

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0972646

איחוד מגרשים, הוספה וניוד זכויות בניה, בית ספר רגבים, אופקים

דרום

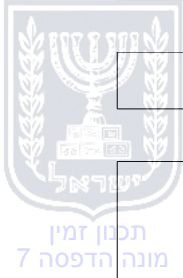
מחוז

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

מתחם בית ספר רגבים מוקם בימים אלו וכולל בית ספר יסודי וחטיבה צעירה במבנה אחד. בית הספר מתוכנן כבית ספר חדשני העוסק בנושאי חקלאות וסביבה כמוטיב ראשי. במסגרת הליך מקדים להיתר הבניה אוחדו שני מגרשים ביעוד מבני ציבור אשר יועדו לבית ספר ולגן ילדים למגרש אחד, ובמסגרת היתר הבניה מוצו כל זכויות הבניה המאושרות בשני המגרשים.

תכנית זו מבקשת לייצר מסגרת תכנונית להקמת אולם הספורט של המתחם, בשטח בנוי של כ 800 מ"ר תוך הגדלת זכויות הבניה כנדרש. התכנית מאשררת את איחוד מגרשים 912 ו 913 למגרש אחד.

הגדלת זכויות הבניה בשיעור של כ 500 מ"ר מכוח תקנה 62א (א) 16 לחוק התכנון והבניה, כן ניוד זכויות בניה של כ 300 מ"ר מתא שטח 907 (גוש 39667) לפי סעיף 62א(א)6. סה"כ תוספת של 800 מ"ר מונה הדפסה 7 למגרש המאוחד.

התכנית אינה משנה את יעודי הקרקע הקיימים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

איחוד מגרשים, הוספה וניוד זכויות בניה, בית ספר רגבים, אופקים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
601-0972646	מספר התכנית	
16.694 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
לא	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (5), א62 (א) (6), א62 (א) (9)	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי אופקים

163721 קואורדינאטה X

579532 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום בית ספר רגבים רמת השקד, אופקים.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

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
39667	מוסדר	חלק	229-230	51
400175	מוסדר	חלק		

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
03/11/2011	363	6314	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 128/03/23 ממשיכות לחול	שינוי	128 /03 /23
25/10/2020	588	9168	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 601-0546291 ממשיכות לחול.	שינוי	601-0546291

הערה לטבלה:

תשריט חלוקה מאושר- מספר 2019003



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה שניאור				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2		לאה שניאור			1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15: 00 19/10/2021	לאה שניאור	23/05/2021	1	1: 500	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי	12: 21 23/05/2021	לאה שניאור	23/05/2021	1	1: 250	מנחה	בינוי

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	שד הרצל	38	08-9928542		mikik@ofaqim.il

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 רשות מקומית				עיריית אופקים	אופקים	שד הרצל	38	08-9928542		mikik@ofaqim.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	לאה שניאור		לאה שניאור אדריכלים	מזכרת בתיה	אלה	5	089353852		lea@shneorarc.com



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

קביעת מסגרת תכנונית עבור הקמת אולם ספורט לבית ספר רגבים בשכונת רמת השקד, אופקים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד מגרשים 912 ו 913 למגרש אחד המופיע בתכנית זו כמגרש מספר 913A לפי סעיף 62 א(א) 1

2. הוספת 500 מ"ר זכויות בניה למגרש 913A לפי סעיף 62 א(א) 16

3. שינוי בחלוקת שטחי הבניה בין תא שטח 907 מתכנית 601-0546291 לתא שטח 913A מתכנית זו - ניוד 300

מ"ר . לפי סעיף 62 א(א) 6

4. שינוי הוראות תכנית בדבר עיצוב ובינוי על פי סעיף 62 א(א) 5

5. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62 א(א) 4

6. מתן אפשרות לשימוש בשטח עיקרי למטרות שטחי שירות לפי סעיף 62 א(א) 9



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

		תאי שטח	יעוד
		913A ,907	מבנים ומוסדות ציבור
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים	
בלוק עץ/עצים לעקירה	מבנים ומוסדות ציבור	907	
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	907	

