלים.</p> <p>5. הייתרי בנייה בקומת המסחר יועברו לחוות דעת משרד הבריאות.</p> <p>6. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p> <p>7. תנאי למתן היתר יהיה אישור תצ"ר ורישום המגרשים החדשים.</p>
6.2	חניה
	חניה תתוכנן עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.3	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
6.4	ניהול מי נגר
	בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.5	פיקוד העורף
	תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
6.6	תשתיות
	<p>א. כל מערכת התשתית תהיינה תת קרקעיות</p> <p>ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ויחברו למערכת העירונית. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. חשמל</p> <p>לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין</p>

6.6 תשתיות	
	לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבנם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.7 היטל השבחה	
	הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

6.8 הפקעות לצרכי ציבור	
	<p>"מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.</p> <p>לגבי מקרקעי 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 הודעה המפרטת את הצורך 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".</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 21

6.9 הנחיות מיוחדות	
	<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 לפי תקן ש.ה.מ. 3. במדרכות יש לייצר רצף הצללה בנטיעות של 30% לפחות משטח ריצוף המדרכה. 4. לכל 2 חניות מקבילות ולכל 3 חניות ניצבות בחניון, לאורך כל שדרה, דרך ומדרכה, יינטע לפחות עץ רחוב אחד.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 21