

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0992453

מבנה תעסוקה ומסחר ברח' הרתך, אופקים

מחוז

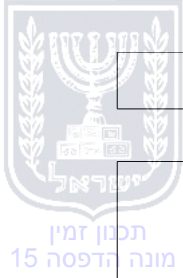
דרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת

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

התוכנית מציעה מגרש ביעוד תעסוקה בכניסה הצפונית לעיר אופקים, מכיוון הכביש המחבר בין אופקים לבאר שבע.

המגרש נשוא התכנון מוקם בצומת הרחובות הבנאים והרתך באזור התעשייה המתחדש של אופקים. היעוד הקיים היום במגרש הוא יעוד תעשייה, התכנית תואמת את רוח תכנית המתאר הכוללת של אופקים המקודמת בימים אלה, לפיה איזור זה משנה את אופיו לאיזור עירוני מעורב במסגרתו ניתן להקים מבנים המכילים תעסוקה למיניה. המגרש נמצא בסמוך לציר תחבורה ראשי, בסמיכות למתחם הרכבת ולכן הוא מייצר חזית מסחרית מלווה רחוב לרחובות הבנאים והרתך ומעליה מבנה מרקמי המכיל חניה ותעסוקה.

תיאור כללי לתוכנית :

שטח התוכנית : 1,422 מ"ר.

יעוד קרקע : תעסוקה עם חזית מסחרית, שימושים תעסוקה ומסחר בקומת קרקע.

זכויות בניה : עבור תעסוקה : 5,160 מ"ר עיקרי ועבור מסחר : 590 מ"ר עיקרי.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	שם התכנית ומספר התכנית
-----------	------------------------

מבנה תעסוקה ומסחר ברח' הרתך, אופקים

601-0992453

מספר התכנית

1.427 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"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

קואורדינאטה X 164787

קואורדינאטה Y 580458

1.5.2 תיאור מקום

המגרש נמצא ברח' הרתך מול מתחם אולמי הודיה.

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	הרתך		

שכונה אזור התעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100212	לא מוסדר	חלק		1

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 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15תכנון זמין
מונה הדפסה 15

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	פרק	תאריך
601-0688929	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 601-0688929 ממשיכות לחול.	9710	7226		28/06/2021



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				רם מרש			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		רם מרש		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	20/09/2022	רם מרש	15: 32 20/09/2022	מצב מאושר	לא
בינוי	רקע	1: 500	1	26/08/2021	רם מרש	14: 26 14/11/2022	נספח בינוי ותנועה	לא

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 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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
ועדה מקומית	רשות מקומית	רשות מקומית		ועדה מקומית אופקים	אופקים	שד הרצל	38	08-9928542		Mikik@ofa qim.muni.il

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
אדריכל, עורך התוכנית	עורך ראשי	רם מרש	39616	מרש אדריכלים בע"מ	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6272427		marash@mar ash.co.il
מדידה	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959		ilan@azut- map.co.il
תנועה	יועץ תחבורה	גילי אמסילי			באר שבע	מבצע נחשון	1	050-7211738		giliamsilibaa m@gmail.co m

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

הקמת מבנה לתעסוקה ומסחר ברח' הרתך באופקים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מתעשייה לתעסוקה.
2. תוספת חזית מסחרית.
3. קביעת תכליות ושימושים.
4. קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
5. קביעת הנחיות ותנאים להוצאת היתר בניה.



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**

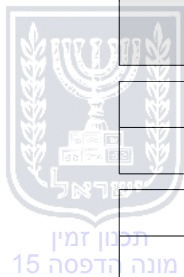
יעוד		תאי שטח
תעסוקה		53
סימון בתשריט		יעוד
חזית מסחרית		תעסוקה
		תאי שטח כפופים
		53

