

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0384230

מגרש מסחרי 930 בשכונת רמת שקד, אופקים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



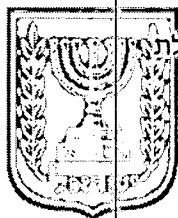
אדר' חנוך
מהנדסת תוכנית
לתכנון ומבנה אופקים

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

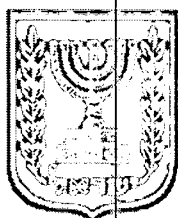
<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

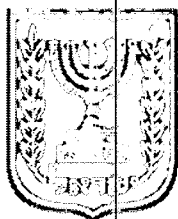
התכנית עוסקת במגרש המיועד למסחר, בלב שכונה חרדית באופקים. בתכנית התקפה יועד מגרש זה למסחר עם חניון תת קרקעי וקולונדה- מעבר מקורה להולכי רגל- ברוחב 4 מ'. מגבלות בניה אלה אינן מאפשרות תכנון קומת מסחר משמעותית בקומת הקרקע. תכנית זו באה ליצור גמישות תכנונית לבניה בקומת הקרקע על ידי שינוי קוי הבניין הקידמיים לרחוב והגדלת התכנית. יעוד הקרקע למסחר, המעבר המקורה להולכי רגל והאפשרות לחניון תת קרקעי, כולם נשמרים בתכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית ומספר התכנית
מגרש מסחרי 930 בשכונת רמת שקד, אופקים

מספר התכנית 601-0384230

1.2 שטח התכנית 1.422 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית
להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 19, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 5

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

קואורדינטה X 163775

קואורדינטה Y 578950

1.5.2 תיאור מקום מגרש 930 בפינת הרחובות האשל ואמנון ותמר, בשכונת רמת שקד, אופקים

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אופקים - חלק מתחום הרשות: אופקים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

ישוב	רחוב	מספר בית	כניסה
אופקים	האשל	10	

שכונה רמת שקד

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39666	מוסדר	חלק	20	111, 113

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

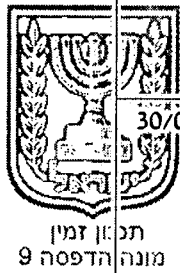
1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
130 / 03 / 23	930

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות



מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
130 /03 /23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 130 /03 /23 ממשיכות לחול.	6584	4454	30/04/2013



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריקה לאוב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אריקה לאוב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 250	1	16/08/2016	אריקה לאוב	16/08/2016		לא
טבלת שטחים	מנחה	1: 1	1	16/08/2016	אריקה לאוב	16/08/2016		לא
תנועה	מנחה	1: 250		29/08/2016	גילי אמסילי	30/08/2016	נספח תנועה וחניה	לא
מצב מאושר	מנחה	1: 250	1	28/03/2016	אריקה לאוב	28/03/2016		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
	פרטי	יצחק סברי		ירים מסחר והשקעות בע"מ	אופקים	(1)		050-2552551		itzhak0502@gmail.co



הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רח' בן גוריון 1 ת.ד. 745, אופקים.

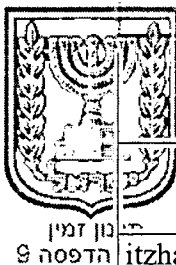
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יצחק סברי		ירים מסחר והשקעות בע"מ	אופקים	(1)		050-2552551		itzhak0502@gmail.com

(1) כתובת: רח' בן גוריון 1 ת.ד. 745, אופקים.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	
חוכר	יצחק סברי		ירים מסחר והשקעות בע"מ	אופקים	(2)		050-2552551		itzhak0502@gmail.com



(1) כתובת: רח' התקוה 4 "קרית הממשלה", באר-שבע.

(2) כתובת: רח' בן גוריון 1 ת.ד. 745, אופקים.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אריקה לאוב		אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6209393	08-6209397	office@erical oeub.co.il
תנועה	מתכנן	גילי אמסילי			באר שבע	מבצע נחשון (1)	59	050-7211738	077-5343679	giliamsili@w alla.co.il
	מודד	מיכאל גלמן	1149	ו.ר מדידות והנדסה	באר שבע	(2)		08-6104105	077-4010911	medidot@be zeqint.net

(1) כתובת: מבצע נחשון 59/1, באר שבע.

