

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 8/103/03/23

אולמי היכל הודיה
ברח' הבנאים, אופקים

דרום

מחוז

אופקים

מרחב תכנון מקומי

תכנית מפורטת

סוג התכנית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
מינהל התכנון - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה-1965 אישור תכנית מס' 8/103/03/23 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 22/8/16 לאשר את התכנית [] התכנית לא מוגשת למערכת האישור [] התכנית נקבעה טענה אישור טו מינהל מיוחד לתכנון יו"ר הוועדה המחוזית	

דברי הסבר לתכנית מס' 8/103/03/23

התכנית המוצעת מאפשרת שינויים הבאים:

- שינוי יעוד קרקע למגרשים מס' 48, 49, 50 ו-232 הנמצאים באזור תעשייה, אופקים מ-"תעשייה" ל-"מסחר" לצורך הקמת אולם שמחות.
- הרחבת דרך מס' 10 בהתאם לתכנית מתאר מס' ד/460/02/7 הנמצאת בהכנה.
- הרחבת דרך מס' 13 על מנת לאפשר הקמת חניות שישמשו את האולם שמחות המוצע.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אולמי היכל הודיה, ברח' הבנאים, אופקים	שם התוכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
8/103/03/23	מספר התוכנית	
5.587 ד'		1.2 שטח התכנית
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה בשלב	
25.09.2016	תאריך עדכון המהדורה	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית	
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	

1.5 מקום התכנית

אופקים	מרחב תכנון מקומי	1.5.1 נתונים כלליים
164830	קואורדינאטה X	
580370	קואורדינאטה Y	
אופקים		1.5.2 תיאור מקום
אופקים	רשות מקומית	1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות	
באר שבע	נפה	
אופקים	ישוב	1.5.4 כתובת שבה חלה התכנית
הבנאים	שכונה	
	רחוב	
	מספר בית	

1.5.5 נושאים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100212	לא מוסדר	חלק מהגוש	-	-

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 נושאים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100212	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תכנית	מספר מגרש
3/103/03/23	50,49,48
8/101/02/23	232

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
3/103/03/23	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 3/103/03/23 ממשיכות לחול.	3293	07.02.1983
8/101/02/23	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 8/101/02/23 ממשיכות לחול.	-	17.09.1997

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנ"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב		13		25.09.2016	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1: 500		1	25.09.2016	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
נספח בינוי ופיתוח	מנחה	1: 200		1	25.09.2016	ליפובצקי נטליה	הוועדה המחוזית	
נספח תנועה	מנחה	1: 250		1	25.09.2016	ליפובצקי איליה	הוועדה המחוזית	

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
	סויסה דורון	033462425		אולמי היכל הודיה בע"מ	512359837	רח' הפלדה 3, א.ת. אופקים		050-8858583			

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					רשות מקרקעי ישראל	500101761	רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	
חוכר		סויסה דורון	033462425		אולמי היכל הודיה בע"מ	512359837	רח' הפלדה 3, א.ת. אופקים		050-8858583		

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	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	054-4474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד	מודד מוסמך	יבגני ברודסקי	309557148	1230			רח' הארון מסקין 78, ב"ש	0773010523	052-3261519	077-3202586	b_evgeni2009@012.net.il
יועץ תנועה	הנדסאי אזרחית כבישים ומסלולים	איליה ליפבסקי	304219132	54733	א.א.ג. אווט בע"מ	512572538	מרכז הנגב 19, ב"ש	08-6499959		08-6497574	azutar@netvision.net.il
גיאוולוג הנדסאי	אברהם אביגור		050984350		ד"ר אביגדור שרותי הנדסה וגיאולוגיה בע"מ	513312116	ת.ד 243 מיתר		050-5363981	08-6517816	AVIGOUR@WALLA.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**

הקמת מגרש מסחרי באזור תעשייה אופקים, שינוי יעוד מתעשייה למסחר לצורך הקמת אולם שמחות, קביעת זכויות והוראות בניה ושינוי קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1	שינוי יעוד מ-"אזור תעשייה" ו"אזור מלאכה ותעשייה זעירה" ל-"מסחר" ו-"דרך".
2.2.2	קביעת שימושים, זכויות והוראות בניה למסחר.
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	5.587 ד'
-------------------------	----------

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר	שינוי (+/-) למצב המאושר	סה"כ מוצע בתוכנית		הערות
				מפורט	מתארי	
תעסוקה	מ"ר	5298	- 4916	382		
מסחר	מ"ר	-	+ 3438	3438		

