

602837

תכנית מס' 601-0269704 - שם התכנית: בית אבות אופקים

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

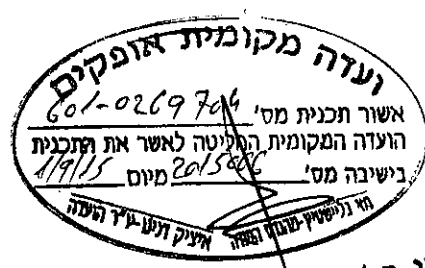
### הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0269704

בית אבות אופקים

מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי אופקים
	תכנית מפורטת

אישורים



גדר' חזי בלישטין  
מהנדס העירייה  
אופקים

אברהם דייטש  
סגן ראש העיר



## דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מבקשת לבצע חלוקה מחודשת של תאי שטח קיימים ושינוי בקווי הבניין ללא שינוי בסה"כ השטחים של כל תא שטח.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	בית אבות אופקים
		מספר התכנית	601-0269704
1.2	שטח התכנית		19 דונם
1.3	מהדורות	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	א62 (א) סעיף קטן 1, א62 (א) סעיף קטן 16, א62 (א) סעיף קטן 4
		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
	קואורדינאטה X	163474
	קואורדינאטה Y	580582

**1.5.2 תיאור מקום**

**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

אופקים - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

**1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית**

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
א	25	קדש	אופקים

שכונה

**1.5.5 גושים וחלקות בתכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39552	מוסדר	חלק		36-38, 46-48, 64, 67
39556	מוסדר	חלק		23

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**

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
111/102/03/23	I - II
128/102/03/23	1

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית**

לא רלוונטי



**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

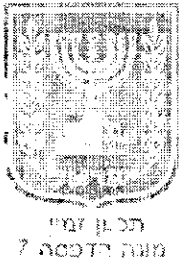
תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/02/1996	1646	4381	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /23 111 /102 ממשיכות לחול.	שינוי	111 /102 /03 /23
18/02/2004	1928	5273	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /23 128 /102 ממשיכות לחול.	שינוי	128 /102 /03 /23



**1.7 מסמכי התכנית**

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				ישראל מסילטי				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000			ישראל מסילטי			תשריט מצב מוצע גליון: 1	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000		13/05/2015	ישראל מסילטי		21/05/2015	תשריט מצב מאושר	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



**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	שד הרצל	40	08-9928555	08-9960270	etis@aula.org.il

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		Mesi5@012.net.il
מודד	מודד	עמי אלקבץ	648		באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6288027	08-6285860	Elka-ltd@zahav.net.il

(1) כתובת: אלקא מהנדסים בע"מ - מדידות והנדסה.

**1.9 הגדרות בתכנית**

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.

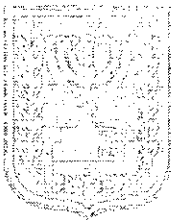
**2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**

**2.1 מטרת התכנית**

חלוקה מחודשת של מגרשים לצורך הקמת מעון יום לקשיש במסגרת בית אבות קיים.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

1. חלוקת מגרשים ללא שינוי בשטח הכולל של כל יעוד קרקע על פי סעיף 62א(א) (1).
2. שינוי קוי בניין על פי סעיף 62א(א) (4).
3. הוספת זכויות בניה בשיעור שלא יעלה על 500 מ"ר לתא שטח 401 על פי סעיף 62א(א) (16).



משרד התכנון והבניה  
מדינת ישראל



## 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		19				
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)		הערות	
			למצב המאושר*	סה"כ מוצע בתוכנית		
			מפורט	מתארי		
מבני ציבור (מ"ר) מ"ר	10,388	+500	10,888		תוספת שטח ע"פ סעיף 62א(א) (16)	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

