

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים-מחוז דרום

24.10.2013

**הוראות התכנית**

**נתקבל**

תוכנית מס' 129/03/23

מוסדות חינוך וקהילה  
במתחם "קרית החינוך", אופקים

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אופקים  
סוג התכנית תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>20.9.13</u> לאשר את התכנית</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר</p> <p><u>8.10.13</u> ני"ר הוועדה המחוזית תאריך</p>	

## דברי הסבר לתכנית מס' 129/03/23

שינוי בחלוקת שטחים וצורה של מגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור עם שטח ציבורי פתוח וקביעת שימושים זכויות והוראות בניה למגרשים החדשים במתחם בקריית החינוך באופקים.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התוכנית	מוסדות חינוך וקהילה במתחם "קריית החינוך", אופקים
		מספר התוכנית	129/03/23
1.2	שטח התכנית		18.912 ד'י
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
		מספר מהדורה בשלב	1
		תאריך עדכון המהדורה	09.10.2013
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	ועדה מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לא רלוונטי
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
		סוג איחוד וחלוקה	איחוד וחלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התוכנית
		האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אופקים
		קואורדינאטה X	163500
		קואורדינאטה Y	579500
1.5.2	תיאור מקום		אופקים
1.5.3	רשויות מקומיות בתכנית	רשות מקומית	אופקים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
		נפה	באר שבע
1.5.4	כתובת שבה חלה התכנית	ישוב שכונה רחוב מספר בית	אופקים קריית מנחם המייסדים פינת בית וגן ל"ר

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
23	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	52

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
23	לא רלוונטי

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
128/03/5	901,902,1001

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
128/03/23	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 128/03/23 ממשיכות לחול	6346	22.12.2011

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	09.10.2013		14		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	09.10.2013	1		1: 1000	מחייב	תשריט התכנית
	הוועדה המחוזית	יוגב אירית	04.11.2012	1		1: 500	מנחה	נספח תנועה וחניה

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 מטעמו**

**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה
				עיריית אופקים		שד' הרצל, אופקים	08-9928542		08-9928554		

**1.8.2 בעלי עניין בקרקע**

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים					ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר					עיריית אופקים		שד' הרצל, אופקים	08-9928542		08-9928554	

**1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו**

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	אדריכל	לימבצקי נטליה	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	יבגני ברודסקי	309557148	1230			רח' הארון מסקין 78, ב"ש	0773010523	0523261519	0773202586	b_evgeni2009@012.net.il
יועץ תנועה	מהנדס	יוגב אירית	514564731	74172	יוגב הנדסה בע"מ		ת.ד. 1675 רעות, מיקוד 71799	08-9188788	0543040001	08-9188789	irit@yogeveng.com

**1.9 הגדרות בתכנית**

בתכנית זו יהיה לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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**

שינוי ביעודי קרקע למבנים ומוסדות ציבור, שטח ציבורי פתוח ושביל וכן קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

- 2.2.1 שינוי ביעודי קרקע מ- "מבנים ומוסדות ציבור לחינוך" ל- "שטח ציבורי פתוח" ו"מבנים ומוסדות ציבור", ומ- "שטח ציבורי פתוח" ל- "מבנים ומוסדות ציבור" ו"שביל".
- 2.2.2 קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה.
- 2.2.3 קביעת קווי בנין.
- 2.2.4 קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.5 קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.

**2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית**

סה"כ שטח התוכנית – דונם	18.912 ד'
-------------------------	-----------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		5078	2278 +	2800	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		3025	3025 +	-	מ"ר	מבנים ומוסדות ציבור

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח**

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		לא רלוונטי	901A	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		לא רלוונטי	901C, 901B	מבנים ומוסדות ציבור
		זיקת הנאה למעבר כלי רכב	1000	שביל
		זיקת הנאה למעבר כלי רכב	1001	שטח ציבורי פתוח
		חניה בתא שטח מסי 3	100, 3	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

**3.2 טבלת שטחים**

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
33.56	6347	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך		51.20	9683	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
19.99	3781	מבנים ומוסדות ציבור		13.50	2553	שטח ציבורי פתוח
8.77	1659	שטח ציבורי פתוח		35.30	6676	דרכים
2.36	445	שביל				
35.32	6680	דרכים				
100.00	18912	סה"כ		100.00	18912	סה"כ

הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובעה מההבדל בין שיטות מדידה.