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' 10), 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
מבנה להריסה	הנחיות מיוחדות			
-	-		70	מסחר
102	102		102,103	דרך מוצעת
100	-		101,100	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
64.72	3616	מסחר	59.80	3341	אזור תעשייה
15.25	852	דרך מוצעת	20.19	1128	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
20.02	1119	דרך מאושרת	7.82	437	דרך מוצעת
100.00	5587	סה"כ	12.19	681	דרך מאושרת
			100.00	5587	סה"כ

הערה: הפרש השטחים בין מצב קיים למצב מוצע נובעה מההבדל בין מדידה גרפית למדידה אנליטית.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מסחר	4.1
4.1.1 שימושים	4.1.1
אולם אירועים, מרכז מסחרי, סוכנות דואר, בנק, חנויות, משרדים, מסעדה.	
4.1.2 הוראות	4.1.2
א. 1. תותר הקמת מבנה מסחרי בעל עד שתי קומות. 2. גובה מרבי למבנה יהיה 10 מ'. הגובה יימדד ממפלס הכניסה הקובעת. 3. גג המבנה יהיה גג בטון שטוח וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. 4. תותר הקמת חדר מכונות על הגג.	הוראות בינוי
ב. 1. המבנה ייחופה בחומרים קשיחים כגון אבן, שיש, זכוכית, אלומיניום, טיח וכ"י באישור מהנדס הוועדה המקומית. 2. מתקנים טכניים יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני באישור מהנדס הוועדה המקומית. 3. על הגג לא תורשה הקמת מתקנים וסככות, למעט מתקנים הנדסיים, שיוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.	עיצוב אדריכלי

4.2 דרכים	4.2
4.2.1 שימושים	4.2.1
תנועת כלי רכב וחנויות, מדרכות להולכי רגל, נטיעות, העברת תשתיות.	
4.2.2 הוראות	4.2.2
1. תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. 2. בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא. 3. בתא שטח מס' 102 המסומן במצב המוצע בסימן "הנחיות מיוחדות" תותר חניה זמנית לכלי רכב עד לביצוע בפועל של דרך מקומית אופקים – שדה תימן בהתאם לתכנית ד/460/02/51.	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	גודל המגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)						אחוזי בניה כוללים (%)	תכסיית משטח (תא שטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת		סה"כ שטחי בניה (מ"ר)	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות												
מסחר	70	3616	3820	908 ⁽¹⁾	-	-	4728	130.75	65	לי"ר	לי"ר	10	2	-	כמסומן בתשריט ⁽²⁾			

⁽¹⁾ שטח שרות כולל: מרחבים מוגנים, מבואות, מעברים, חדרי מדרגות, מעליות, שטחים למתקנים טכניים.

⁽²⁾ מתקנים הנדסיים כמו חדר טראפו ניתן למקם בקווי בנין 0.0. זכויות בניה עבורם תחשב כשטח שרות.

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

- היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים :
- היתרי בניה לדרך מס' 10 יינתנו לאחר הריסה בפועל של המבנה המסומן להריסה בתשריט.
 - היתר לתוספת הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
 - 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 בניה תכלול, בין היתר, חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוייה לאתר מוכרז כדין.
 - תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
 - היתרי בניה יינתנו בהתייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.

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

- כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון : חשמל, תקשורת, צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעיים.
- המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזוריות.
- בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
- שרותים הנדסיים
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 קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה לכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן : עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין יקבעו ע"י מהנדס הרשות המקומית. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית.
- חשמל
לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי 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 בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

6.5 ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחומו, באמצעות תחימת 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 ערוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.6 פיקוד העורף

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

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

שם:	סויה דורון	חתימה:	אולמי היכל הודיה בע"מ ח.פ. 51-235983-7 10.11.16	תאריך:
מגיש התכנית	תאגיד/שם רשות מקומית: אולמי היכל הודיה בע"מ			
מספר תאגיד:	512359837			

שם:	ליפובצקי נטליה	חתימה:	ליפובצקי נטליה אדריכלית מ. רשיון 104717 27.09.16	תאריך:
עורך התכנית	תאגיד:			
מספר זהות:	312988298			

בעלי עניין בקרקע	בעלים	שם:	רשות מקרקעי ישראל	חתימה:		תאריך:	
		תאגיד:	רשות מקרקעי ישראל	מספר תאגיד:	500101761		
	חוכר	שם:	סויה דורון	חתימה:	אולמי היכל הודיה בע"מ ח.פ. 51-235983-7 10.11.16	תאריך:	
		תאגיד:	אולמי היכל הודיה בע"מ	מספר תאגיד:	512359837		