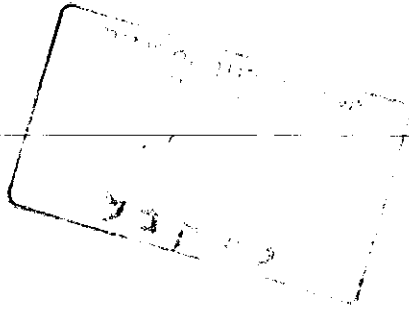


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0191890

מגרש 906 - מוסדות ציבור - אופקים



דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים

אישור תכנית מס' 601-0191890
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
 המחוז הדרומי - אופקים
 תאריך: 10/10/15
 יו"ר הוועדה המחוזית

דברי הסבר לתכנית

מגרש 906 המיועד למבני ציבור, נמצא בשכונת מישור הגפן ברובע הדרומי בעיר אופקים. תוכנית זו מטרתה לחלק את המגרש ל - 2 תאי שטח שביעוד "מבנים ומוסדות ציבור" ולהגדיל את זכויות הבניה המאושרות.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 906 - מוסדות ציבור - אופקים
		מספר התכנית	601-0191890
1.2	שטח התכנית		2.532 דונם
1.3	מהדורות	שלב	הגשה
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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	אופקים
		קואורדינאטה X	163236
		קואורדינאטה Y	579795

1.5.2 תיאור מקום רחוב האורן, הנמצא בשכונת מישור הגפן ברובע הדרומי באופקים.

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
		האורן	אופקים
		מישור הגפן	שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
1		חלק	לא מוסדר	39901
1		חלק	לא מוסדר	39902

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 מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
906	3/101/02/23

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
06/08/1992	4166	4030	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /23 /101 3 ממשיכות לחול.	שינוי	3 /101 /02 /23

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן				סרגיו אסדרבן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליון 1:			סרגיו אסדרבן			1:250	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	גליון 1:	03/12/2015	ועדה מחוזית	סרגיו אסדרבן	03/12/2015		1:250	רקע	מצב מאושר

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
	ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון אופקים	אופקים	שד הרצל	40	08-9928542	08-9928554	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית		ועדה מקומית לתכנון אופקים	אופקים	שד הרצל	40	08-9928542	08-9928554	

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר			עיריית אופקים	אופקים	שד הרצל	40	08-9928542	08-9928554	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל	עורך ראשי	סרגיי אסדרבן	43484	אסדרבן סרגיו - אדריכלים	ירושלים	עמק רפאים	4	02-6230676	02-6230677	office.asa@g mail.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת שני מבני ציבור באמצעות חלוקת מגרש שביעוד "מבנים ומוסדות ציבור". קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. חלוקת המגרש ל - 2 תאי שטח שביעוד "מבנים ומוסדות ציבור".
- ב. קביעת שימושים, הוראות, זכויות ומגבלות בניה.
- ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		2.532				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	2,640		+2,310	330	מ"ר	מבני ציבור (מ"ר)

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
דרך מאושרת	907
מבנים ומוסדות ציבור	906A, 906B

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	328.54	12.97
שטח לבניני ציבור	2,203.85	87.03
סה"כ	2,532.39	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	328.54	12.97
מבנים ומוסדות ציבור	2,203.85	87.03
סה"כ	2,532.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	תותר הקמת מבנה ציבור כגון : מוסדות חינוך, מוסדות תרבות ופנאי, מוסדות דת, מוסדות בריאות.
4.1.2	הוראות
א	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>א. המבנים ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן, התואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>ב. המבנים יחופו בחומרים עמידים כגון: אבן, אלומיניום וכו'.</p> <p>ג. הגג יהיה גג בטון שטוח או רעפים.</p> <p>ד. על הגג לא תורשה הקמת מתקנים וסככות, למעט מתקנים טכניים, שיוסרתו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה.</p> <p>ה. תותר הקמת גדרות במגרש בגובה עד 1.8 מ'. חומרי בניה לגדר- בהתייעצות עם מהנדס הועדה המקומית.</p> <p>ו. תותר בניית פרגולות/מצללות בשטח המגרש. פרט וגוון המצללה יוגש כחלק מהבקשה להיתר.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	דרך ציבורית למעבר כלי רכב והולכי רגל. בתחום הדרך יותרו העברת קוי תשתית, גינון, ניקוז, תאורה ומקומות חניה.
4.2.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. תאסר כל בניה בתחום הדרך.</p> <p>ב. תואי הדרך כמפורט בתשריט.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה-מעל הקובעת (מטר)	תכנית מת"א (שטח %)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
									שרות	עיקרי	שרות	עיקרי					
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	60	150	2054	10%	40%	20%	80%	1369	906A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(1)	(1)	(1)	(1)	1	2	10	60	150	1253	10%	40%	20%	80%	835	906B	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה

- א. בעת הבקשה להיתר בניה, יש להגיש תוכנית לעיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:250, שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בנין וחומרי גמר, פיתוח שטח, דרכי הגישה, הסדרי תנועה וחניה, פתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו', כולל שלבים מינימליים לבניית המבנים - לאישור הועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
- ד. תנאי למתן היתר יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.
- ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה עמידה בהוראות הנגישות.
- ו. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2 חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתר הבניה.

6.3 ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים - שטח מגונן או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש "לאגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחירת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.4 חלוקה ו/ או רישום

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

6.5 הפקעות ו/או רישום

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.

6.6 חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים להלן, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
 קו חשמל מתח נמוך - במרחק 3 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 3.5 מ' מציר הקו.
 קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - במרחק 5 מ' מתיל חיצוני ובמרחק 6 מ' מציר הקו.

6.6	חשמל
<p>קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע) - במרחק 20 מ' מציר הקו. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - במרחק 35 מ' מציר הקו. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p>	
6.7	פיתוח תשתית
<p>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 למעט חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת-קרקעיות. ג. בשטח בנוי, קווי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. במקרים בהם שוכנע מהנדס העיר מטעמים מיוחדים שירשמו, כי מסיבות הנדסיות לא ניתן יהיה להטמין את קו החשמל בתת-הקרקע, יהיה רשאי לאשר התקנתו כקו עילי. ד. תנאי למתן היתר הבניה, העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאשר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית. ה. המבנים שבתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב והמים המרכזיות. ו. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.</p>	

.7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
<p>זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.</p>	

8. חתימות

<p>אדרי חנה חרמש מהנדסת תוכנית לתכנון ובנייה אופקים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: ועדה מקומית</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון אופקים 501500797</p>	<p>מגיש התכנית</p>
<p>אדרי חנה חרמש מהנדסת תוכנית לתכנון ובנייה אופקים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: ועדה מקומית</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: ועדה מקומית לתכנון אופקים 501500797</p>	<p>זים</p>
<p>אדרי חנה חרמש מהנדסת תוכנית לתכנון ובנייה אופקים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: בבעלות מדינה</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>אדרי חנה חרמש מהנדסת תוכנית לתכנון ובנייה אופקים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: חוכר</p>	<p>שם: שם ומספר תאגיד: עיריית אופקים 509000311</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>אדרי חנה חרמש מהנדסת תוכנית לתכנון ובנייה אופקים</p>	<p>תאריך: חתימה:</p>	<p>סוג: עורך ראשי</p>	<p>שם: סרגיו אסדרבן שם ומספר תאגיד: אסדרבן סרגיו - אדריכלים 557437746</p>	<p>עורך התכנית</p>