

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0897199

העברת זכויות ושינוי קו בנין ברח' הרב פינקוס 6-8 שכ' רמת שקד באופקים

מחוז

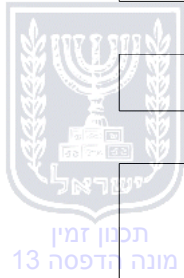
דרום

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

שכונת "רמת שקד" צפויה להחיל כ-800 בתים משותפים.

אופי האוכלוסייה המתגוררת בשכונה הוא דתי.

אי לכך יש צורך להגדלת זכויות להקמת מבנה ציבור העונה לצורכי הקהילה.

המבנה יצטרך לספק מקומות תפילה רבים במהלך כל היום בזמנים שונים, וגם חדרי לימוד, חלל לאספות קהילתיות ושמחות.

התכנית מבקשת המרת זכויות בניה מעיקרי לשירות, הוספת זכויות בניה, חלוקה בהסכמה, שינוי קו בניין צפוני, ניווד זכויות וקביעת גובה מבנה ומספר קומות, לצורך הקמת בניין ציבורי חדש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

העברת זכויות ושינוי קו בנין ברח' הרב פינקוס 6-8 שכל' רמת שקד באופקים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

601-0897199

מספר התכנית

3.958 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

א62 (א) (1), א62 (א) (16), א62 (א) (4), א62 (א) (9)
א4, א62 (א) (5), א62 (א) (9)

לפי סעיף בחוק

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

היתרים או הרשאות

ללא איחוד וחלוקה

סוג 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 163800

קואורדינאטה Y 578900

1.5.2 תיאור מקום

שכונת רמת שקד, רח' הרב פינקוס 6-8 באופקים.

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

שכונה רמת שקד, אופקים.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39666	מוסדר	חלק	23	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



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
130 /03 /23	החלפה		6584	4454		30/04/2013



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				שרה זרביב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		שרה זרביב		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 100	1	03/04/2022	שרה זרביב	08: 37 03/04/2022		לא
תנועה	מנחה	1: 250	1	13/07/2022	יוסי וייס	13: 06 13/07/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	22/03/2022	שרה זרביב	21: 53 22/03/2022		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
	רשות מקומית	רשות מקומית		עירית אופקים	אופקים	שד הרצל	1	08-9928542	08-9928554	

1.8.2 יזם

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	שרה זרביב	22572855		בני ברק	הרב לנדא יעקב	11	03-6166445	03-6766446	sz.arch@gmail.com
	יועץ תחבורה	יוסי וייס	36763144	הנדסת תחבורה ותנועה	גבעת שמואל	הנשיא	41			yossi.eng.5746@gmail.com
	מודד	ליאוניד צ'רניאק	826		באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6286074	08-6236255	mega@mega-surv.com

(1) כתובת: ת"ד 15086.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



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

המרת והוספת זכויות בניה, ניווד זכויות, חלוקה, שינוי קו בנין וקביעת גובה מבנה ומס' קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. ניווד 500 מ"ר עיקרי מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת במגרש 934 לפי סעיף 62א(א)9.
2. ניווד 200 מ"ר שירות מתחת לכניסה הקובעת אל מעל הכניסה הקובעת במגרש 935 לפי סעיף 62א(א)9.
2. קביעת הוראה המאפשרת שימוש בזכויות שנקבעו למטרה עיקרית לטובת מטרות שירות. 62א (א) 9.
3. קביעת גובה מבנה ומספר קומות 62א (א) 4: במגרש 935 מותר לבנות 2 קומות, הוספת קומה אחת במגרש 934 - בסה"כ 3 קומות. גובה של הקומה לא יעלה על 8.5 מ' ובתנאי שהבניין הכולל לא יעלה על 18 מ' כולל מעקה ומערכות טכניות.
4. הוספת זכויות בניה, 500 מ"ר, במגרש 934 המיועד לבניה ברשות עירונית. 62א (א) 16 א 1, לא כולל ממ"ס לפי חוק 151.
5. חלוקת המגרש לפי סעיף 62א (א) 1.
6. שינוי קו בניין במגרש 934: קו בניין 0 בצד הצפוני של המגרש לכיוון השצ"פ. 62א (א) 4.
7. הוראות בינוי לפי סעיף 62א (א) 5.



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

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	935,934

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	3,958	100
סה"כ	3,958	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	3,954.76	100
סה"כ	3,954.76	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	א. מוסדות חינוך. ב. מוסדות תרבות ופנאי. ג. מוסדות דת. ד. תותר העברת תשתיות עירוניות תת קרקעיות וניקוז.
4.1.2	הוראות
א	בינוי חיפוי הקירות החיצוניים יעשה באבן נסורה מסותת , או בחומר עמיד אחר ככל שיאושרו בהנחיות מרחביות.



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				
					מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת									
					עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	סה"כ שטחי בניה							
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש מוחלט						
(6) 5	(6) 0	(6) 0	(6) 3	1	3	(5) 18	77	4240	(4) 400	(3) 840	(2) 500	(1) 2500	1102	934	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(6) 5	(6) 3	(6) 5	(6) 5	1	2	9		2200			(7) 600	(1) 1600	2856	935	מבנים ומוסדות ציבור	מבנים ומוסדות ציבור
(8)	(8)	(8)	(8)					6440	400	840	1100	4100	3958		<סך הכל>	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) בתכנית 130/03/23 מותר במגרש 929 (934+935) 3,600 מ"ר, 934 - 1,600 מ"ר ובמגרש 935 2,000 מ"ר מותר ע"פ תב"ע + 500 מ"ר מנויד מקומה מתחת לקרקע.

(2) מוצע בתכנית זו.

(3) מותר ע"פ תכנית 130/03/23 1,340 מ"ר, מבוקש בתכנית זו ניווד 500 מ"ר למעל הקרקע, השטחים העיקריים מתחת לקרקע ישמשו לאולמי התכנסות פעילות קהילתית. שטחי השרות התת-קרקעיים ישמשו עבור ח.מכונות ומחסנים.

(4) מותר ע"פ תכנית 130/03/23 600 מ"ר, מבוקש בתכנית זו ניווד 200 מ"ר למעל הקרקע, השטחים העיקריים מתחת לקרקע ישמשו לאולמי התכנסות פעילות קהילתית. שטחי השרות התת-קרקעיים ישמשו עבור ח.מכונות ומחסנים.

(5) כולל מעקה ומערכות טכניות.

(6) תותר הקמה של מדרגות וכבש מעבר לקו האפס של הבניין.

(7) בתכנית 130/03/23 מותר במגרש 929 (934+935) 400 מ"ר + 200 מ"ר מנויד מקומה מתחת לקרקע סה"כ 600 מ"ר.

(8) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים בהליך הרישוי

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור תכנית בינוי פיתוח ועיצוב אדריכלי בקני"מ 1:500 ע"י הועדה המקומית.
- ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה התייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- ג. תנאי למתן היתר בניה יהיה ביצוע פתרון הניקוז בשטח התכנית בשלמותו.
- ד. תנאי בעניין חיזוק המבנה הקיים בהתאם לת"י 413.

6.2 חניה

- החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן החניה הארצי התקף לעת מתן היתר בניה וע"פ הפירוט הנדרש בפירוט בתכנית 130/03/23 ביעודי הקרקע השונים.
- הסדרי התנועה, החניה, הפריקה והטעינה יהיו בכפוף לנספח תנועה ערוך ע"י יועץ תנועה במסגרת תכנית בינוי, פיתוח ועיצוב אדריכלי.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

5 שנים מיום אישורה.