(2) כתובת: רח' ביאליק 149 ת.ד. 3113 באר שבע 8413002.



תוכן זמין
הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
הדפסה 9

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

הגדלת התכסית ושינוי קוי הבניין במגרש מסחרי 930, רמת שקד - אופקים

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קוי הבניין הקידמיים לרחוב.

2. הגדלת תכסית.

3. קביעת הוראות ומגבלות בניה.

4. קביעת תנאים למתן היתר ופיתוח תשתיות.



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	1.422
------------------	-------



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)	סה"כ מוצע בתוכנית	הערות
מסחר (מ"ר)	מ"ר	1,045	למצב המאושר *	מפורט	
				1,045	

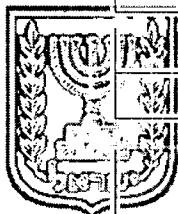
בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* 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	200
מסחר	930



תכנון זמין
מונה הדפסה 9

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר	930

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	501.77	35.28
מסחר	920.46	64.72
סה"כ	1,422.23	100

מצב מוצע

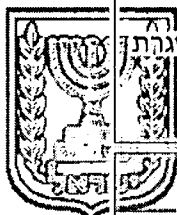
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	501.77	35.28
מסחר	920.46	64.72
סה"כ	1,422.23	100



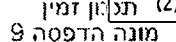
תכנון זמין
מונה הדפסה 9

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר
4.1.1	שימושים
	מסחר כללי. מסחר קמעוני, שירותים אישיים כמו: מספרה, מכון יופי, תמרורים, מכבסה, סנדלריה, מתפרה, שירותי אשנב, בתי קפה ושירותי בריאות. חניה ומחסנים תת-קרקעיים לחנויות. תותר העברת תשתיות עירוניות תת קרקעיות וניקוז.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בינוי סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי 1. המבנה בן 3 קומות, קומת קרקע, קומה א' וקומת גלריה. 2. תותר בניית עד 2 קומות מרתף לשימוש חניה ומחסנים לחנויות. קו בניין תת-קרקעי יהיה 0 3. חומרי גמר חזית: אריחים קשיחים/ אלומיניום/ אבן בסיתות עדין בלבד והכל עפ"י מרחביות התקפות לעת מתן היתר בניה. 4. הגג יהיה גג דו שיפועי או גג מעוגל. גובה מירבי לפסגת גג משופע: 12 מ' מפני הקרקע. 5. שילוט מסחרי יותר רק בתחום חלונות הראווה של כל חנות בצורה ובממדים שיפורטו במסגרת תכנית בינוי ופיתוח אדריכלי כמפורט בסעיף 6.2
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. השימושים המותרים בתכנית המאושרת 130/03/23
4.2.2	הוראות
א	הוראות בינוי הכל עפ"י התכנית המאושרת 130/03/23

תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9תכנון זמין
מונה הדפסה 9

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

	קו בנין (מטר)				מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				גודל מגרש כללי
										שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
	(2)	(2)	(2)	(2)	2	3	12	80	3070	1500 (1)		525	1045	920	930	מסחר

ת.נ.ן זמין

מונה הדפסה 9

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) בשטחי השירות יכלול 1,050 מ"ר לחניה ו- 450 מ"ר למחסנים..

(2) כמסומן בתשריט

קו בניין תת קרקעי יהיה 0.



