

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0983528

מאגר ניקוז רמת שקד

מחוז

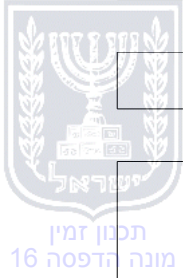
דרום

מרחב תכנון מקומי אופקים, נגב מערבי

תכנית מפורטת

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

תכנית זו באה להסדיר את המסגרת התכנונית שתאפשר את הקמתו של מאגר ניקוז רמת שקד שהינו מאגר מים מסוג השהייה ואיגום שמטרתו לתת פתרון ניקוז לחלק הדרום מערבי של העיר אופקים. התכנון כולל: מובל ניקוז ודרך גישה המובילים למאגר, המאגר מתוכנן בתחום מועצה אזורית מרחבים, דרומית לכביש 241 ומערבית לרחוב סיירת שקד בתחום מועצה אזורית מרחבים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מאגר ניקוז רמת שקד
------------------------	-----------	--------------------

מספר התכנית	601-0983528
-------------	-------------

שטח התכנית	72.211 דונם
------------	-------------

סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
--------------	------------	--------------

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

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, נגב מערבי

קואורדינאטה X 162515

קואורדינאטה Y 579819

1.5.2 תיאור מקום

התכנית ממוקמת בתחום מועצה אזורית מרחבים, בצמידות ומערבית לעיר אופקים.

מדרום לכביש 241, ממערב לרחוב סירת שקד.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אופקים - חלק מתחום הרשות:

מרחבים - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39569	לא מוסדר	חלק		372, 444
39570	לא מוסדר	חלק		305
39668	לא מוסדר	חלק		264, 266-267
100213/4	לא מוסדר	חלק		5

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

לא רלוונטי

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	פרק	תאריך
תמא/ 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 1. הוראות תכנית תמא/ 1 תחולנה על תכנית זו.	8688	3740		12/02/2020
תמא/ 35	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	5474	1030		27/12/2005
תמא/ 35 / 1	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35 / 1. הוראות תכנית תמא/ 35 / 1 תחולנה על תכנית זו.	7299	8438		07/07/2016
תממ/ 4 / 14 / 23	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 4 / 14. הוראות תכנית תממ/ 4 / 14 / 23 תחולנה על תכנית זו.	6457	5711		08/08/2012
23 / 02 / 101 / 2	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 23 / 02 / 101. הוראות תכנית 23 / 02 / 101 תחולנה על תכנית זו.	3587	139		23/10/1988



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				מאיר בוכמן. עורך שותף: איילת הוקמן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		מאיר בוכמן. עורך שותף: איילת הוקמן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי ופיתוח	מנחה	1: 1000	1	02/02/2022	רועי האוסמן	13: 34 14/06/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 500	1	12/08/2021	גילאל מנסור	09: 25 07/04/2022		לא
תשתיות	מנחה	1: 200	1	12/08/2021	חובב אלגביש	10: 12 07/04/2022	חתכים	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	1	13/06/2022	חובב אלגביש	13: 31 14/06/2022	תנוחה של המאגר והמובל	לא
תשתיות	מנחה	1: 1000	8	14/06/2022	חובב אלגביש	13: 30 14/06/2022	פרשה טכנית	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1250	1	11/04/2022	איילת אליזבט הוקמן	09: 14 11/04/2022		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
	משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	התקוה	4	08-6263611	08-6263698	shlomiba@moch.gov.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
משרד הבינוי והשיכון	משרד הבינוי והשיכון		משרד הבינוי והשיכון	באר שבע	התקוה	4	08-6263611	08-6263698	shlomiba@moch.gov.il

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	מאיר בוכמן. עורך שותף: איילת הוקמן	6628	בוכמן הוקמן אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	ריב"ל		03-6881007		buchman.arch@gmail.com
	אדריכל	איילת הוקמן - ערכה בהשתתפות	20578054	בוכמן הוקמן אדריכלים בע"מ	תל אביב-יפו	ריב"ל	7	03-6881007		
	יועץ תשתיות	חובב אלגביש		לביא נטיף מהנדסים ויועצים בע"מ	אזור	השקמה	3	03-5584505		Hovav@lavinatif.co.il
	מודד	יבגני ברודסקי	1230	ברודסקי יבגני	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6999920		1230bev@sur.co.il

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס	יועץ	גילאל מנסור		משרד גילאל מנסור מהנדס תחבורה מומחה	טירה	אל-משרוע	1	09-7934637		jlmansoor54@gmail.com
אדריכל	יועץ נופי	רועי האוסמן		האוסמן אדריכלים	תל אביב- יפו	הסוללים	6	03-5623027		roee@hme-arch.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
דרך גישה	דרך אשר נועדה לאפשר גישה לצורך טיפול ואחזקה של מאגר המים ומתקניו.
מאגר מים	מאגר מים שמטרתו איגום והשהייה.
קו/מתקן תשתית	קו או מתקן עילי או תת קרקעי המיועד לתשתיות, מים, ניקוז וביוב.

