

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0688929

הרחבת רחוב הרתך מרחוב בצלאל לכוון מזרח - אופקים

מחוז

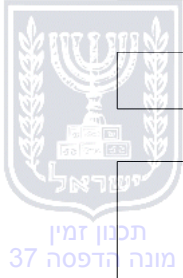
דרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

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

קטע רחוב הרתך הנכלל בתכנית זו מהווה את חלקו המרכזי של הציר שדה תימן - מרכז העיר אופקים. כביש שדה תימן - אופקים, וכביש מס' 2 מתמ"ל 1027 נמצא בסלילה. רוחב זכות הדרך מתוכניות מאושרות אינו מאפשר תכנון תנועת נאות הנדרש לציר תנועה מרכזי. תכנית זו מבקשת ליצור תשתית תכנונית להקמת דרך נאותה וזאת ע"י הרחבת זכות הדרך בסמכות מקומית. כמו כן התכנית מציעה מנגנון פיצוי כנגד זכויות בניה שמתבטלת עקב ההפקעות המוצעות בתכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

הרחבת רחוב הרתך מרחוב בצלאל לכוון מזרח - אופקים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

601-0688929

מספר התכנית

44.384 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (2),
62 א (א) (4), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5), 62 א (א) (7)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

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 164845
קואורדינאטה Y 580417

1.5.2 תיאור מקום

באזור התעשייה הקיים, מדרום מערב לשכונת מגורים חדשה.

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			

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100212	לא מוסדר	חלק		1
39659	מוסדר	חלק	38-40	20, 34
100212/2	מוסדר	חלק		1

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
8 / 101 / 02 / 23	161
3 / 103 / 03 / 23	231, 53 - 52, 37 - 35
תמל/ 1027	907

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
תמל/ 1027	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית תמל/ 1027 ממשיכות לחול.	7410	1881	28/12/2016
8 /101 /02 /23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /23 /101 ממשיכות לחול.	4801	5523	09/09/1999
3 /103 /03 /23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /23 /103 ממשיכות לחול.	3293	1930	19/01/1986
8 /103 /03 /23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /23 /103 ממשיכות לחול.	7388	1095	29/11/2016
601-0602151	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 601-602151 ממשיכות לחול.	8037	4264	13/12/2018



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				אליהו עמיחי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אליהו עמיחי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע		1	06/07/2020	אליהו עמיחי	07: 04 06/07/2020	טבלת תאי שטח	כן
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	17/08/2020	אליהו עמיחי	07: 27 17/08/2020	נספח מצב מאושר	לא
תנועה	מנחה	1: 500		10/03/2021	שמואל שגל	09: 14 11/03/2021	נספח תנועה	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אופקים	אופקים	(1)		08-9928555	08-9928555	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות הרצל 36, אופקים.

1.8.2 יזם

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	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה רח' התקווה 4 בארשבע.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אליהו עמיחי	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	באר שבע	עגנון	2	08-6235902	08-6235903	eliامي@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	אילן אזוט	1301	א.א.ג. אזוט בע"מ	באר שבע	(1)		08-6299959	08-6497574	azutar@netvision.net.il
מהנדס תנועה	מהנדס	שמואל שגל	106975	מהוד הנדסה	באר שבע	(2)		08-6288060	08-6288070	mahod@mahod.co.il

(1) כתובת: מרכז הנגב 19 באר שבע.

(2) כתובת: רח' יהודה הנחתום 4, באר שבע 84311..



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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**

הרחבת זכות הדרך בקטע של רחוב הרתך מרחוב בצלאל לכוון מזרח, בכדי לאפשר חתך כביש המתאים להתחברות לכביש שדה תימן אופקים, הכל ע"י הגדלת זכות הדרך, קביעת זיקת הנאה ותוך שמירה על זכויות הבניה המאושרות במגרשים מהם מופקעת קרקע ע"י תוספת זכויות יחסית.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת זכות הדרך על חשבון תעשייה קלה ומלאכה, תעשייה ושצ"פ לפי סעיף 62א(א) 2.
2. שינוי וקביעת קווי בניין, לפי סעיף 62א(א) 4.
3. שינוי הוראות בינוי, לפי סעיף 62א(א) 5.
4. קביעת גודל מגרש שניתן להקים עליו מבנה, לפי סעיף 62א(א) 7.
5. תוספת שטח שירות מתחת לקרקע, לפי סעיף 62א(א) 15.
6. תוספת שטחי בניה, לפי סעיף 62א(א) 16א(1).
7. קביעת הוראות להריסה לפי סעיף 62א(א) 19.
8. קביעת מספר קומות במגרש לפי סעיף 62א(א) 4א.

