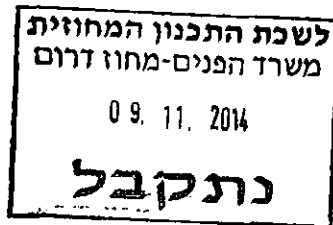


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 139/102/03/23

שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור ולהיפך,
שכונת רמב"ם אופקים.



הדרום
אופקים
תוכנית מפורטת

מחוז:
מרחב תכנון מקומי:
סוג תוכנית:

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית, התקליטה ביום: 19/8/14 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>15/11/14 תאריך יו"ר הוועדה המחוזית</p>	

דברי הסבר לתוכנית

עיריית אופקים מבקשת לשנות יעודו של מגרש אשר נימצאים בו מחסני העירייה ושטח לבניני ציבור לשטח ציבורי פתוח .

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור ולהיפך, שכונת רמב"ם אופקים.
1.1	מספר התוכנית	139/102/03/23
1.2	שטח התוכנית	4.5 דונם
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף.
1.4	סיווג התוכנית	1
1.5	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק היתרים או הרשאות	תאריך עדכון המהדורה 03/11/2014
1.6	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	תוכנית מפורטת כן
1.7	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	ועדה מחוזית לא רלוונטי
1.8	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. ללא איחוד וחלוקה.
1.9	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אופקים
1.5.2	תיאור מקום	קואורדינאטה X	164150
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	קואורדינאטה Y	580850
1.5.4	כמות שבתון חלה התוכנית	רשות מקומית	אופקים
1.5.5	כמות שבתון חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.6	כמות שבתון חלה התוכנית	נפה	באר שבע
1.5.7	כמות שבתון חלה התוכנית	יישוב	אופקים
1.5.8	כמות שבתון חלה התוכנית	שכונה	לא רלוונטי
1.5.9	כמות שבתון חלה התוכנית	רחוב	ז'בוטינסקי
1.5.10	כמות שבתון חלה התוכנית	מספר בית	לא רלוונטי

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39557	מוסדר	חלק מהגוש	125	138, 126, 115

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לא רלוונטי	

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
82/102/03/23	ב/4, צ/9

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
82/102/03/23	שינוי	תכנית זו משנה את המפורט בתוכנית 82/102/03/23.	י.פ. 3297	30/01/1986
2/101/02/23	כפיפות	הוראות תוכנית הנ"ל תחולנה על תוכנית זו.	י.פ. 3587	23/10/1988

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		12		10/11/2011	ישראל מסילטי	ועדה מחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:500		1	10/11/2011	ישראל מסילטי	ועדה מחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1:250		1	16/07/2012	איליה ליפבסקי	ועדה מחוזית	

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו**1.8.1 מגיש התוכנית**

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה (י)
לייר	לייר	לייר	לייר	עיריית אופקים	511601213	רח' הרצל 1, אופקים	08-9923911	לייר	08-9925246	לייר	לייר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
בעלים	לייר	לייר	לייר	מ.מ.י	לייר	קרית הממשלה, התקווה 4, ב"ש	08-6264228	לייר	08-6263797	לייר
חוכר	לייר	לייר	לייר	עיריית אופקים	לייר	הרצל 40 עיריית אופקים, ת.ד. 1	08-9928555	לייר	08-9960270	לייר

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולארי	פקס	דוא"ל
עורך ראשי	אדריכל	ישראל מסילטי	22166508	104401	מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים	לייר	המלך חסן 1, ת.ד. 211 קרית עקרון	08-9493300	054-2070590	08-9494400	Mesi_arc@012.net.il
תנועה	יועץ תנועה	איליה ליפבסקי	304219132	54733	א.א.ג. אזוט בע"מ	לייר	מרכז הגלב, 18, ב"ש	08-6499959	לייר	08-6497574	
מודד	מודד	אזוט ארמונד	67728584	406	א.א.ג. אזוט בע"מ	לייר	מרכז הגלב, 18, ב"ש	08-6499959	לייר	08-6497574	azutar@netvision.net.il

