

מרחב תכנון מקומי אופקים  
תכנית מפורטת מס' 131/102/03/23  
מבנה למסחר ומשרדים, מגרש 854 אופקים  
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.  
שינוי לתוכנית מפורטת 102/03/23 (תרש"צ 4/12/1)

מבוא

בתוכנית מפורטת 102/03/23 (תרש"צ 4/12/1) משנת 1965 מגרש מס' 854 חלקה מס' 68 בגוש 39556 הינו מגרש עליו בנוי מבנה ציבורי קטן (מועדון).

מטרת התוכנית ליצור מסגרת תכנונית להקמת מבנה בן 3 קומות הכולל קומה למסחר קמעונאי, דוגמת סופרמרקט במפלס הרחוב, ושתי קומות לשימוש משרדים.  
עפ"י תוכנית זו, יוקצו שטחים מהמגרש לדרכי הליכה לטובת הציבור, ותוכשר חלקה מס' 8 הסמוכה למגרש חניה ציבורי ושצ"פ בפיתוח מלא, הכולל הקמת קירות תומכים דקורטיביים, ריהוט רחוב, מצללות (פרגולות), ספסלים, ריצוף אבנים משתלבות, אבני שפה גנניים, נטיעת עצים וגינות מלא לטובת הציבור המבקר במבנה ובאזור הסמוך.

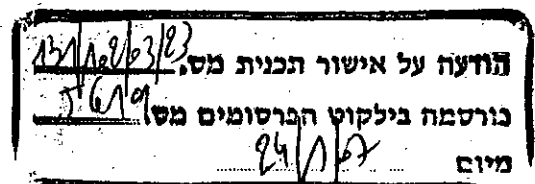
שטח התוכנית 10,281 ד'

שטח תעסוקה - מסחרי 962 מ"ר - עיקרי

428 מ"ר - שרות

משרדים 1712 מ"ר - עיקרי

642 מ"ר - שחת



מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת מס' 131/102/03/23

מבנה למסחר ומשרדים, מגרש 854 אופקים

איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

שינוי לתוכנית מפורטת 102/03/23 (תרש"צ 4/12/1)

עידכון 09.9.05  
עידכון 09.9.05

מרחב תכנון מקומי אופקים  
 תכנית מפורטת מס' 131/102/03/23  
 מבנה למסחר ומשרדים, מגרש 854 אופקים  
 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.  
 שינוי לתוכנית מפורטת 102/03/23 (תרש"צ 4/12/1)

הוראות התוכנית

1. מקום התוכנית:
  - מחוז: הדרום
  - נפה: באר שבע
  - עיר: אופקים
  - רחוב: הרצל פינת כצנלסון
  - גושים וחלקות: גוש: 39556, חלקות: 68, 82 (חלק) 83 (חלק)
2. מסמכי התכנית:
  - גוש: 39555 חלקות: 8 (חלק), 124 (חלק)
  - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
    1. 7 דפים הוראות בכתב (להלן: "הוראות התכנית").
    2. תשריט בקנ"מ 1:500 (להלן: "התשריט").
    3. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:250 (להלן: "נספח הבינוי").
    4. נספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:250 (להלן: "נספח התנועה").
    5. תוכנית פיתוח.
3. שטח התכנית: 10.281 ד'
4. בעלי הקרקעות: מנהל מקרקעי ישראל  
נתנאל אופקים בע"מ, רח' סוקולוב 48 חולון, טל' 03-5059998
5. יוזמי התכנית: נתנאל אופקים בע"מ, רח' סוקולוב 48 חולון, טל' 03-5059998
6. עורך התכנית: קידר שמעון מס' רשיון 23421 - בחרן קדמון מס' רשיון 23079 - אדריכלים רח' הבנים 10, רמת גן 03-5750803/6, פקס' 03-5750816
7. מטרת התכנית:
  - א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
  - ב. שינוי יעוד השטח מאזור למבני ציבור למסחר ומשרדים ומשטח ציבורי פתוח לחניה ציבורית.
  - ג. קביעת בינוי חדש להקמת מבנה למסחר ומשרדים.
  - ד. קביעת שטחי בניה מירביים ל 3744 מ"ר מתוכם 2674 מ"ר שטחים עיקריים.
  - ה. קביעת קו בנין מירבי לבינוי המוצע.
  - ו. קביעת מספר הקומות המירבי כמפורט להלן: קומה אחת ממפלס רח' הרצל לשימוש מסחרי, ומעליה 2 קומות לשימוש משרדים וחדרים טכניים בגג.
  - ז. קביעת תנאים למתן היתר.

