

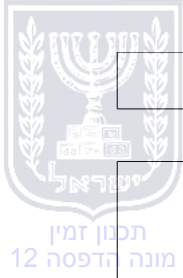
הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0984153

החלפת שטחים מתוך מגרשים 1008, 907 - אופקים

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	אופקים
סוג תכנית	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

במסגרת תכנון למבני ציבור בשכונת רמת שקד נמצא שחסרים שטחים למוסדות ציבור. תכנית זו מרחיבה מגרש ציבורי קיים מכ- 550 מ"ר (בתכנית מס' 128/03/23) לכ- 830 מ"ר על ידי החלפת שטחים בין שתי תכניות מאושרות: תכנית מס' 601-0458778 הכוללת שצ"פ - מגרש מס' 1008, ותכנית מס' 601-0972646 הכוללת מגרש למבני ציבור מס' 907. ההחלפה משלימה את רצף השטחים הפתוחים לאורך שכונת בית וגן. העצים לשימור ולעקירה נקבעו לפי תכנית מאושרת 601-0546291.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית החלפת שטחים מתוך מגרשים 907, 1008 - אופקים

ומספר התכנית

מספר התכנית 601-0984153

שטח התכנית 13.279 דונם

1.2

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת לא

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

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

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אופקים

163236 קואורדינאטה X

579388 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שכונת רמת שקד - 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
			אופקים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
51		חלק	מוסדר	39667
	1-2, 16	חלק	מוסדר	39668

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 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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
03/11/201 1		363	6314	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 128 /03 /23 ממשיכות לחול.	שינוי	128 /03 /23
04/05/201 7		5580	7495	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 601-0458778 ממשיכות לחול.	שינוי	601-0458778
25/10/202 0		588	9168	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 601-0546291. הוראות תכנית 601-0546291 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	601-0546291
14/11/202 1			9991	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 601-0972646 ממשיכות לחול.	שינוי	601-0972646



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו עמיחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו עמיחי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת תאי שטח	11: 49 08/09/2021	אליהו עמיחי	08/09/2021	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח מצב מאושר	14: 20 19/01/2022	אליהו עמיחי	19/01/2022	1	1: 500	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	(1)		08-9928555	08-9928555	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות הרצל 36, אופקים.

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	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה רח' התקווה 4 בארשבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אליהו עמיחי	22239		באר שבע	עגנון	2	08-6235902	08-6235903	eliامي@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	עמי אלקבץ	648		באר שבע	(1)		08-6288027	08-6285860	Elka_ltd@internet-zahav.net.il

(1) כתובת: יהודה הנחתום 4 באר שבע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

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

מטרת התכנית הינה יצירת מגרש בשטח של כ- 500 מ"ר למבני ציבור בשכונת רמת שקד, ע"י החלפת שטחים בין תכנית מאושרת מס' 601-0458778 הכוללת שצ"פ (מגרש 1008) לתכנית מס' 601-0546291 הכוללת מגרש למבני ציבור מס' 907. זכויות בניה למגרש 907 בהתאמה לניוד זכויות בתכנית 601-0972646

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד וחלוקה לפי סעיף 62א(א)1, לרבות קביעת זכויות בניה בהתאם לחלוקה החדשה.
- ב. שינוי וקביעת קווי בניין, לפי סעיף 62א(א)4.
- ג. שינוי הוראות בינוי, לפי סעיף 62א(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	907A, 907B
שטח ציבורי פתוח	1008A, 1008B

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לכריתה	מבנים ומוסדות ציבור	907A
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	907A
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	מבנים ומוסדות ציבור	907A, 907B
שטח לאיחוד וחלוקה חדשה	שטח ציבורי פתוח	1008A, 1008B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	6,043	45.51
שטח ציבורי פתוח	7,236	54.49
סה"כ	13,279	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	6,042.84	45.51
שטח ציבורי פתוח	7,235.64	54.49
סה"כ	13,278.48	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים תותר הקמת מבני דת, חינוך, תרבות, בריכת שחיה, חדרי שנאים. שימוש נלווה: תעסוקה, מסחר ודיור מוגן.
4.1.2	הוראות הוראות בינוי א. שימושי תעסוקה, מסחר ודיור מוגן, כשימוש נלווה לא יהוו מטריד לשימושים הציבוריים המותרים בתא השטח. ב. שילוב בין שימושי תעסוקה כשימוש נלווה למוסדות חינוך יהיה בתאום עם משרד החינוך. ג. חומרי גמר והנחיות עיצוביות באישור הועדה המקומית. ד. מספר קומות מירבי: 2 קומות. ה. חומרי בניה לקירות החיצוניים: בטון, בלוקי בטון או איטונג. חיפוי הקירות יעשה באבן נסורה ומסותתת.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים מגרש 1008A: א. שטחים פתוחים לשימוש כלל הציבור. ב. פיתוח שבילים, פרגולות, רחבות, צמחיה, מתקני נופש ומשחק, פיסול סביבתי. ג. מבני שנאים על-קרקעיים ובשטח מירבי של עד 50 מ"ר. ד. מעבר תשתיות תת-קרקעיות וניקוז. מגרש 1008B: א. יותר פיתוח שבילים, רחבות, גינון, מצללות או קירוי לצורך הצללה, מתקני משחק, פיסול סביבתי, ריהוט גן. ב. מעבר תשתיות עירוניות תת-קרקעיות וניקוז.
4.2.2	הוראות אדריכלות מגרש 1008A: לפי הוראות 128/03/23 (לפי תכנית 601-0458778): א. מבני שנאים על קרקעיים יוצנעו וישולבו בפיתוח הנופי. ב. סימון מיקום שנאים בתשריט הינו עקרוני. מיקום מדויק יקבע בתכנית הבינוי והעיצוב האדריכלי, לאחר אישור תשריט חלוקה עבור תא שטח זה. ג. בכל מקרה קו בנין מינימלי עד למגרש סמוך המיועד למגורים או למבנה ציבורי יבטיח מרחק פיזי שלפחות 10 מ' בין מבנה שנאים והבנין האחר. מגרש 1008B: יותרו מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל ואופניים, הסדרת ניקוז והסדרת פיתוח הקרקע לצורכי שימור הנגר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12