תכנון זמין
מונה הדפסה 37תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

יעוד	תאי שטח
תעשיה	35 - 37, 52, 53
תעשיה קלה ומלאכה	203, 231
מבנים ומוסדות ציבור	907
שטח ציבורי פתוח	111, 112
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1101 - 1104

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	דרך מוצעת	1101, 1102, 1104
להריסה	שטח ציבורי פתוח	111

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ותעשיה זעירה	2,071	4.67
אזור תעשיה	3,915	8.82
דרך מאושרת	5,639	12.71
מבנים ומוסדות ציבור	8,444	19.03
שטח ציבורי פתוח	322	0.73
תעשיה קלה ומלאכה	23,993	54.06
סה"כ	44,384	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,640.88	12.71
דרך מוצעת	1,035.25	2.33
מבנים ומוסדות ציבור	8,443.87	19.02
שטח ציבורי פתוח	269.21	0.61
תעשיה	4,406.16	9.93
תעשיה קלה ומלאכה	24,589	55.40
סה"כ	44,384.36	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	מבנים לתעשיה ומלאכה, מתקני שירות כגון מוסכים, אחסנה, משרדים או כל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות
	1. מגבלות ואיסורים-כמוגדר בפקודת התעשיות והמלאכות או בחוק עזר מקומי או בתקנון בעל תוקף המתייחס לשטח, או בהסתייגות משרד הבריאות. 2. מגבלות על מגרשים 52, 53 : לא יותרו שימושים המייצרים מגבלות סביבתיות על התכליות המאושרות בתא שטח 907 . 3. בתאי שטח מס' 35, 36, 37 וכן בתאי שטח 52, 53, תותר בניה בקו בנין 0.0 עם פתחים בקיר המשותף עם השכן. כל היתר כמפורט בתכנית מס' 3/103/03/23. 4. הגוונים שיבחרו לגימור החזיתות יהיו בגוון המשתלב בנוף הסביבה ככל הניתן ובתאום עם מהנדס הועדה.
4.2	תעשיה קלה ומלאכה
4.2.1	שימושים
	תותר הקמת כל תעשיה ומלאכה שהיא למעט תחנות כוח, תעשיה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בהם, תעשיית דשנים, חומרי הדברה (יצור, אריזה, אחסנה), משחטות, מכון פסדים, אסבסט ותשלובת כימית ונפט. יאושרו מפעלי בטון, מתכת, טקסטיל, ייצור צבעים, אחסון גזים, מעגלים מודפסים, שיש, מרצפות ואבן. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. בצד יצור ואחסנה יותרו גם תצוגה ושיווק. שטחי האחסנה יכללו במניין השטחים העיקריים.
4.2.2	הוראות
א	אדריכלות
	א. מגרשים 203 ו- 231 יאוכלסו ע"י מפעלים בהם מפלסי רעש נמוכים עפ"י הגדרת מבנה ד' בחוק מניעת מפגעים. ב. במגרש 231 יחולו ההוראות כמפורט בתכנית מס' 8/101/02/23. ג. במג' 203 יחולו ההוראות כמפורט בתכנית 601-0602151.
4.3	מבנים ומוסדות ציבור
4.3.1	שימושים
	א. תותר בנית מבנים לצורכי חינוך כלל עירוניים ואזוריים למבוגרים לרבות מכללות ומעונות לסטודנטים וכן מבנים לצורכי ספורט ורווחה כשימושים ראשיים, וכן מבנים לצרכים מקומיים של דת, תרבות, חברה, בריאות, מחסני חירום, שיטור קהילתי, תחנות מקומיות לכיבוי אש ומשרדי רשות מקומית כשימושים משניים. ב. תחנת שנאים.

4.3	מבנים ומוסדות ציבור
	הכל כמפורט בתמ"ל 1027.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי א. קווי בנין - 1. בחזית דרך מספר 3 : לפחות 50% מאורך חזית הבנין תוצמד לקו הבנין הקדמי (על מנת ליצור חזית אחידה ורציפה). 2. בחזית דרך מספר 10 : עד 50% מאורך חזית הבנין תוצמד לקו הבנין הקדמי. ב. מרתפים - יותר גם שימוש לחניה. ג. מחסנים - כל המחסנים יהוו חלק בלתי נפרד מן הבנין, וימוקמו במסגרת קוי בנין. הכל כמפורט בתמ"ל 1027. ד. לא תותר הקמת מיסעה לרכבים ממונעים בתחום המגרש.
4.4	שטח ציבורי פתוח
4.4.1	שימושים
	יותר פיתוח שבילים, נטיעות, גינון, העברת קוי תשתית, פרוזדורי חשמל וניקוז. הכל כמפורט בתכנית מס' 8/101/02/23.
4.4.2	הוראות
א	אדריכלות לא תותר כל בניה למעט סככות צל ופרגולות. הכל כמפורט בתכנית מס' 8/101/02/23.
4.5	דרך מאושרת
4.5.1	שימושים
	תשמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן נטיעות וגינון. הכל כמפורט בתכניות מס' 3/103/03/23 ו- 8/101/02/23.
4.5.2	הוראות
א	דרכים א. תוואי ורוחב הדרך יהיה בהתאם למסומן בתשריט. ב. לא תותר בניה כלשהי. ג. הרשות המקומית תהרוס את הבנייה הקיימת בתחום זכות הדרך ובתחום זכות הדרך המוצעת כמסומן בתשריט. הכל כמפורט בתכניות מס' 3/103/03/23 ו- 8/101/02/23.
4.6	דרך מוצעת
4.6.1	שימושים
	תשמש לתנועת כלי רכב והולכי רגל ומעבר קוי תשתית וניקוז וכן נטיעות וגינון. הכל כמפורט בתכניות מס' 3/103/03/23 ו- 8/101/02/23.
4.6.2	הוראות
א	דרכים א. תוואי ורוחב הדרך יהיה בהתאם למסומן בתשריט. ב. לא תותר בניה כלשהי. ג. הרשות המקומית תהרוס את הבנייה הקיימת בתחום זכות הדרך ובתחום זכות הדרך המוצעת.