8. ציונים בתשריט: כמצויין בתשריט ומתואר במקרא.

9. יחס לתוכניות אחרות:

התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מס' 102/03/23 (תרש"צ 4/12/1). במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו לתוכנית הראשית, תחולנה הוראות תוכנית זו.

10. תכליות ושימושים:

- א. מסחר ומשרדים - שטח מסחר לשיווק קמעונאי, משרדים עבור גורמים ציבוריים ובעלי מקצועות חופשיים, מרפאות וכד'. שטח השירות עבור מעברים לכלל הצבור, פסז'ים, מבואות, חדרי מדרגות, אחסון, חדרי טכניים, בטחון ובטיחות כמרחבים מוגנים ואחרים.
- ב. חישובי השטחים יהיו בהתאם ובכפוף לתקנון התכנון והבניה (חישוב שטחים באחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים, התשנ"ב-1992).
- ג. דרכים - שטח המשמש לסלילת דרכים ציבוריות כהגדרתם בחוק התכנון והבניה, לרבות שולי הדרך, חניה, מדרכות, פיסול, ריהוט רחוב, גיבון ונטיעות, תעלות וגשרוני ניקוז, מעבר מערכות ומתקני תשתית ציבוריים.
- ד. חניה ציבורית - שטח המשמש לחניית כלי רכב לכלל הציבור, מדרכות, ריצוף, גיבון, תאורה, ריהוט רחוב, שילוט פרסום והכוונה.
- שטח ציבורי פתוח - שטח המשמש לגינות ציבוריות, שבילים להולכי רגל, תשתיות ציבוריות, עמודי תאורה, ריהוט רחוב, תחנות לתחבורה ציבורית, לרבות סככות המתנה לאוטובוסים, שילוט, פרסום והכוונה.

11. שימושים זכויות ומגבלות בניה: מצב קיים: בתוכנית 102/03/23 (ת"ש"צ 4/1/21) לא מוגדרות זכויות בניה במגרש.

מצב מוצע:

צד	קו בניה מינימלי		מס' קומות מירבית	היקף בניה מירביים במגרש (מ"ר / %)				שטח מגרש מ"ר	מס' מגרש	שימושים	אזור			
	חזית לרח' כצלסון	חזית לרח' הרצל		תכנית שטח מירבית	סה"כ עיקר + שירות	מטרות שירות	מטרות שטח עיקר							
4.00	5.00	5.00	3	65%	175%	מעל למפלס והניסה הקובעת לבנין	50% (2)	-	שטח עיקר (1)	125%	2139	854	מסחר (3) מסרדים	מסחר

- (1) 45% למסחר בקומות הקרקע.
- (2) 80% בשתי קומות מעל לקומת המסחר.
- (3) שטח השרות לקומת המסחר יהיה 20% שטח השרות לקומות המשרדים יהיה 30% סה"כ בשתי הקומות המסחר יהיה בקומת הקרקע בלבד.

**חשמל – הוראות בינוי ופיתוח:**

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.  
 ב. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל – מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל – מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון – 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

- ג. אין לבנות מבנה מעל קווי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה.  
 ד. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז הדרום.  
 ה. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.  
 ו. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים להלן) הקווים העיליים, לצורך גיבון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ – מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

**מים –**

- א. רשת המים של המבנה והשטח לחניה פתוחה יחוברו לרשת העירונית.  
 ב. רשת המים לשימוש מכבי האש תעשה עפ"י הנחיות רשות כיבוי האש המקומית.

