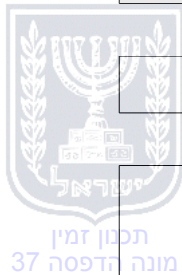


הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0769380

אופקים - שינוי יעוד קרקע מתעשייה למסחר ותעסוקה



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אופקים
סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

28/02/2022

להפקיד את התכנית

08/11/2022

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית מציעה התחדשות לאזור התעשייה הישן, בהתאם לתכנית המתאר החדשה, שבהכנה, עיי שינוי מתעשייה מסורתית, לשימוש מעורב של מסחר ותעסוקה. התכנית נמצאת בסמיכות לשכונת מגורים מתוכנת, ע"פ תמל/ 1027 ותאפשר מסחר ותעסוקה, בקרבת השכונה. במגרש קיים מבנה ששימש עד לפני כשנה למסחר והיום המבנה ריק וללא שימוש. התוכנית תאפשר את השימוש במבנה הקיים למסחר ותעסוקה, או שתאפשר את הריסתו ובנית מבנה חדש.



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

אופקים - שינוי יעוד קרקע מתעשייה למסחר ותעסוקה

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

601-0769380

מספר התכנית

2.038 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מתאר מקומית

סוג התכנית 1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

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 לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אופקים
קואורדינאטה X	164725
קואורדינאטה Y	580525

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה באופקים, בין רחוב בצלאל לרח' הבנאים

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	בצלאל	15	
אופקים	הבנאים	22	

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

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	מים	12/02/2020
2 /101 /02 /23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו.	3587	139		23/10/1988
3 /103 /03 /23	החלפה	תכנית זו מחליפה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 3/103/03/23 ממשיכות לחול.	3293	1930		19/01/1986



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: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	12: 00 23/02/2022	אברהם זאק	21/02/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר
לא	נספח בינוי ופיתוח - חלופה א'	14: 18 01/09/2022	אברהם זאק	01/09/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח בינוי ופיתוח - חלופה ב'	14: 49 06/09/2022	אברהם זאק	06/09/2022	1	1: 250	מנחה	בינוי ופיתוח
לא	נספח חניה ותנועה - חלופה א'	14: 18 01/09/2022	טארק עומרי	01/09/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	נספח חניה ותנועה - חלופה ב'	08: 57 08/09/2022	טארק עומרי	06/09/2022	1	1: 250	מנחה	תנועה
לא	סקר היסטורי	14: 38 11/07/2022	עמית טל	25/05/2022	20		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות
לא	סקר טווחי השפעה ממקורות סיכון נייחים	08: 20 14/07/2022	עמית טל	20/02/2020	12		רקע	סקרים/חוות דעת/דוחות

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		צרויה גידולים ויזמות בע"מ	עמיעז	עמיעוז		08-9923547	08-9923547	yoav231168@gmail.com

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: תכנית זו 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
אדריכל	עורך ראשי	אברהם זאק	37996	אברהם זאק אדמ אדריכלות בע"מ	עומר	הגת	2	08-6651825	08-6651989	abramz@admarch.co.il
מודד מוסמך	מודד	לביב חלבי	808	פוטו מאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	דאלית אל- כרמל		04-8395202	04-8396098	halabi@halabil.co.il
יועץ סביבתי	יועץ	עמית טל		אמפיביו בע"מ	סמינריוני	אפעל-מרכז סמינריוני	1	03-7369972	03-7252774	amit@amphibio.co.il
יועץ תנועה	יועץ	טארק עומרי	3651059	י.ט הנדסה	נצרת	נצרת		04-8244132	077-4703465	office.yteng@gmail.com

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מסחר ותעסוקה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

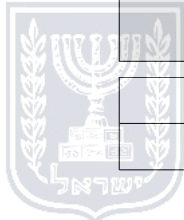


תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מסחר ותעסוקה	39A



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	2,038.14	100
סה"כ	2,038.14	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מסחר ותעסוקה	2,038.14	100
סה"כ	2,038.14	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 37