**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1 מבנים ומוסדות ציבור לחינוך - תא שטח מס' 901A</b>	
<b>4.1.1 שימושים</b>	
מוסדות ציבור לחינוך : בית ספר.	
<b>4.1.2 הוראות</b>	
<b>א.</b>	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מבנים בני 2 קומות.  2. המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.  3. גג יהיה גג בטון שטוח או רעפים או שילוב ביניהם וניקוזו - אל תוך המגרש.  4. תותר הקמת ביתן לשומר בקו בניין 0.0 מ' המסומן בתשריט.  5. תותר בניית גדר בגובה עד 2.50 מ' סביב המגרש. חומרי בנייה לגדר - באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<b>ב.</b>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. המבנים ייחופו בחומרים קשיחים כגון אבן, לוחות אלומיניום, טיח וכ"ו באישור מהנדס העיר.  2. על הגג לא תורשה הקמת מתקנים וסככות, למעט מתקנים טכניים, שיוסרתו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

<b>4.2 מבנים ומוסדות ציבור - תאי שטח מס' 901B, 901C</b>	
<b>4.2.1 שימושים</b>	
מבני ציבור, מוסדות חינוך, תרבות, דת, בריאות או כל מטרה צבורית אחרת אשר לשימוש הקהילה.	
<b>4.2.2 הוראות</b>	
<b>א.</b>	<p>הוראות בינוי</p> <p>1. תותר הקמת מבנים בני 2 קומות עם מרתף.  2. המבנים יבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.  3. גג יהיה גג בטון שטוח או רעפים או שילוב ביניהם וניקוזו - אל תוך המגרש.  4. תותר בניית גדר בגובה עד 2.50 מ' סביב המגרש. חומרי בנייה לגדר - באישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>
<b>ב.</b>	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. המבנים ייחופו בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, זכוכית, לוחות אלומיניום, טיח וכ"ו באישור מהנדס העיר.  2. על הגג לא תורשה הקמת מתקנים וסככות, למעט מתקנים טכניים, שיוסרתו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.</p>

<b>4.3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח - תא שטח מס' 1001</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	שבילים להולכי רגל, נטיעות, ריהוט רחוב והעברת תשתיות וניקוז.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא.</li> <li>2. תובטח זכות מעבר לכלי רכב לצרכי תמרון של רכב חרום בלבד. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.</li> </ol>

<b>4.4</b>	<b>שביל - תא שטח מס' 1000</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	נטיעות, העברת תשתיות וניקוז, מעבר להולכי רגל, רוכבי אופניים וזיקת הנאה למעבר ברכב.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. השביל יתחבר עם השביל הקיים הנמצא ממזרח לתכנית ולחניה בתא שטח מס' 3.</li> <li>2. תובטח זכות מעבר לכלי רכב המיועד למעבר רכב חרום בלבד לתא שטח מס' 901A. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.</li> <li>3. רוחב השביל בתחום של זיקת הנאה למעבר כלי רכב יהיה 6 מ', שאר השביל יהיה ברוחב 4 מ'.</li> <li>4. בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא.</li> </ol>

<b>4.5</b>	<b>דרכים - תאי שטח מס' 3, 100</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	תנועת כלי רכב, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות וניקוז וחניה לכלי רכב.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט.</li> <li>2. בתחום תא שטח מס' 3 תותר חניה לכלי רכב.</li> <li>3. בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא.</li> </ol>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קווי בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (% משטח תא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (%)				גודל המגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
												עיקרי	שרות <sup>(1)</sup>	עיקרי				שרות <sup>(2)</sup>
כמסומן בתשריט				-	2	10	לייר	לייר	60	לייר	100	-	-	20	80	6347	901A	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
				1	2	10	לייר	לייר	60	לייר	150	50	-	20	80	1676	901B	מבנים ומוסדות ציבור
				1	2	10	לייר	לייר	60	לייר	150	50	-	20	80	2105	901C	

<sup>(1)</sup> שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל: מרחבים מוגנים, מבואות, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות, שטחים למתקנים טכניים.

<sup>(2)</sup> שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת כולל: מרחבים מוגנים, שטחים למתקנים טכניים, חדרי מדרגות, מעליות, מרתף המיועד לאיחסון.

**6. הוראות נוספות****6.1 תנאים למתן היתר בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:

6.1.1 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

6.1.2 תנאים למתן היתר בניה יהיה פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין. הבקשה להיתר בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.

**6.2 היטל השבחה**

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

**6.3 חניה**

חניה תתוכנן עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

**6.4 הנחיות כלליות לתשתית****א. שרותים הנדסיים**

ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכו' יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר. יחול אישור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

**ב. חשמל**

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט 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'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מתברת החשמל - מחוז דרום.

**ג. ביוב**

מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית של אופקים.

**6.5 פיקוד העורף**

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.6 ניקוז**

6.6.1 במגרשים המיועדים למבנים ומוסדות ציבור בהם קיימים חניונים תת קרקעיים, יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות.

6.6.2 בשצ"פ ושביל שבתכנית, תובטח קליטה, השהייה והחדרת מי נגר העילי ע"י שטחי חלחול ישירים או מתקני החדרה, כך שהשטחים הקולטים את מי הנגר העילי יהיו נמוכים

מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

6.6.3 בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

### 6.7 חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

### 6.8 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 15.10.13	חתימה: זדרי חזי בלישטיין מהנדס העירייה אופקים	שם: עיריית אופקים	מגיש התכנית
מספר תאגיד:	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית אופקים		

תאריך: 21.10.13	חתימה: ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. זעירון 104717	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלים	בעלי עניין בקרע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל			
תאריך: 15.10.13	חתימה: זדרי חזי בלישטיין מהנדס העירייה אופקים	שם: עיריית אופקים	חוכר	
מספר תאגיד:	תאגיד:			