תכנון זמין
מונה הדפסה 12

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית מתא (% שטח) (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד						
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני								מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		גודל מגרש כללי
															שרות	עיקרי	
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	16 (2)	50	10550 (1)	1374		811	8365	5214	907A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(5)	(3)	(3)	(3)		1	5	40	417 (4)			38	379	829	907B	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור	
(6)	(6)	(6)	(6)		1	4	0.6	50				50	6953	1008A	שטח ציבורי פתוח	שטח ציבורי פתוח	

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 15% מזכויות הבניה אפשר שימשו את השימושים הנילוים..
- (2) חריגה נקודתית בגובה המבנה, כחלק מהעיצוב האדריכלי, לא תחשב כהקלה/ סטיה ניכרת..
- (3) כמסומן בתשריט.
- (4) עד 15% מזכויות הבניה אפשר שימשו את השימושים הנילוים.
- (5) כמפורט בתשריט.
- (6) לפחות 10 מ' עד לבנין אחר.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

- תנאי למתן היתר בנייה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרשים ובה ישולבו כל פרטי הפיתוח והבינוי המוצעים בהתאמה עם מבנים ופיתוח קיימים. תכנית בינוי ופיתוח תכלול:
1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש בקני"מ שלא יפחת מ 500:1, לאישור מהנדס הועדה המקומית ו/או מי שהוסמך לכך מטעמו/אשר תכלול:
 - א. העמדה של כל הבניינים המתוכננים בשטח המגרש.
 - ב. תכניות, חתכים וחזיתות.
 - ג. חומרי חיפוי וגמר למבנים ולמבני עזר, בהתאם להנחיית מהנדס העיר.
 - ד. פרטי פיתוח, כולל ריצוף, גדרות, קירות תומכים, מעקות, שטחי גינון, נטיעות, הצללה וכו'.
 - ה. מפלסי הקרקע סופיים, מפלס כניסה קובעת למבנים, מפלסי דרכים מצרניות וחניה, חתכים בהתייחס לקרקע טבעית וסופית.
 - ו. חיבור המגרש לדרכים מצרניות.
 - ז. תכנון החניה הנדרשת בשטח.
 - ח. מיקום מתקני אשפה, מתקני מחזור, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות.
 - ט. מיקום נטיעת עצים במגרש ובמדרכה.
 2. תיאום והתכנון והעיצוב האדריכלי של הבנין עם מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך לכך מטעמו.
 3. תאום תשתית עם מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך לכך מטעמו. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל.
 4. היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר צורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.
 5. תנאי למתן היתר בניה, בתא שטח הכולל עצים בוגרים המסומנים בתשריט של תכנית זו- יהיה עפ"י תכנית מאושרת 601-0546291, הנחיות הקיימות בנספח עצים ובהוראות התכנית בסעיף שמירה על עצים בוגרים.
 6. תנאי למתן היתר בנייה יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.

6.2

הוועדה המקומית תטיל היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3**הפקעות לצרכי ציבור**

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.

6.4**חניה**

החניה תהיה בהתאם לדרישות תקן החניה הארצי הרלבנטי בעת הוצאת היתרי בניה.

סביבה ונוף	6.5
<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. 	



בניה ירוקה	6.6
<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>	



חלוקה ו/ או רישום	6.7
<p>חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע	7.1

7.2 מימוש התכנית

<p>5 שנים מתאריך אישור התכנית.</p>





דוח תאי שטח לתכנית - 601-0984153		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
1008A	שטח ציבורי פתוח	6953
1008B	שטח ציבורי פתוח	283
907A	מבנים ומוסדות ציבור	5214
907B	מבנים ומוסדות ציבור	829
סה"כ תאי שטח - 4	סה"כ שטח מחושב במ"ר - 13279	

