

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0367821

אופקים - שינוי יעוד קרקע מתעשייה למסחר ותעסוקה

מחוז

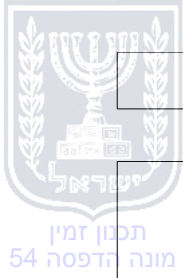
דרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

מטרת התכנית הינה שינוי יעוד תעשייה שנקבע בתכנית מס' 124/03/23, במגרש A, ליעוד מסחר ותעסוקה, תוך הגדרת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה. התכנית מתחברת לתכנית תמל/ 1027 ומחזקת את תחום התעסוקה, מקדמת התפתחותה של עיר אופקים והרחבת העיר באזור המוצע.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

אופקים - שינוי יעוד קרקע מתעשייה למסחר ותעסוקה

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

601-0367821

מספר התכנית

10.839 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

לי"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אופקים
קואורדינאטה X	164656
קואורדינאטה Y	580681

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה באופקים, רחוב בצלאל.

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		בצלאל	אופקים

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100212	לא מוסדר	חלק		9999

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
124 /03 /23	A

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
23/10/1988	139	3587	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /23 /101 2 ממשיכות לחול.	שינוי	2 /101 /02 /23
28/11/2001	644	5036	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 124 /03 /23 ממשיכות לחול.	שינוי	124 /03 /23

הערה לטבלה:

בתחום התכנית חלה תכנית דר/גזחל/110.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהם זאק				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם זאק		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	10: 45 07/10/2019	אברהם זאק	07/10/2019		1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח - מחייב לעניין החלוקה למבנים, לעניין העמדת המבנים, לעניין החזית המסחרית לרחוב בצלאל ולעניין המעבר להולכי רגל בתוך המבנה המזרחי	15: 41 30/07/2020	אברהם זאק	30/07/2020		1: 500	מחייב	בינוי ופיתוח
לא	נספח תנועה	09: 05 02/08/2020	לודמילה פרדמן	30/07/2020	1	1: 500	מנחה	תנועה

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
	אחר	דויד צרויה	ל"ר	צרויה גידולים ויזמות בע"מ	עמיעז	עמיעוז		08-9923547	08-9923547	

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יואב צרויה	ל"ר		עמיעז	עמיעוז		08-9923547	08-9923547	yoav231168@gmail.com

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6294771	08-6230846	

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	אברהם זאק	37996	אברהם זאק אדמ אדריכלות בע"מ	עומר	הגת	2	08-6651825	08-6651989	abramz@admarch.co.il
יועץ תנועה	יועץ	לודמילה פרדמן	43556	נגב תים בע"מ	באר שבע	ביאליק	149	08-6276578	08-6280351	negevlud@nevision.net.il



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד מוסמך	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	"מגה" מדידות גיאולוגיה הנדסה בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074	08-6236255	ns_mega@be zeqint.net