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לי"ר	לי"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התוכנית

1. שינוי יעוד משטח למבנים ומוסדות ציבור לשטח ציבורי פתוח ולהיפך ברח' ז'בוטנסקי – אופקים.
2. הוספת זכויות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי יעוד ממבנים ומוסדות ציבור לשטח ציבורי פתוח ומשטח ציבור פתוח למבנים ומוסדות ציבור וכן שינוי ייעוד משטח ציבורי פתוח לדרך.
- הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית בת תוקף והתווית דרך גישה למבנים ומוסדות ציבור.
- קביעת קווי בנין.
- קביעת תכליות בשימושים מותרים.
- קביעת התנאים למתן היתר בניה.
- קביעת הוראות בינוי

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם			4.5 ד'		
סוג נתון כמותי	עוב	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית	
				מבויט	מתארי
מבנים ומוסדות ציבור	מ"ר	586	-26	560	

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' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים להריסה
1
2
4
5

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	1
שטח ציבורי פתוח	2,3
דרך מוצעת	4
דרך מאושרת	5

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		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1394	30.97%
שטח ציבורי פתוח	2090	46.45%
דרך מוצעת	503	11.18%
דרך מאושרת	513	11.40%
סה"כ	4500	100%

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבניני ציבור (*)	1465	32.56%
שטח ציבורי פתוח	2522	56.04%
דרך קיימת/מאושרת (*)	513	11.40%
סה"כ	4500	100%



(*) יעוד שלא עפ"י מבא"ת

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 מבנים ומוסדות ציבור****4.1.1 שימושים**

גן ילדים, פעוטון, מועדון נוער, בית כנסת, מחסני עירייה וכד'.

4.1.2 הוראות

- א. תותר הקמת מבנה אחד או מספר מבנים בהתאם לאישור מהנדס העיר, יותרו הקמת מבנים צמודים, אך במידה והמבנים לא צמודים – המרחק ביניהם לא יקטן מ-6 מטר.
- ב. עודפי מי נגר עילי ינקזו דרך שצ"פ למערכת תיעול עירונית.
- ג. חומרי גמר: כל המבנים יצופו בחומרי גמר עמידים כמו אבן טבעית וקרמיקה, בשילוב טיח. בתיאום ובאישור מהנדס העיר.

4.2 שטח ציבורי פתוח**4.2.1 שימושים**

שטח נוי, מגרשי משחקים פתוחים לציבור, העברת קוי תשתית, חניה ציבורית, מצללות ומתקנים טכניים כגון: חדר טרפו וכד'.

4.2.2 הוראות

- א. לא תותר בניה בשטח השצ"פ מלבד מתקני הצללה, פרגולות, מתקנים טכניים עפ"י צרכי עיריית אופקים.
- ב. תותר חניה ציבורית בשטח שלא יעלה על 20% משטח השצ"פ.

4.3 דרך מוצעת ודרך מאושרת**4.3.1 שימושים**

דרך ציבורית מוצעת למעבר כלי רכב והולכי רגל וחניה ציבורית. בתחום דרך יותר העברת קווי תשתית עילית ותת קרקעית ופיתוח גינון בתאום עם הרשות המקומית.

4.3.2 הוראות

לא תותר כל בניה בתחום הדרך.

5. טבלת זכויות והוראות בניה**5.1 מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה מ"ר				אחוזי בניה כוללים (%)	תכסית (% משטח תנא השטח)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל לכניסה הקובעת	מספר קומות מעל לכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידו-ימני	צידו-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות										
מבנים ומוסדות ציבור	1	1394	560	280	-	-	840	8	2	-	כמסומן בתשריט			
שטח ציבורי פתוח	2,3	2090 ^א	-	50 ^א	-	-	50	-	-	-	כמסומן בתשריט			

הערות:

- (1) שטח המגרש בהתאם לטבלת תאי השטח המופיעה בתשריט.
 (2) שטח עבור מתקנים טכניים כג' חדר טרפו.