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 מובל ניקוז, דרך גישה, מאגר מים לאיגום והשהייה הכולל תחנת שאיבה לצורך הקטנת הצפות בעיר אופקים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. התווית קווי תשתיות במסגרתו ניתן להקים מובל ניקוז .
2. קביעת שינוי יעוד קרקע משטח ללא יעוד ל" שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים" ומקרקע ללא יעוד ל"דרך מוצעת".
3. קביעת זכות למעבר כלי רכב בדרך הגישה אל המתן וסביב המתקן.
4. קביעת השימושים המותרים בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות הבניה.
6. קביעת התנאים להליך הרישוי.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	801
דרך מאושרת	802
דרך מוצעת	701
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	901

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	דרך מאושרת	802
הנחיות מיוחדות	שטח ציבורי פתוח	801

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	3,623.73	5.02
שטח ללא יעוד	64,077.76	88.73
שטח ציבורי פתוח	4,513.59	6.25
סה"כ	72,215.08	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	3,623.73	5.02
דרך מוצעת	512.31	0.71
שטח ציבורי פתוח	4,513.59	6.25
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	63,565.45	88.02
סה"כ	72,215.08	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>א. הקמת מאגר מים מסוג השהייה ואיגום.</p> <p>ב. הקמת תחנת שאיבה, קווי ומתקני תשתית, מתקני עזר.</p> <p>ג. הקמת גדרות, שערים, דרכים תפעוליות, עמודי תאורה.</p> <p>ד. בשטח זה יתאפשר פיתוח שטח הכולל: גינון, מעבר, שהייה ופעילות פנאי של הולכי רגל, שטחים להשהיית מי נגר, שימור עצים, תאורה.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. הגישה למאגר תהיה רק דרך, הדרך המוצעת שמתחברת לרחוב סיירת שקד.</p> <p>2. הדרך התפעולית תהיה מחוץ לגדר הבטיחות של המאגר וניתן יהיה להיכנס אליו רק דרך השער התפעולי.</p> <p>3. הצומח אשר יזרע וישתל במקום יותאם לצומח בסביבה.</p> <p>4. תאורת המאגר תהיה מצומצמת ככל הניתן ומופעלת באמצעים המונעים זיהום אור כלפי חוץ.</p> <p>5. יש להימנע כל פגיעה בשטחים המצויים מחוץ לגבולות התכנית.</p> <p>6. העיבוד החקלאי בשטח יתאפשר עד תחילת העבודות בשטח.</p> <p>7. ניתן יהיה להעביר את מי הנגר מהמאגר לשימושים נוספים לצרכי החקלאות, בכפוף לתיאום עם הרשויות הרלוונטיות.</p> <p>8. מינימום נפח האיגום של המאגר יהיה 75000 מ"ק וזאת לצורך מניעת הצפות.</p>
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	<p>א. יותר פיתוח שבילים, רחבות, גינון, מצללות או קירוי לצורך הצללה, מתקני משחק, פיסול סביבתי, ריהוט גן.</p> <p>ב. מעבר תשתיות עירוניות תת קרקעיות וניקוז.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל.</p> <p>2. קווי תשתית תת קרקעיים.</p>
4.3	דרך מאושרת
4.3.1	שימושים
	<p>מיועדת לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ורוחבי אופניים, מעבר קוי תשתיות עירוניות, גינון, תאורה, ריהוט רחוב ושילוט.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>הנחיות מיוחדות</p> <p>1. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל.</p> <p>2. קווי תשתית תת קרקעיים.</p>



4.4	דרך מוצעת
4.4.1	שימושים
	מיועדת לתנועת כלי רכב, הולכי רגל ורוחבי אופניים, מעבר קוי תשתיות עירוניות, גינון, תאורה, ריהוט רחוב ושילוט.
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום הדרך ורוחבה יהיו כמסומן בתשריט ותיאסר בנית בנינים כלשהם בתחומה. 2. שטח למעבר כלי רכב ו/או הולכי רגל. 3. קווי תשתית תת קרקעיים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	שימוש	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית (% מתא שטח)	מספר יח"ד	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
				מזל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מזל הכניסה הקובעת	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי
שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	שטחים פתוחים ומתקנים הנדסיים	901	59616	500	(1)	500			4.5			0	0	0

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 הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי הבניה שמעל הכניסה הקובעת ניתנים לניצול מתחת לכניסה הקובעת ללא שינוי בסך זכויות הבניה..



תכנון זמין
מונה הדפסה 16



תכנון זמין
מונה הדפסה 16

6. הוראות נוספות**6.1****חלוקה ו/ או רישום**

חלוקה ורישום בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965

6.2**גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה**

גובה התוכנית המאושר מהווה את המדרגה העליונה לבניה, וכולל מתקני עזר טכניים על המבנה ועזרי בניה.

6.3**תנאים בהליך הרישוי**

1. הכנת תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ הנדרש עפ"י התקנות, למתקנים ולמערכות, אשר תוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית. התוכנית תוכן על בסיס מפה טופוגרפית ותכלול את תכנון המאגר, גודל המאגר ומיקומו, מפלסים, עבודות עפר, חתכים אופייניים, העמדת מבנים, גידור, הסדרת גישה למתקן השאיבה, שיקום נופי וכל האלמנטים שיידרשו להפעלת המאגר.
2. תיאום תשתיות וקביעת אופן ביצוע של עבודות התשתית מול מהנדס הועדה המקומית.
3. יש לבצע תאום עם מערכת הביטחון/צה"ל, טרם עליה לקרקע.

6.4**תשתיות**

1. תכנון המאגר, מובל הניקוז ועבודות הניקוז יתואמו עם רשות הניקוז.

6.5**חומרי חפירה ומילוי**

היתר לעבודות פיתוח בתכנית יציג פתרון לאיזון, חפירה ומילוי.
 בהעדר איזון, עודפי החפירה יועברו למילוי בפרויקט אחר או לאוגר ביניים מוסדר, לצורך שימוש עתידי בפרויקט אחר ובתאום עם הרשויות הרלוונטיות.

7. ביצוע התכנית**7.1****שלבי ביצוע****7.2****מימוש התכנית**

התחלת ביצוע תוך כ- 5 שנים מיום אישור התכנית.