תכנון זמין
מונה הדפסה 37

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>באזור זה יותר שימוש מעורב למסחר ותעסוקה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מסחרי בקומת קרקע בלבד, מסחר קמעונאי, שירותי אוכל ומשקה, שירותים אישיים כגון: מספרה וכד', מכון יופי, תמרוקים, ביגוד, מכבסה, סנדלריה, מתפרה, שרותי אשנב, מרפאות. 2. תעסוקה כגון: שירותי תיירות, משרדים פרטיים וציבוריים, תעסוקה נקיה וכד'. 3. ביתן שומר. 4. מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות הג"א, שימושים טכניים, מחסנים, מדרגות, מתקני אשפה מיחזור וכד'. 5. מצללה עם קירוי קל בצד הקדמי או האחורי של המגרש. 6. שטחים פתוחים לרווחת הציבור הכוללים גינון, נטיעות, ריהוט רחוב וכדומה. 7. העברת קווי תשתית עיליים ותת קרקעית כגון: מים, חשמל, תקשורת, גז וכי'. 8. חניה על קרקעית וחניה תת קרקעית.
4.1.2	<p>הוראות</p>
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>א. מבנה חדש (חלופה ב'):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מיקום המבנה, גודל ומאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר בהתאם להנחיות המרחביות ובאישור ועדה מקומית. 2. יש להפנות חזית מסחרית פעילה ולא אטומה לרחוב בצלאל. 3. 70% מהחזית הפונה לרחוב בצלאל תהיה חזית מבונה. 4. בחזית הפונה לרחוב בצלאל תתוכנן רחבה ציבורית פתוחה עם מקומות ישיבה, גינון והצללות. 5. לא תותר בניית מחסן אשר אינו חלק מהמבנה. 6. תותר בניית חצר שירות לא מקורה, גובהה לא יעלה על 2 מ' ותימדד ממידת ה-0.00 של המבנה ותבוצע בתוך קווי הבניה. 7. לא יותרו גידור וחצרות משק הפונות לרחוב בצלאל. 8. שטחי שירות עבור אחסנה ומעברים יבואו כחלק מזכויות הבניה ועד כ-20% מהשטח העיקרי של המבנה. 9. כל הצנרת תוסתר בתוך קירות המבנים, לא תותר התקנת כבלים או צינורות גלויים. 10. מתקנים טכניים כגון מיזוג וקירור, מפוחים, חדרי מדרגות וכדומה, יופיעו כחלק מהבקשה להיתר ויוצנעו ויוסתרו ע"י מסתורים שיהיו חלק בלתי נפרד מהמבנה. מתקנים על הגג יוסתרו וישולבו בחזית המבנה. <p>ב. מבנה קיים (חלופה א'):</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותרו תוספות בניה למבנה הקיים ולא יבנה מבנה נוסף בתחום המגרש. 2. שיפוץ המבנה הקיים תותנה בחזיתות הקיימות בפנלים מבודדים, צבועים בתנור בגוון שיבחר ע"י המתכנן ובאישור הוועדה המקומית.
ב	<p>הוראות פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית בינוי ופיתוח תפרט את הפיתוח המוצע לכיוון רחוב בצלאל לרבות ממשק רחוב, פיתוח נופי, הכולל יצירת מרחב ציבורי מזמין עם מקומות ישיבה, גינון, הצללות וכד' באישור הוועדה המקומית. 2. תכנית הפיתוח תכלול הוראות לשיקום ופיתוח החזית הפונה לרחוב בצלאל, לאחר השלמת