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

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 אזור מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ"תעשייה" ל"מסחר ותעסוקה".
2. קביעת שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה.
3. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
מסחר ותעסוקה	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
זיקת הנאה למעבר רגלי	מסחר ותעסוקה	1
מבנה להריסה	מסחר ותעסוקה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	688.82	6.35
תעשייה	10,151.07	93.65
סה"כ	10,839.89	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	688.82	6.35
מסחר ותעסוקה	10,151.07	93.65
סה"כ	10,839.89	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>בתא שטח 1: באזור זה יותר שימוש מעורב למסחר ותעסוקה: 1. מסחר קמעונאי, שירותי אוכל ומשקה, שירותים אישיים כגון: מספרה וכד', מכון יופי, תמרוקים, מכבסה, סנדלריה, מתפרה, שרותי אשנב, מרפאות, שירותי תיירות, משרדים פרטיים וציבוריים, תעסוקה נקיה, ביתן שומר וכד'. 2. מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות הג"א, מחסנים, מדרגות, מתקני אשפה וכד'. כמו כן השטח ישמש להקמת מבנים ומתקנים לתשתיות, חדר טרפו, חניה ודרכי גישה, סככות צל ורהוט רחוב. 3. יותר העברה של קווי תשתית עיליים ותת קרקעיים כגון: קווי חשמל ותאורה, קווי מים וביוב, קווי תקשורת וגז, הסדרת ניקוז וכדו'. 4. זיקת הנאה למעבר רגלי.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. נספח הבינוי יהיה מחייב לעניין החלוקה למבנים, לעניין העמדת המבנים, לעניין החזית המסחרית לרחוב בצלאל ולעניין המעבר להולכי רגל בחלק המזרחי של התכנית. 2. יש להפנות חזית פעילה ולא אטומה לרחוב בצלאל. 3. 50% מאורך החזית הפונה לרחוב בצלאל, תהיה חזית מבונה. ב- 20% מאורך החזית לרחוב בצלאל ובצמידות למבנה, תתוכנן רחבה מרוצפת ומשולבת גינות בעומק של לפחות 20 מ'. הרחבה תתוכנן בצמידות למבנה. חזיתות המבנה הפונות לרחבה יתוכננו כחזיתות פעילות. 4. במפלס הכניסה הקובעת לאורך רח' בצלאל תבנה "קולונדה" ברוחב שלא יפחת מ-4 מ'. ועל פיה תכונן פרט, שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית. 5. מפלסי הכניסה למבנים יהיה במפלס הרחוב. 6. לא תותר פתיחת דלתות וחלונות כלפי דרך או מעבר לציבור. במקרה בו דלתות תפתחנה כלפי חוץ, תורחק הדלת עד למצב בו מלוא פתיחתה הינה בגבולות המבנה. 7. לא תותר בניית גדר לכוון רח' בצלאל. 8. יש לתכנן מעבר להולכי רגל בתוך המבנה המזרחי (מבנה למסחר ומשרדים). 9. מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה יפורטו בהיתר הבנייה. 10. לא תותר בניית מחסן אשר אינו כחלק ממבנה המסחר או תעסוקה. 11. תותר בניית חצר שירות לא מקורה, גובהה לא יעלה על 2.40 מ' ותמדד ממידת ה-0.00 של המבנה ותבוצע בתוך קווי הבניה. 12. המרווח המינימלי בין מבנים יהיה 6 מ'. 13. מתקנים על הגג: המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה על הגג. 14. תותר הקמת ביתן שומר במרווח בין קווי הבניה לגבולות המגרש.</p>
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <p>1. חניות ודרכים: א. תותר כניסה אחת בלבד של כלי רכב למגרש, מרחוב בצלאל. ב. יותרו חניות, דרכי מעבר לכלי רכב ודרכי מעבר להולכי רגל.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54



תכנון זמין
מונה הדפסה 54

מסחר ותעסוקה	4.1
<p>ג. לא יותר תכנון חניות לכלי רכב לכוון רחוב בצלאל. ד. הנחיות לנטיעת עצים באזור חניות ודרכים ראה בסעיף 6.6. 2. גדרות: א. גובהם יהיה עד 2.40 מ' ממפלס הפיתוח, חומרי הגמר: אבן, בטון חזותי, פלדה. ב. לא תותר בניית גדר לכוון רחוב בצלאל. 3. מתקני אשפה: א. ימוקמו מבני אשפה בתוך תחום קו בניין וכחלק מהמבנים. ב. מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני של המבנים מחומרים התואמים לחומרי המבנה שבמגרשה. כל חזיתות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ירוצפו בחומר רחיץ כגון אריחי קרמיקה או בטון חלק. ג. החצרות בין המבנים יוקרו במצללות אטומות או חדירות ויבנו עפ"י מפרט עיצובי אשר יהווה חלק מתכניות הביצוע. ד. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מחזור, עפ"י הנחיות עיריית אופקים.</p>	
<p>הוראות פיתוח סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי תוואי זיקת ההנאה ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט.</p>	ג
<p>הוראות פיתוח סימון מהתשריט: מבנה להריסה 1. המבנים הקיימים מיועדים להריסה.</p>	ד
<p>סטיה ניכרת זכויות הבניה לתעסוקה (משרדים), ישמשו למטרה זו בלבד, וכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p>	ה
דרך מאושרת	4.2
שימושים	4.2.1
<p>א. ישמשו לכבישים ומדרכות, חניות לרכב, מפרצים לתחנות הסעה, מדרגות, שבילים להולכי רגל ולאופניים, מתקנים וריהוט רחוב. ב. בתחום הדרך תותר העברה של קווי תשתיות עיליות ותת קרקעיות כגון קווי חשמל ותאורה, קווי מים וביוב, ניקוז ומעבירי מים, קווי תקשורת וטל"כ. ג. תותר פיתוח נוי וכיו"ב.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>הוראות פיתוח 1. תוואי הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתכנית. 2. תיאסר כל בניה. 3. תותר נטיעת עצים לאורך הדרך.</p>	א