5.2 מצב מאושר עפ"י 82/102/03/23

האזור	הסימון	מספר מגרש	% בניה מירבי	% בניה מירבי בק"ק	מס' קומות מירבי	קווי בנין (מטר)			גובה מירבי (מטר)	הערות
						חזית	צדדי	עורפי		
שטח לבניני ציבור	צבע חום מותחם בחום כהה	9/צ	40	40%	2	3.0	3.0	6.0	8.0	

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה ועפ"י תכנית בינוי ופיתוח אשר תציג את העמדת המבנים, גודלם, שבילי הגישה, פיתוח השטח ופתרונות התשתית, רוס מפלס הכניסה הקובעת.
- 6.1.2. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מוכרז או לחילופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בניין.
- הבקשה להיתר תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
- 6.1.3. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית להסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המוסמכת.
- 6.1.4. תנאי למתן היתר בניה למבנה בתחום תא שטח בו מסומנים מבנים להריסה יהיה – הריסת המבנים או גדרות המסומנים להריסה בפועל.
- 6.1.5. תנאי למתן היתר לכריתה ו/או העתקת עצים בוגרים יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

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

6.4 הוראות בנושא חשמל

- א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.
 - ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.
 - ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עליליים
- לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עליליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבנין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

ממ"ר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך – תיל חשוף
1.75 מ'	1.50 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך – תיל מבודד
6.50 מ' 8.50 מ'	5.00 מ' -	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח
13.00 מ' 20.00 מ'	9.50 מ' -	ד. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו: בשטח בנוי בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ')
35.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו

בקווי חשמל מתח גבוה, עליון ועל, בשטח פתוח, על אף האמור לעיל, בכל מקרה של הקמת בנין, במרחק הקטן מ- 50 מ' מציר קו חשמל קיים, או בעת שינוי יעוד שטח פתוח לשטח בנוי בקרבת קווי חשמל כאמור, יש לפנות לחברת החשמל, לשם קבלת הנחיות על המרחקים המינימליים בין קווי החשמל לבנינים בתכנית שינוי היעוד כאמור.

6.5 פיתוח תשתית

- א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום תוכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות.
- ג. מערכת הביוב שבתחום התכנית תחובר למערכת הביוב המרכזית של היישוב.
- ד. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מיחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- ה. הספקת המים תהיה ממערכת המים המרכזית.

6.6 ניקוז

- א. בתכנון המפורט ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
- ב. בכל תחום התכנית 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 השטח.

6.7 שמירה על עצים בוגרים

- א. עץ בוגר המסומן לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
- ב. בכל בקשה להיתרי בניה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
- ג. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, יעשה בזבירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.
- ד. במקרים מיוחדים בלבד, בהם נדרש שינוי סיווג עץ בוגר שסומן כעץ לשימור לסיווג אחר, לעת הגשת בקשה להיתר בניה (ולא יותר מ-10% מכמות העצים הבוגרים שסווגו בתכנית לשימור), יש לבצע תאום וקבלת חו"ד בכתב מפקיד היערות.

6.7 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
ל"ר	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 10 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך: מספר תאגיד: 	חתימה: זדר' חגי בלייטשטיין מהנדס העירייה אופקים	שם: תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית אופקים	מוגיש התוכנית
תאריך: מספר תאגיד: 22166508	חתימה: ישראל מסילטי אדריכל מ.ג. 04600	שם: ישראל מסילטי תאגיד: מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	עורך התוכנית
תאריך: מספר תאגיד: 	חתימה: מ.מ.י. מנהל מקרקעי ישראל רשות בקרקע ישראל	שם: מ.מ.י. תאגיד: מינהל מקרקעי ישראל	בעל עניין בקרקע
תאריך: מספר תאגיד: 	חתימה: 	שם: עיריית אופקים תאגיד: עיריית אופקים	בעל עניין בקרקע חוזר