מסחר ותעסוקה	4.1
<p>עבודות השיפוץ. ביצוע בשיקום הינו תנאי לתעודת גמר.</p> <p>3. חניה עלית:</p> <p>א. פיתוח יהיה באמצעות ריצוף מחלחל ו/או הפניית מי נגר לשטחי גינון המתוכננים.</p> <p>ב. חובה לנטוע עצים באזור המתוכנן. החניה תתוכנן ותבוצע כחניית מטע, ביחס של עץ לפחות לכל 3 מקומות בחנייה ניצבת.</p> <p>ג. תתוכנן רצועה רציפה לנטיעת עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רחבה.</p> <p>ד. העצים יהיו בדירוג 8 תקן שוהם, לפחות.</p> <p>ה. תינתן עדיפות לצמחייה "חוסכת מים".</p> <p>4. גדרות: גובהם יהיה עד 2.40 מ' ממפלס הפיתוח, חומרי הגמר: אבן, בטון חזותי, פלדה.</p> <p>5. מתקני אשפה:</p> <p>א. ימוקמו מבני אשפה בתוך תחום קו בניין וכחלק מהמבנה.</p> <p>ב. מבנה האשפה יבנה מצידו החיצוני של המבנה מחומרים התואמים לחומרי המבנה שבמגרש. כל קירות הפנים של המבנה כולל הרצפה, ייחופו בחומר רחיץ כגון אריחי קרמיקה.</p> <p>ג. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מחזור, עפ"י הנחיות עיריית אופקים.</p>	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת					
										שרות	עיקרי	שרות					עיקרי
									1200			1200	2038	39A	מסחר ותעסוקה		
									2400			2400	2038	39A	מסחר ותעסוקה		
(3)	(4)	(3)	(3)	1	3	18	60	262	5330	(2) 1730	(1)	3600	2038	39A	מסחר ותעסוקה <סך הכל>		

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. קו בנין אחורי (לרח' בצלאל) 0.0 עבור מצללה בלבד.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטחי שירות עבור אחסנה, מעברים וממ"מ נכללים בשטחים העיקריים המוצעים בתכנית.

(2) עבור חניה ואחסנה.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) כמסומן בתשריט, קו בנין אחורי (לרח' בצלאל) 0.0 עבור מצללה בלבד.

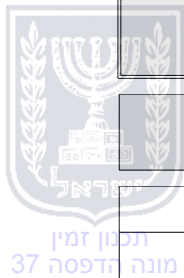
6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>א. הגשת תכנית בנייה ופיתוח תאושר ע"י הועדה המקומית, לכל תא השטח בק"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת.</p> <p>ב. הבקשה להיתר בניה תפרט את מיקום המבנה וגודלו, מאפיינים אדריכלים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה, פיתוח שטח, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי, קביעת מפלסי הקרקע. התכנית תכלול, בין היתר, מיקום התשתיות והתחברותם למערכות הניקוז, קביעת מפלסי כניסה, גדרות, נטיעות, מיקום החניות, מתקני תברואה וחומרי גמר.</p> <p>ג. תנאי למתן היתר בניה למבנה חדש הינו ביצוע הריסת מבנה הקיים.</p> <p>ד. 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 כדין.</p> <p>ה. התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p> <p>ו. התייעצות עם משרד הבריאות.</p> <p>ז. אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.</p> <p>ח. אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.</p> <p>ט. עמידה בהוראות הנגישות בכל הקשור לסביבה הבנויה.</p>	
6.2	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
<p>א. הביוב יחובר למערכת הביוב המקומית בתאום עם משרד הבריאות.</p> <p>ב. אספקת המים לאתר תהיה ממערכת המים העירונית.</p>	
6.3	ניקוז
<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.</p> <p>ב. בתכנון החניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	
6.4	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 הוועדה 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</p>	



חשמל	6.4
<p>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'</p> <p>2. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד מהתיל הקיצוני - 1.50 מ' מציר הקו - 1.75 מ'</p> <p>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'</p> <p>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'</p> <p>5. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו מציר הקו 35.00 מ'</p> <p>* 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 עבודות 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 תכנון זמין מונה הדפסה 37.</p> <p>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>	

חניה	6.5
1. החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן חניה ארצי תקף בעת מתן היתרי הבניה.	



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