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	16,694.6	100
סה"כ	16,694.6	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	16,694.63	100
סה"כ	16,694.63	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>מגרש 913A: גני ילדים, מעונות יום ובית ספר. מגרש 907: תותר הקמת מבני דת, חינוך, תרבות, בריכת שחיה, חדרי שנאים. כן יותר שימוש נלווה למגרש 907 של תעסוקה מסחר ודיור מוגן.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>1. יותרו מספר מבנים במגרש. 2. בפיתוח המגרש ישולבו נטיעות של עצים. 3. חומרי גמר והנחיות עיצוביות באישור וועדה מקומית. 4. מתן הקמת חטיבה צעירה כחלק בלתי נפרד ממבנה בית הספר.</p> <p>הוראות בינוי נוספות עבור מגרש 907:</p> <p>1. שמושי התעסוקה, מסחר ודיור מוגן כשימוש נלווה לא יהוו מטריד לשימושים הציבוריים המותרים בתא השטח. בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) מתכנית 601-0546291 2. שילוב בין שימושי תעסוקה, כשימוש נלווה למוסדות חינוך יהיה בתאום עם משרד החינוך. בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) 2 מתכנית 601-0546291</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת									
						סה"כ שטחי בניה	שרות					עיקרי	גודל מגרש כללי		
(3)	(3)	(3)	(3)	1	4	16 (2)	50	10692 (1)	1374	824	8494	5496	907	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(3)	(3)	(3)	(3)		2	8	50	4890		890	(4) 4000	11198	913A	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור

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) עד 15% מזכויות הבניה אפשר שימשו את השימושים הנלווים.
- (2) חריגה נקודתית בגובה המבנה, כחלק מהעיצוב האדריכלי, לא תחשב כהקלה/ סטיה ניכרת..
- (3) על פי המסומן בתשריט.
- (4) ניתן להשתמש בשטחים שנקבעו למטרות עיקריות בעבור שירות..



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

תנאי למתן היתר בניה הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרשים ובה ישולבו כל פרטי הפיתוח והבינוי המוצעים בהתאמה עם מבנים ופיתוח קיימים. תכנית בינוי ופיתוח תכלול:

1. הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש בקני"מ שלא יפחת מ 500:1, לאישור מהנדס הוועדה המקומית ו/או מי שהוסמך לכך מטעמו אשר תכלול:
 - א. העמדה של כל הבניינים המתוכננים בשטח המגרש.
 - ב. תכניות, חתכים וחזיתות.
 - ג. חומרי חיפוי וגמר למבנים ולמבני עזר, בהתאם להנחיית מהנדס העיר.
 - ד. פרטי פיתוח, כולל ריצוף, גדרות, קירות תומכים, מעקות, שטחי גינון, נטיעות, הצללה וכוץ
 - ה. מפלסי קרקע סופיים, מפלס כניסה קובעת למבנים, מפלסי דרכים מצרניות וחניה, חתכים בהתייחס לקרקע טבעית וסופית.
 - ו. חיבור המגרש לדרכים מצרניות.
 - ז. תכנון החניה הנדרשת בשטח.
 - ח. מיקום מתקני אשפה, מתקני מחזור, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ואופן שילובם בחזיתות.
 - ט. מיקום נטיעת עצים במגרש ובמדרכה.

2. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך לכך מטעמו.

3. תיאום תשתית עם מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך לכך מטעמו. קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או דרך ו/או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל.

4. היתר בניה לתוספות בניה מותנה בבדיקה בדבר צורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות ת"י 413.

5. תנאי למתן היתר בניה, בתא שטח הכולל עצים בוגרים המסומנים בתשריט של תכנית זו- יהיה עפ"י תכנית מאושרת 601-0546291, הנחיות הקיימות בנספח עצים ובהוראות התכנית בסעיף שמירה על עצים בוגרים.

6. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת חוות דעת משרד הבריאות.

6.2**חניה**

החניה תהיה בהתאם לדרישות תקן החניה הארצי הרלבנטי בעת הוצאת היתרי בניה.

6.3**הפקעות לצרכי ציבור**

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעין ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הוועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין, ובלבד שרמ"י קיבלה הוועדה המפרטת את

6.3	הפקעות לצרכי ציבור
	הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הוועדה לפי סעיף 5 או הוועדה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישת לצרכי ציבור), 1943.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע

7.2	מימוש התכנית
	יתאפשר מימוש בשלבים ועד 15 שנה

