

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0764399

מבנה למסחר ומשרדים, מגרש 900, רחוב הרצל, שכונת הארזים אופקים

מחוז

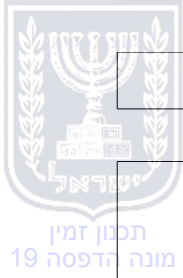
דרום

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

מגרש מס' 900 באופקים הוא מגרש בעל חשיבות עירונית גבוהה היות והוא ממוקם במרכז העיר בצומת הרחובות הרצל וכצלסון.

רחוב הרצל עומד לשנות את פניו מציר תנועה ראשי לרחוב אורבני, פעיל והומה.

המבנה עשוי להיות קטליזטור לעידוד ההתחדשות העירונית בסביבתו.

תכנית זו משנה את תכנית מס' 131/102/03/23 אשר הגדירה מסגרת תכנונית להקמת מבנה בן 3 קומות הכולל קומה למסחר קמעונאי ושתי קומות לשימוש משרדים.

השינויים כוללים שינוי של קווי הבניין, עדכון תוואי זיקת ההנאה בהתאם, הגדלת השטח הכולל המותר לבניה ב-20% הגדלת התכסית המותרת, הוספת קומה תת קרקעית, הוספת שטחי שרות בקומה תת קרקעית, קביעת מפלס 0.0 בעקבות הוספת קומה תת קרקעית למרתף חניה, הריסת מבנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מבנה למסחר ומשרדים, מגרש 900, רחוב הרצל, שכונת הארזים אופקים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית
שם התכנית

601-0764399

מספר התכנית

2.160 דונם

1.2 שטח התכנית

תכנית מפורטת

1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מקומית להפקיד את התכנית

62 א (א) 15, 62 א (א) 16, 62 א (א) 1, 62 א (א) 19, 62 א (א) 4, 62 א (א) 5, 62 א (א) 9

לפי סעיף בחוק

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

קואורדינאטה X

163919

קואורדינאטה Y

580319

1.5.2 תיאור מקום

רחוב הרצל 48, שכונת הארזים, 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
39556	מוסדר	חלק		68, 82-83

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 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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
131 / 102 / 03 / 23	החלפה	תכנית זו מחליפה את התכנית המאושרת בתחומה בלבד	5619	1271		24/01/2007



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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				אוהד אלחנני			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		אוהד אלחנני		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 500		29/06/2022	אוהד אלחנני	18: 28 29/06/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	10/07/2022	גולן אזוט	09: 29 10/07/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	03/07/2022	אוהד אלחנני	11: 01 03/07/2022		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
	פרטי	מיכאל הרמן (1)		חברת ניו אופקים חדשים (2018) בע"מ	באר שבע		90	08-6478777	08-6209820	imichaelherman@gmail.com
	פרטי	בירן קושמן (1)		חברת ניו אופקים חדשים (2018) בע"מ	באר שבע		90	08-6478777	08-6209820	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: הדסה 90 באר שבע.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	מיכאל הרמן		חברת ניו אופקים חדשים (2018) בע"מ	באר שבע	(1)	90	08-6478777	08-6209820	imichaelherman@gmail.com
פרטי	בירן קושמן		חברת ניו אופקים חדשים (2018) בע"מ	באר שבע	(1)	90	08-6478777	08-6209820	

(1) כתובת: הדסה 90 באר שבע.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	אוהד אלחנני		פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		hila@fe-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	גולן אזוט	1331	חברת א.א.ג. אזוט	באר שבע	מרכז הנגב	19	08-6499959	08-6497574	azutar@netvision.net.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

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

שינויים נדרשים במגרש מס' 900, להקמת מבנה מסחר ומשרדים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1. שינוי של קווי הבניין בהתאם לסעיף 62א. (א) סעיף קטן 4.
2. התאמת זכות המעבר לשינוי בקווי הבנין בהתאם לסעיף 62א. (א) סעיף קטן 19.
3. הגדלת השטח הכולל המותר לבנייה ב-20% משטח המגרש בהתאם לסעיף 62א. (א) סעיף קטן 16(א)(1).
4. הגדלת התכסית המותרת בהתאם לסעיף 62א. (א) סעיף קטן 9.
5. הוספת קומה תת קרקעית לפי סעיף 62א. (ט) סעיף קטן 4(א).
6. הוספת שטחי שרות בקומה תת קרקעית לפי סעיף 62א. (א) סעיף קטן 15.
7. קביעת מפלס 0.0 בעקבות הוספת קומה תת קרקעית למרתף חניה לפי סעיף 62א(א)5.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	סימון בתשריט
מסחר	900	זיקת הנאה למעבר רגלי
יעוד	תאי שטח כפופים	להריסה
מסחר	900	
מסחר	900	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מסחר	2,116	100
סה"כ	2,116	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר	2,115.61	100
סה"כ	2,115.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

מסחר	4.1
שימושים	4.1.1
א. שטחי מסחר לשיווק קמעונאי ב. משרדים עבור גורמים ציבוריים ובעלי מקצועות חופשיים, מרפאות וכד'. ג. תותר חניה בתת הקרקע	
הוראות	4.1.2
הוראות בינוי	א
מפלס 0.0 יקבע ביחס לרחוב כצנלסון מפלס המרתף התת קרקעי יקבע ביחס לרחוב הרצל מפלס 0.0 תחתון יקבע ביחס לרחוב הרצל	
הוראות בינוי	ב
תותר הקמת קומה טכנית במסגרת גובה קומת הקרקע לצורך מעבר תשתיות מ.א., חשמל, מים, ביוב שחרור עשן וכד'. קומה טכנית זו לא תחשב במניין הקומות. תותר הצבת מערכות טכניות ומתקני מזוג אוויר על גג המבנה ובלבד שיוסותרו על ידי קירות המבנה. הבקשה להיתר תכלול פירוט אופן הסתרת מערכות תשתית.	
זיקת הנאה	ג
סימון מהתשריט: זיקת הנאה למעבר רגלי תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל, כמסומן בתשריט. זכות המעבר, כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין	

