

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-1049576

הרחבת דרך בצומת רח' דרום אפריקה שד' הרצל, אופקים

דרום

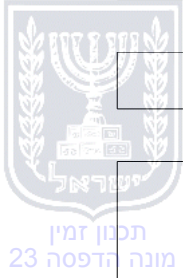
מחוז

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מתאר מקומית

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

כביש שדה תימן- אופקים נמצא בהקמה, ויוביל תנועה בין עירונית ישירות אל לב העיר אופקים. התכנית מבקשת ליצור מסגרת תכנונית אשר תאפשר ביצוע הסדרי התנועה הנדרשים לצורך קליטת התנועה הנ"ל, זאת ע"י הרחבת זכות הדרך הקיימת ברחוב הרצל/ דרום אפריקה. התכנית קובעת במסגרתה הרחבת דרך קיימת, שינוי גבול חלקה מס' 93 [מגרשים ס'3 ס'4] , תוך קביעת קווי בניין, תוספת קומה, ושטחי בניה חדשים לחלקה מס' 93 כאמור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23



תכנון זמין
מונה הדפסה 23

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית	הרחבת דרך בצומת רח' דרום אפריקה שד' הרצל, אופקים
שם התכנית ומספר התכנית	

מספר התכנית	601-1049576
--------------------	-------------

שטח התכנית	3.451 דונם
-------------------	------------

סיווג התכנית	תכנית מתאר מקומית
סוג התכנית	

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
---	----

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
---	--------

לפי סעיף בחוק	א62 (א) (15), א62 (א) (16), א62 (א) (1), א62 (א) (2), א62 (א) (4), א62 (א) (5)
----------------------	--

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

163945

קואורדינאטה Y

580580

1.5.2 תיאור מקום

צומת רח' דרום אפריקה שד' הרצל, אופקים

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	שד הרצל		

שכונה

רמב"ם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39556	מוסדר	חלק		4-5, 7, 83
39557	מוסדר	חלק	93	94, 146

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
/102 /03 /23 א /101	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית /102 /03 /23 /101 א ממשיכות לחול.	4065	615		10/12/1992
82 /102 /03 /23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית /102 /03 /23 /101 82 ממשיכות לחול.	3297	1302		30/01/1986



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				לאה סבן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		לאה סבן		תשריט מצב מוצע	לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	12/01/2022	ליפבסקי אליה	09: 43 21/06/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	21/06/2022	לאה סבן	09: 38 21/06/2022	מצב מאושר	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 (1)		אופקים	אופקים					

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות הרצל 38.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		אופקים	אופקים	(1)				

(1) כתובת: שדרות הרצל 38.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע**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 סבן		לאה סבן אדריכלית, אדריכלות ותכנון ערים	מבשרת ציון	ישפה	27	02-5330462		leavi2000@gmail.com
	מודד	אילן אזוט	1301		באר שבע	(1)		08-6499959		
	יועץ תחבורה	ליפסקי אליה	54733		באר שבע	(1)		08-6499959		

(1) כתובת: מרכז הנגב 19.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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 דרך, קביעת קווי בניין וזכויות בנייה חדשים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הרחבת דרך לפי סעיף 62 א [א] [2].

2. קביעת קווי בניין חדשים לפי סעיף 62 א [א] [4].

3. תוספת שטחי בנייה לפי סעיף 62 א סעיף 16 א' 1.

4. קביעת תכנית מקסימלית לבניה במגרש בשיעור של 60% לפי סעיף 62 א [א] 5, שינוי הוראות בינוי.

5. קביעת תוספת קומה לפי סעיף 62 א [א] [4].

6. שינוי יעוד טכני לפי הנחיות מבא"ת בתא שטח 1 ממסחר למסחר ותעסוקה.

7. שינוי יעוד טכני לפי הנחיות מבא"ת בתא שטח 2 ממסחר למסחר ומגורים.

8. תוספת שטחי שירות מתחת לקרקע בהיקף של 50 מ"ר בתא שטח 1 לפי סעיף 62 א [א] [15].

תכנון זמין
מונה הדפסה 23תכנון זמין
מונה הדפסה 23

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

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	4
דרך מוצעת	3
מגורים ומסחר	2
מסחר ומשרדים	1