6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה היתרי בניה יוצאו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו על פי התכנית התקפה 130/03/23 בהוראות תכנית זו כדי לשנות את התנאים למתן היתר בניה. תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום זיקת הנאה בפנקס רישום המקרקעין.	6.1
6.2 הוראות בינוי נגישות- הסדרי הנגישות יהיו בהתאם ל: 1. תקנות התכנון והבניה חלק ח 1, 2009, 2010. 2. חוק שיוויין זכויות לאנשים עם מוגבלות 1998, והתוספת הראשונה לחוק זה. 3. סדרת התקנים ת"י 1918, חלקים 1-6. עיצוב אדריכלי- בטרם הגשת בקשה להיתר בניה, תוגש תכנית בינוי ועיצוב אדריכלי בקנה מידה 1:500 ותאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. התכנית תכלול את תא השטח בו נמצא הבניין נשוא ההיתר. תכנית הבינוי הפיתוח והעיצוב האדריכלי תכלול הגדרות והוראות באשר למפלסי הבניה, חזיתות הבניין, פתחים, חומרי בניין וחומרי גמר, פרטים בדבר גידור המגרשים הכוללים חומרי בניה גובה וכד', הוראות באשר לפיתוח השטח, פרטים אופייניים בקנה מידה מתאים וכו'. כמו כן תכלול התכנית את מיקום מכולות האשפה, מקום לפריקה וטעינה, מיקום סופי לחדרי שנאים, הנחיות באשר להתקנת דודי שמש והנחיות באשר לעיצוב ושילוב השילוט המסחרי.	6.2
6.3 חניה החניה תהיה בתוך המגרש, על פי התקן התקף בעת מתן היתרי בניה.	6.3
6.4 חשמל לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקי בטיחות מפני התחשמלות 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. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. א. קו חשמל מתח נמוך תיל חשוף 2.00 מ' מהתיל הקיצוני 2.25 מ' מציר הקו ב. קו חשמל מתח נמוך תיל מבודד 1.50 מ' מהתיל הקיצוני, 2.25 מ' מציר הקו. ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו בשטח בנוי 5.00 מ' מהתיל הקיצוני, 6.50 מ' מציר הקו בשטח פתוח 8.50 מ' מציר הקו. ד. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו : בשטח בנוי ובשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ') 20.00 מ' מציר הקו. ה. קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו 35.00 מ' מציר הקו . * באזורים בהם המרחקים בין עמודי החשמל בקווי מתח עליון / על-עליון גדולים מן האמור לעיל, יש לפנות אל חברת החשמל על מנת לקבל מידע לגבי המרחקים המזעריים המותרים	6.4

6.4	חשמל							
		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.						
6.5	ניקוז							
		במגרש ביעוד מסחר שיש בו חניון תת קרקעי יש להפנות את הנגר העילי לשטחים פתוחים סמוכים כגון: גינות לאורך מדרכות, גינות ציבוריות וחורשות.						
6.6	פיתוח תשתית							
		א. בבקשה להיתר 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 קוי התשתית שבתחום התכנית יהיו תת קרקעיים. ג. בשטח בנוי, קוי חשמל מתח גבוה ומתח נמוך חדשים יהיו תת קרקעיים. ד. מערכת הביוב של המבנים בתכנית תחובר למערכת הביוב העירונית. ה. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה בהתאם להנחיות הרשות המקומית. הסדרי אשפה יהיו עפ"י הנחיות מהנדס העיר. ו. מערכת המים של המבנים שבתכנית תחובר למערכת המים העירונית.						
6.7	עתיקות							
		כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי הבניין העולה על 10%.						
6.8	היטל השבחה							
		הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.						
6.9	רישום זיקת הנאה							
	סימון בתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי							
	זיקת ההנאה למעבר רגלי תרשם בפנקס רישום המקרקעין							
7.	ביצוע התכנית							
7.1	שלבי ביצוע							
		<table><tr><td>מספר שלב</td><td>תאור שלב</td><td>התנייה</td></tr><tr><td>1</td><td>ל"ר</td><td></td></tr></table>	מספר שלב	תאור שלב	התנייה	1	ל"ר	
מספר שלב	תאור שלב	התנייה						
1	ל"ר							
7.2	מימוש התכנית							
		זמן משוער לביצוע תכנית זו- 10 שנים מיום אישורה.						



תכנון זמין
מונה הדפסה 9



תכנון זמין
חזית הדפסה 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 9