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	1,427	100
סה"כ	1,427	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעסוקה	1,427.52	100
סה"כ	1,427.52	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעסוקה
4.1.1	שימושים
	א. משרדים מכל סוג שהוא, אחסנה, שרותי אשנב, קליניקות ושירותים רפואיים. ב. מסחר. ג. חניה.
4.1.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח 1. המבנה יכיל קומת קרקע עם מסחרית ומעליה 3 קומות חניה עילית 4 קומות תעסוקה. קומת הקרקע תכיל מסחר מלווה רחוב, מבואה למבנה המשרדים. 2. הכניסות למבנה ולמסחר תתאפשרנה מהרחובות הגובלים, מפלס הכניסות יותאם למפלס המדרכות הסמוכות. 3. החזיתות כלפי הרחובות הגובלים יאופיינו בחזית פעילה כאמור, תותר אטימת חלקי חזית מסיבות תפעוליות באישור מהנדס העיר. חלקי בניין מסויימים אטומים לצורך אחסון מתקנים טכניים - בהתאם לתאום עם מהנדס הרשות המקומית. 4. גובה קומת המסחר תהיה מינימום של 4.5 מ' ולא יותר מ 6.5 מ'. 5. מבנה חדרי מדרגות ומעליות על הגגות יוצנעו בחתך המבנה ככל הניתן. 6. המגרש לא יגודר. 7. תתאפשר כניסה נפרדת לחניה תפעולית וחניה פרטית בקומת הקרקע. 8. תתאפשר בניית הקומה המסחרית בקו בניין 0 על מנת לאפשר שימוש במדרכות הצמודות לצורך פעילות מסחרית תומכת.



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)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מעל הכניסה הקובעת							
						סה"כ שטחי בניה	עיקרי					גודל מגרש מוחלט	
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת									
								590		מסחר	תעסוקה		
								4570		תעסוקה	תעסוקה		
(2)	(2)	(2)	(2)	8	38	70	11360	(1) 6200	5160	1427	53	<סך הכל>	תעסוקה

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) כולל שטחי חניה מקורה.

(2) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 15



תכנון זמין
מונה הדפסה 15

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

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבנייה ואישור על פינני פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.
- ד. היתר אכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור בהתאם לכמות הפסולת המוערכת.
- ה. תנאי למתן היתר בניה הינו תיאום עם היחידה הסביבתית בדבר מניעת מפגעים סביבתיים.

6.2**חניה**

1. תקן החניה יהיה בהתאם לתקן החניה התקף בעת הוצאת היתר בניה.
2. החניה עבור שימושי תעסוקה ומסחר תהיה בקומות החניה העילית מעל קומת הקרקע.

6.3**תשתיות**

- א. חשמל:
1. תשתיות חשמל חדשות יהיו תת קרקעיות - מתח נמוך או מתח גבוה.
2. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, מדודים בקו אנכי המשוך על הקרקע בן ציר קו החשמל והתיל הקיצוני הקרוב ביותר לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה:
- סוג קו חשמל מרחק מתיל קיצוני מרחק מציר הקו
- קו חשמל מתח נמוך 3 מ' 3.5 מ'
- קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ' 6 מ'
3. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ' 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ב. ביוב: כל המבנים יחוברו לרשת הביוב העירונית ויופנו למט"ש באר שבע.
- ג. מים: אספקת מים תהיה מרשת המים העירונית.
- ד. בהיתר הבניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ה. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.
- ו. העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.
- ז. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

6.4**עיצוב אדריכלי**

- הוועדה המקומית רשאית לשנות הוראות עיצוביות בהנחיות מרחביות לפי סעיף 145 ד' לחוק. הנחיות מרחביות ככל שיקבעו, גוברות על האמור בתכנית זו בנושאים אשר ניתן לקבוע בעניינם הנחיות מרחביות, אלא אם נקבע אחרת בתכנית.

6.5

איכות הסביבה

פתרון פינוי אשפה בתחום התכנית יהיה עפ"י הנחיות הרשות המקומית לעת הוצאת היתר בניה.

6.6

חלוקה ו/ או רישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

6.7

ניהול מי נגר

- יש להבטיח כי לפחות 15% משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים, שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחום התכנית. יש לתכנן כך שתא השטח יהפוך ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה, ע"י חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- מערכת הניקוז וניהול הנגר תתוכנן כך שתתאים למבנה אגני ההיקוות וכיווני הזרימה הטבעיים ככל הניתן.
- במצב בו מתוכננים פחות מ-15% שטחים חדירי מים, יש להתקין מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בהיקף הנדרש.
- ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החדיר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה מהידוק הקרקע וכו'.
- יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים (למשל באזור החניה ובשבילים).
- בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

7.2

מימוש התכנית

בתוך 15 שנה