**ביוב –**

- רשת ביוב המבנה תחובר לרשת הביוב הראשית בתאום עם הרשות המקומית.

**ניקוז –**

- א. תכנון פיתוח השטח יאפשר עצירת מירב מי נגר עילי והחדרתו לקרקע.  
 ב. כל מערכת הניקוז תהיה על קרקעית למעט אזורים שיאושרו ע"י הרשויות המקומיות.  
 ג. יותר מעבר ניקוז עילי ולא תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.

13. הנחיות משרד  
הבריאות :

1. תהינה כניסות נפרדות לאגף העסקים ולאגף המשרדים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה.
  2. תחויב הרחקת אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם מעל הגג הגבוה ביותר בבנין.
  3. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון.
  4. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה.
- החניה הציבורית תשמש את באי המגרש המסחרי הסמוך.  
החניה תהיה עפ"י תקן החניה הארצי התשמ"ג-1983 ובהתאם לנספח המחייב המצורף.

14. חניה:

15. תנאים למתן  
היתר בניה:

1. היתר הבניה ינתנו בהתאם לתוכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים:
  - א. היתר הבניה יכלול תוכנית פיתוח מפורטת בקנ"מ 1:100 כולל חוברת פרטי פיתוח וגמר של כל השטחים בגבול התוכנית, למעט הדרכים.
  - ב. היתר הבניה יכלול תוכנית תנועה מפורטת בקנ"מ 1:100 עם טבלאות מאזן חניה המתאים ליעודם לשטחים המבוקשים בבקשה להיתר.
  - ג. תנאי למתן היתר בניה - אישור רשות תמרור מרכזית לתוכנית התנועה ותנאי לאיכלוס ביצוען בפועל.
  - ד. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התוכנית יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום התוכנית.
  - ה. תנאי לקבלת היתר בניה לתוכנית יהיה הסכם פיתוח בין היזם לרשות המקומית בדבר פיתוח השטח הציבורי הפתוח בגבולות התוכנית.

16. זכות מעבר:


במגרש מס' 854 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל, כמסומן בתשריט. זכות המעבר, כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הגאה בלשכת רישום המקרקעין.

17. הפקעת לצרכי  
ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

18. שלבי ביצוע:

תוכנית זאת תבוצע תוך 10 שנים, מיום כניסתה לתוקף.

	<p>אין לנו התנגדות עקרונית להכנית בתבואי שזו תהיה כחובתם עם רשות המכונן המוסמכות. התימתנו הינה לצרכי מכונן כלכלי, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחסי החכמה או לכל בעל ענין אחר בשטח החכמה כל עוד לא הוקצה השטח תחתם עמנו הסכם מלאים בנינו, ואין התימתנו זו באה במקום הסכמה כל שכל זכות בשטח הנדון יצו כל רשות מוסמכת, לפי כל חוק ועפ"י כל דין. <b>ד"ר אהרן סל</b> למען הסר ספק, הצהרנו בזה כי אנו מוכנים או ייעשה על דיניו הסכם בנין השטח הנדון לחכמה, אין בהתימתנו על החכמה הכרה או הודאה באיכות, באמור ו/או ויתור על זכותנו לבטל כל ההצעה על מי שרכש מאיתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועפ"י כל דין שכן התימתנו ניתנה אך ורק מנודה מכם המנוגות. מיוזמי <b>ד"ר אהרן סל</b> מינהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום</p>
<p><b>תנאי אופקים בניינים</b></p> 	<p><b>קידר-קדמון אדריכלים</b> רח' הבונים 10 רמת-גן 03-5750803/6.70 פקס 03-5750816</p> 