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)					גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					שרות	עיקרי		שרות				
קדמי	אחורי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט				
3 (1)	4				1244.5		274.5	970		900	מסחר	מסחר
3 (1)	4				4426.55	1500	795	2131.55		900	משרדים	מסחר
		1	3	75	5671.05	1500	1069.5	3101.55	2139	900	<סך הכל>	מסחר

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

הערה ברמת הטבלה:

א. שטח קולונדה מקורה בכיוון רחובות הרצל וכצלסון, שעולה על גובה של 5 מ' לא יחשב במניין השטחים.

ב. קומה טכנית וציאה לגג, לא יחשבו במניין הקומות.

ג. עמודים קונסטרוקטיביים יותרו בקומת הקרקע עד קו בנין 0.

ד. קו בנין תת קרקעי יהיה 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) קו בנין 3 מ' בקומת הקרקע. קו בנין 0 מ' בקומות העליונות.

6. הוראות נוספות

6.1	חניה
	1. החניה הציבורית במגרש מס' 9, תשמש את באי המגרש המסחרי הסמוך, כפי שמצוין בתכנית מס' 131/102/03/23, מלבד חניות בתחום המגרש עבור הזכויות שנוספו בתכנית זו. 2. החניה תהיה עפ"י תקן החניה הארצי התשמ"ג-1983 3. יתאפשר מיקום שונה לכניסה לחניון התת קרקעי מזה המוצג בנספח בינוי בכפוף לאישור מהנדס העיר ומי מטעמו.
6.2	חשמל
	1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי-חשמל עיליים. 2. בקרבת קווי-חשמל עיליים, יינתן היתר בניה במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה: א. קו חשמל מתח נמוך- 3 מ' מרחק מתיל קיצוני. 3.5 מ' מרחק מציר הקו. ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו- 5 מ' מרחק מתיל קיצוני. 6 מ' מרחק מציר הקו. ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)- 20 מ' מרחק מציר הקו. ד. קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)- 35 מ' מרחק מציר הקו. 3. אין לבנות מבנה מעל קווי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. 4. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל- מחוז הדרום. 5. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין. 6. מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקוים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ- מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.
6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	מים- א. רשת המים של המבנה והשטח לחניה פתוחה יחוברו לרשת העירונית. ב. רשת המים לשימוש מכבי האש תעשה עפ"י הנחיות רשות כיבוי האש המקומית. ביוב- רשת ביוב המבנה תחובר לרשת הביוב הראשית בתאום עם הרשות המקומית. ניקוז- א. תכנון פיתוח השטח יאפשר עצירת מירב מי נגר עילי והחדרתו לקרקע. ב. כל מערכת הניקוז תהיה על קרקעית למעט אזורים שיאושרו ע"י הרשויות המקומיות. ג. יותר מעבר ניקוז עילי ו/או תת קרקעי דרך מגרשים ושטחים ציבוריים.



6.3	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	תברואה (הנחיות משרד הבריאות)- א. תהינה כניסות נפרדות לאגף העסקים ולאגף המשרדים. לכל עסק במבנה תהיה כניסה נוספת מחצר משק או מאזור פריקה וטעינה. ב. תחויב הרוחק אדים וריחות מעסקי מזון באמצעות פירים שקצה ארובתם מעל הגג הגבוה ביותר בבנין. ג. יתוכננו ביתני אשפה סגורים עבור עסקי המזון. ד. לא יהיה מעבר של צנרת סניטציה (מים וביוב) ברצפה מעל אזורים המשמשים לעסקי מזון, למעט: חדרי מדרגות, מבואות, פירים לשרות וחלקים המשמשים לחדרי שרותים, אלא אם קיימת קומת ביניים בעלת קרקעית אטומה. ריכוז אשפה- מיקום פתרון האשפה מנחה בלבד, מהנדס העיר יהיה רשאי לקבוע מקום שונה במהלך היתר הבניה



6.4	תנאים בהליך הרישוי
	1. היתרי הבניה ינתנו בהתאם לתכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים: א. היתרי הבניה יכללו תכנית פיתוח מפורטת בקני"מ 1:100 כולל חוברת פרטי פיתוח וגמר של כל השטחים בגבול התכנית. ב. היתרי הבניה יכללו תכנית תנועה מפורטת בקני"מ 1:100 עם טבלאות מאזן חניה המתאימות ליעודם ולשטחים המבוקשים בבקשה להיתר. ג. תנאי למתן היתר בניה- אישור רשות תמרור מרכזית לתכנית התנועה ותנאי לאיכלוס, ביצוען בפועל. ד. תנאי להוצאת היתר בניה בתחום התכנית יהיה הריסת המבנים המסומנים להריסה בתחום התכנית. ה. תנאי לקבלת היתר בניה לתכנית יהיה הסכם פיתוח בין היוזם לרשות המקומית בדבר פיתוח השטח הציבורי הפתוח בגבולות תכנית 131/102/03/23. ו. תנאי להגשת בקשה להיתר בניה הינו קבלת התייחסות משרד התחבורה להעתקת תחנת האוטובוס ברחוב הרצל.



6.5	זיקת הנאה
	תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל, כמסומן בתשריט. זכות המעבר, כאמור, תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת רישום המקרקעין.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זאת תבוצע תוך 10 שנים, מיום כניסתה לתוקף.