## 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

## 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	402,401
שביל	802,801
שטח ציבורי פתוח	602,601

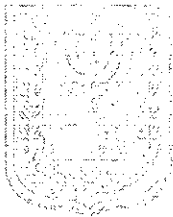
## 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
שביל להולכי רגל	735	3.87
שטח לבניני ציבור	13,096	68.93
שטח למוסד	4,495	23.66
שצ"פ	674	3.55
סה"כ	19,000	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	17,590.97	92.58
שביל	735.23	3.87
שטח ציבורי פתוח	673.79	3.55
סה"כ	18,999.99	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>מבנים ומוסדות ציבור</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בתא שטח מסי 401 - ע"פ תכנית מסי 111/102/03/23
	בתא שטח מסי 402 - ע"פ תכנית מסי 128/102/03/23
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>בינוי ו/או פיתוח</b>
	בתא שטח מסי 401 - ע"פ תכנית מסי 111/102/03/23
	בתא שטח מסי 402 - ע"פ תכנית מסי 128/102/03/23
<b>4.2</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מסי 111/102/03/23.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.3</b>	<b>שביל</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	ע"פ תכנית מסי 128/102/03/23
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>



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

מספר קומות	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
		מ"ר כ"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	
			שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	2	5894			899	4995	4495	401		מבנים ומוסדות ציבור
1	2	45	7188	653.5		653.5	5881	13069	402		מבנים ומוסדות ציבור
			13082								מבנים ומוסדות ציבור <סך הכל>



תכנית זמן  
מונה 7

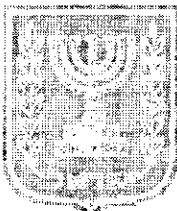
האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

קווי בנין כמסומן בתשריט

זכויות הבניה בתכנית המוצעת יהיו ללא שינוי מהתכניות התקפות 111/102/03/23 ו 128/102/03/23.



תכנית זמן  
מונה 7

	<b>6. הוראות נוספות</b>
	<b>6.1 תנאים למתן היתרי בניה</b>
	<b>6.2 חשמל</b>
<p>א. לא תותר הקמת שנאי על עמוד בשטח התכנית.</p> <p>ב. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבנין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הוועדה המקומית.</p> <p>ג. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים 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:</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך : 2.25 מציר הקו</p> <p>2. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי : 6.5 מ' מציר הקו. בשטח פתוח : 8.5 מ' מציר הקו</p> <p>3. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : 20 מ' מציר הקו</p> <p>4. קו חשמל מתח על מעל 160-400 ק"ו : 35 מ' מציר הקו</p> <p>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.</p>	<b>6.3 חניה</b>
	<p>החניה תהיה בתחום המגרש ע"פ תקן חניה ארצית התקף למועד מתן היתר הבניה.</p>
<p><b>6.4 היטל השבחה</b></p> <p>הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	<b>6.5 הפקעות לצרכי ציבור</b>
	<p>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.</p>
<p><b>6.6 חלוקה ו/ או רישום</b></p>	<b>6.7 ניקוז</b>
<b>7. ביצוע התכנית</b>	

**7.1 שלבי ביצוע**

**7.2 מימוש התכנית**

מימוש התכנית עד 5 שנים מיום אישורה.



8. חתימות

<p>מגיש התכנית</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד  <b>סוג:</b> רשות מקומית  <b>תאריך:</b> חתימה:</p>
<p>בעל עניין בקרקע</p>	<p><b>שם:</b> שם ומספר תאגיד  <b>סוג:</b> מרכזת בכירה תכנון  <b>תאריך:</b> חתימה:</p>
<p>עורך התכנית</p>	<p><b>שם:</b> ישראל מסילטי  <b>סוג:</b> עורך ראשי  <b>תאריך:</b> חתימה:</p>

אין לנו התנגדות עקרונית לקידום ההצעה להקמת בית אבות מתואמת עם רשויות התכנון המוסכמות. לצורך תיקון תוכנית זו, אין בה כדי להקנות כל זכות לגיוס התכנית או לכל בעל עניין אחר התכנית כל עוד לא התקבלה השטח ונחתם עמו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוזה ועפ"י כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידנו הסכם בגין השטח הכלול בתכנית זו, או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הודאה בקיום הסכם כאמור, או ויתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו בעלות זכויות בשטח, ו/או על חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית תאריך: 26.08.15 רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום

רשות מקרקעי ישראל מרחב דרום  
 מ.ר. 10-44-01