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה.</p> <p>ב. אישור תכנית בינוי ופיתוח, בק"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת, ע"י הועדה המקומית. התכנית תקבע ותציג את העמדת המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח שטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקע, גדרות, נטיעות וכד'.</p> <p>ג. הבניה למסחר ולמשרדים, במבנה המזרחי, תעשה בהינף אחד. תנאי לאכלוס שטחי המסחר במבנים המזרחיים הוא השלמת בנית קומת המשרדים מעליהם.</p> <p>ד. זכויות הבניה לתעסוקה (משרדים) ישמשו למטרת תעסוקה בלבד, וכל שימוש אחר יהווה סטייה ניכרת.</p> <p>ה. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר מתוך גבולות המגרש. הבקשה להיתר תכלול חישוב מעורך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הריסה ובניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מוכרז כדן.</p> <p>ו. התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>ז. התייעצות עם משרד הבריאות.</p> <p>ח. אישור תכנית הסדרי תנועה מפורטת ע"י רשות התמרור המקומית.</p> <p>ט. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>י. עמידה בהוראות הנגישות בכל הקשור לסביבה הבנויה.</p> <p>יא. תנאי למתן היתר בנייה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תוואי הגז הטבעי יהיה בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות תוך תיאום עם בעל רישיון חלוקת גז טבעי.</p> <p>יב. תנאי להיתר בניה הינו אישור תוכנית תנועה על ידי רשות תמרור מוסמכת.</p>
6.2	חשמל
	<p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. בשטחים בנויים, תחנות השנאה חדשות יוקמו במבנה שהוקם לשם כך. במקרים בהם תנאי השטח אינם מאפשרים הקמת שנאים במבנה, רשאי מהנדס הרשות המקומית לאשר הקמת שנאים על עמודי חשמל. מגבלה זו לא תחול בשטחים פתוחים, בהם תותר הקמת תחנת שנאים על עמודי חשמל.</p> <p>ג. שנאי ימוקם במבנה נפרד או בחלק של הבניין בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.</p> <p>ד. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים</p> <p>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 לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.</p> <p>1. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף מהתיל הקיצוני - 2.00 מ' מציר הקו - 2.25 מ' מ'.</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מהתיל הקיצוני - 1.50 מ' מ'.</p>



<p>6.2</p> <p>חשמל</p> <p>מציר הקו - 1.75 מ' 3. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו : בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 5.00 מ' ומהציר הקו 6.50 מ' בשטח פתוח מהציר הקו 8.50 מ' 4. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו : בשטח בנוי מהתיל הקיצוני 9.50 מ' מציר הקו 13.00 מ' בשטח פתוח (בשטחים בהם המרחקים בין העמודים עד 300 מ' 20.00 מ') מציר הקו 20.00 מ' 5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מציר הקו 35.00 מ' * 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. ה. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של קווי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מקווי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים או בקרבה של פחות מ- 0.5 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח גבוה / מתח נמוך או 1.0 מ' מקווי חשמל תת-קרקעיים מתח עליון(2). לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.</p>	
<p>6.3</p> <p>ביוב, ניקוז, מים, תברואה</p> <p>א. פתרון הביוב יהיה באמצעות חיבור האתר למערכת ביוב המקומית בתאום עם משרד הבריאות. ב. אספקת המים לאתר תהיה ממערכת המים האזורית.</p>	
<p>6.4</p> <p>ניקוז</p> <p>א. יש להשאיר לפחות 15% שטחים חדירי מים. במידת הצורך יש להתקין בתחום המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול או תעלות חלחול, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש ובהיקף הנדרש. ב. בתכנון החניית ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
<p>6.5</p> <p>חניה</p> <p>1. החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן חניה ארצי תקף בעת מתן היתרי הבניה. 2. חובה לנטוע עצים באזור המתוכנן לחניה העלית. החניה תתוכנן ותבוצע כחניית מטע, ביחס של עץ לפחות לכל 3 מקומות בחנייה ניצבת. 3. תתוכנן רצועה רציפה לנטיעת עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רחבה. 4. העצים יהיו בדירוג 8 תקן שוהם, לפחות. 5. תינתן עדיפות לצמחייה "חוסכת מים".</p>	
<p>6.6</p> <p>היטל השבחה</p> <p>הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	

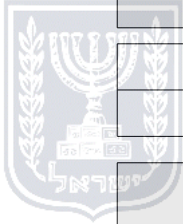
7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	ל"ר	

7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע תכנית זו 10-15 שנים מיום אישורה



תכנית זמין
מונה הדפסה 54



תכנית זמין
מונה הדפסה 54



תכנית זמין
מונה הדפסה 54