4.6	דרך מוצעת
	כמסומן בתשריט. הכל כמפורט בתכניות מס' 3/103/03/23 ו- 8/101/02/23.



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	שימוש	יעוד				
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת											
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 6	22	40		14400			20000	8444	907	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(2)	(2)	(2)	(2)	3	15	70	1108			(3) 222	886	956	35	תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה	תעשיה
(2)	(2)	(2)	(2)	3	15	70	1049			(3) 209.8	839.2	1049	36	תעשיה	תעשיה
(2)	(2)	(2)	(2)	3	15	70	973			(3) 194.6	778.4	973	37	תעשיה	תעשיה
(2)	(2)	(2)	(2)	3	15	70	468			(3) 78	390	390	52	תעשיה ותעשיה קלה ומלאכה	תעשיה
(2)	(2)	(2)	(2)	3	15	70	1037			(3) 207.4	829.6	1037	53	תעשיה	תעשיה
(2)	(2)	(2)	(2)	(7) 3	(6) 22	(5) 70	31512	(4) 7272		1212	23028	23993	203	תעשיה קלה ומלאכה	תעשיה קלה ומלאכה
(2)	(2)	(2)	(2)	3	15	(8) 70	1072.8	596		29.8	447	596	231	תעשיה קלה ומלאכה	תעשיה קלה ומלאכה

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) ובנוסף 2 קומות מתחת לכניסה הקובעת.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) לסככות בקומת הקרקע.
- (4) תותר הקמת מרתף בגבולות הבנין למטרות אחסון, חניה ומתקנים טכניים. בכל מקרה, לא יבולט המרתף יותר מ-1.20 מ' מעל לפני הקרקע הסמוכים אליו וגובהו לא יעלה על 2.5 מ' נטו. שימושים מותרים: 5% למתקנים טכניים, 25% לחניה..
- (5) בנוסף לתכנית המצוינת בטבלה, תותר הקמת סככות לחניה מקורה בשטח של עד 100 מ"ר..
- (6) מונח הכניסה הקובעת מתייחס לפני הריצוף במפלס 0.00 של המבנה הראשי במגרש..

(7) + קומת מרתף.

(8) תותר תכסית של 100% בקומת המרתף.



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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

תנאי להיתר בניה לכביש :

1. השלמת תכנון הנדסי כולל מפורט

2. תנאי להיתר בניה למגרשי הבניה כמפורט בתכניות :

תמל/1027, 8/101/02/23, 3/103/03/23, 8/103/03/23, 601-0602151

6.2**חניה**

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.

6.3**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכחו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.
2. קו בניין מעץ לשימור יהיה 4 מ' מגזע העץ. שטח זה אשר יוגבל בפיתוח, יסומן בבקשות להיתרי בנייה ככל שתוגשנה בתחומו. ייאסר לבצע כל עבודה ברדיוס של 4 מ' מגזע העץ.
3. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.
4. כל פיתוח או שימוש בסמוך לעץ לשימור, ובכלל זה לשורשיו, לגזעו ולצמרתו, ייעשו בזהירות רבה תוך התחשבות בצורך לשמר את העץ באתרו ולטפחו. במקרים בהם יש חשש לפגיעה בעץ מיוחד לשימור, יש לפנות מראש להתייעצות עם פקיד היערות.

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

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקפה.



דוח תאי שטח לתכנית - 601-0688929		
שטח מחושב במ"ר	ייעוד קרקע	מספר תא שטח
5641	דרך מאושרת	1001
152	דרך מוצעת	1101
315	דרך מוצעת	1102
321	דרך מוצעת	1103
247	דרך מוצעת	1104
18	שטח ציבורי פתוח	111
252	שטח ציבורי פתוח	112
23993	תעשייה קלה ומלאכה	203
596	תעשייה קלה ומלאכה	231
956	תעשייה	35
1049	תעשייה	36
973	תעשייה	37
390	תעשייה	52
1037	תעשייה	53
8444	מבנים ומוסדות ציבור	907
סה"כ שטח מחושב במ"ר - 44384		סה"כ תאי שטח - 15