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לכריתה	דרך מאושרת	4
בלוק עץ/עצים לכריתה	מסחר ומשרדים	1
חזית עם הוראות מיוחדות	דרך מאושרת	4
חזית עם הוראות מיוחדות	דרך מוצעת	3
חזית עם הוראות מיוחדות	מגורים ומסחר	2
חזית עם הוראות מיוחדות	מסחר ומשרדים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	2,557.69	74.10
מסחר ומגורים	390	11.30
מסחר ומשרדים	504	14.60
סה"כ	3,451.69	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	2,508.56	72.68
דרך מוצעת	180.28	5.22
מגורים ומסחר	297.2	8.61
מסחר ומשרדים	465.65	13.49
סה"כ	3,451.69	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	דרך מאושרת
4.1.1	שימושים
	השטח המסומן כדרך מאושרת [תא שטח מספר 3 בתוכנית זו] כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.1.2	הוראות
4.2	דרך מוצעת
4.2.1	שימושים
	השטח המסומן כדרך מוצעת [תא שטח מספר 2 בתוכנית זו] כהגדרתה בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 למעט מסילת ברזל.
4.2.2	הוראות
4.3	מגורים ומסחר
4.3.1	שימושים
	מסחר קמעונאי, שרותים, משרדים, מגורים בקומות העליונות.
4.3.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. חזית מסחרית מיוחדת [קולונדה] - [מסומנת בתשריט בקו סגול לאורך החזית] רוחב מזערי [כולל עמודים] 3 מ', גובה 3.20 מ' לכל אורך חזית הרחובות. 2. ניתן לבנות את הקולונדה עד לגבול המגרש. 3. גובה המבנה המקסימלי כולל מעקות ומסתורי מערכות טכניות. 4. המסחר ימוקם בקומת הקרקע והמגורים בקומות העליונות.
4.4	מסחר ומשרדים
4.4.1	שימושים
	מסחר קמעונאי ושרותים בקומת הקרקע, שרותים ומשרדים בקומות העליונות, מחסנים במרתף בגובה 2.2 מ' שחלונותיו בולטים עד 80 ס"מ מעל פני הקרקע.
4.4.2	הוראות
א	הוראות בינוי 1. מסחר ושרותים בקומת הקרקע, משרדים בקומות העליונות, מחסנים במרתף בגובה 2.2 מ' שחלונותיו בולטים עד 80 ס"מ מעל פני הקרקע. 2. חזית מסחרית מיוחדת [קולונדה] - [מסומנת בתשריט בקו סגול לאורך החזית] רוחב מזערי [כולל עמודים] 3 מ', גובה 3.20 מ' לכל אורך חזית הרחובות. 3. ניתן לבנות את הקולונדה עד לגבול המגרש.

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
				סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					
					קדמי	אחורי		מעל הכניסה הקובעת	שרות			
(4) 1	0	(3) 2	(2) 12	60	371.44		(1) 89.1	282.34	297.2	2	מגורים ומסחר	מגורים ומסחר
(4) 1	0	(3) 2	(2) 12	60	678.7	283	41.9	353.8	465.65	1	מסחר ומשרדים	מסחר ומשרדים

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:

(1) שטחי שירות לתא שטח 2 [מסחר ומגורים] נוספו לפי הוראות מעבר לתקנות חישוב שטחים בהחלטת ועדה מקומית.

(2) גובה המבנה כולל מעקות ומסתורי מערכות טכניות.

(3) מספר הקומות יקבע ל 2 קומות מעל קומת הקרקע.

(4) קווי הבניין הצידיים יקבעו כקו בניין 0 בהתאם למסומן בתשריט.

(5) קו בניין ייקבע למטר .

(6) ניתן להקים את החזית המסחרית [קולונדה] עד גבול המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) (1).

(2) (2).

(3) (3).

(4) (5).

6. הוראות נוספות**6.1****חניה**

מקומות החנייה הנדרשים יהיו עפ"י התקן הנוהג בעת הגשת התר הבניה.

6.2**ניהול מי נגר**

1. תחוייב החדרת מי נגר של לפחות 15% בתחום המגרש.
2. השטחים יהיו חדירי מים ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ וחלוקים).

6.3**חיזוק מבנים, תמא/ 38**

היתר לתוספת בנייה למבנה אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413.

6.4**שמירה על עצים בוגרים**

1. העץ המסומן בתשריט בצבע כתום מיועד להעתקה ולנטיעה מחדש בסמוך לתחום התכנית על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לכריתה ויכרתו ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם.
3. לא יינתן טופס 4 או תעודת גמר כלשהיא אלא לאחר בדיקת העתקת העצים המסומנים להעתקה בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה ע"י אגף שפ"ע וקבלת אישורו.

6.5**תנאים בהליך הרישוי**

תנאי לעניין קבלת רישיון מפקיד היערות לכריתת/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 183 לחוק.

6.6

1. הועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
2. לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם הטל ההשבחה המגיע אותה שעה בשל אותן מקרקעין, אן שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.7**הפקעות לצרכי ציבור**

השטחים המיועדים לצורכי ציבור [שטח להרחבת דרך] יפקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 בכפוף לכל דין.

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

מימוש התוכנית תוך 15 שנים מיום אישורה, תחילת מימוש התכנית יחושב כמימוש זכות הדרך המוצעת בתכנית זו.