

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-1027069

תוספת זכויות בנייה, שינוי בקווי בניין והוראות בנייה באופקים

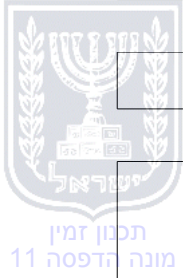
מחוז

דרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

סוג תכנית תכנית מתאר מקומית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

החלקה הנ"ל הוקצאה לעמותת עלייה בנגב-עמותה למען העם בנגב שמטרותיה העיקריות הן לסייע לנזקקים ולציבור הרחב בשיפור איכות ורמת חייהם בתחומי הכלכלה, החברה, המגורים, חינוך ורפואה ע"י ייזום ויצירת מסגרות סיוע מותאמות לכל נושא. העמותה מעוניינת לפתח בשטח זה מבנה ציבורי - חינוכי והמצב התכנוני אינו מאפשר זאת מבחינת קיבולת הבינוי. התכנית המוצעת מגדילה את זכויות הבנייה, מגדירה רווחים לקווי בניין, על מנת למכסם את ניצול הקרקע המיועד לכך.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית
תוספת זכויות בנייה, שינוי בקווי בניין והוראות בנייה באופקים

1.1 שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית
601-1027069

שטח התכנית
1.672 דונם

1.2 שטח התכנית
1.4 סיווג התכנית
סוג התכנית
תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת
כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית
מקומית

לפי סעיף בחוק
62א (א) (15), 62א (א) (16), 62א (א) (1), 62א (א) (19), 62א (א) (4), 62א (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 164450

קואורדינאטה Y 579910

1.5.2 תיאור מקום

מגרש פנוי לבנייה ברחוב קהילות בן יעקב בשכונת בן גוריון.

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	קהילות בן יעקב		

שכונה רחוב קהילות בן יעקב, שכונת בן גוריון

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39695	מוסדר	חלק	13	

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
24 /03 /23 /107	החלפה	תכנית זו מחליפה את הוראות תכנית מס' 24/107/03/23 בעניין זכויות בנייה, קווי בניין, תכנית, מס' קומות.	4235	4518		28/07/1994



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				נעמי רומן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 250	1		נעמי רומן		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 200	1	10/07/2022	נעמי רומן	08: 50 10/07/2022		לא
מצב מאושר	רקע	1: 250	1	17/10/2021	מיכאל שוורץ	08: 55 10/07/2022		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
ע"ר	פרטי			על"ה בנגב- עמותה למען העם בנגב	אופקים	ברקת	37	08-9921890		yakov@nof ei.com

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 מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	03-9533333		

(1) כתובת: ת.ד. 233.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נעמי רומן	5428141	נעמי רומן אדריכלים	מבשרת ציון	חצב	14	02-5341923	02-5333808	noemi@nrom an.co.il
	מודד	מיכאל שוורץ	1048		ראשון לציון	הפלמ"ח	12	08-6247470	08-9397990	ms@mshv.ne t

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

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

שינוי זכויות בנייה, קווי בניין.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. תוספת זכויות בנייה לשימושים עיקריים לפי סעיף 62אא16 א1.
2. תוספת זכויות בנייה לשטחי שרות תת-קרקעיים לפי סעיף 62א(א)15.
3. שינוי וקביעת קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.
4. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62א(א)5.
5. קביעת גובה הבניין ומספר הקומות לפי סעיף 62א(א)4.
6. קביעת זיקת שימוש בחנייה לפי סעיף 62א(א)19.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח		יעוד	
1		מבנים ומוסדות ציבור	
תאי שטח כפופים		יעוד	סימון בתשריט
1		מבנים ומוסדות ציבור	זיקת הנאה למעבר ברכב

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
מבנים ומוסדות ציבור	1,672	100
סה"כ	1,672	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	1,671.79	100
סה"כ	1,671.79	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1 שימושים	
בשטח זה תותר בניית מבני ציבור: בתי ספר, ישיבות וכוללים, גני ילדים, מעונות יום, מועדונים ועוד.	
4.1.2 הוראות	
א בינוי ו/או פיתוח	1. תותר הקמת בניין בן 3 קומות, מעל מרתף, בהתאם למפורט בנספח הבינוי-נספח מס' 1. 2. צורת הגג: תותר בניית גג שטוח או גג רעפים. 3. קווי בניין מזעריים כמצויין בטבלת זכויות הבנייה. 4. לא תותר הקמת בניינים למטרת שרות כגון: מחסנים, סככות וכד' העומדים בנפרד מהמבנה העיקרי. 5. תותר הקמת הצללה תקנית במפלסים השונים: קרקע, גג, מרפסת קומה ראשונה ומרפסת גג, באזורים המיועדים למשחקי ילדים. 6. התכנית המרבית תהיה 40% המגרש ברוטו. 7. גדרות סביב המבנה יהיו בגובה 2 מ' מעל בסיס בנוי כמתואר בנספח הבינוי.
ב דרכים תנועה ו/או חניה	פתרון החניה יהיה בתחום המגרש עפ"י המסומן בנספח הבינוי. 1. החניה תהיה עפ"י התקן. 2. ניתן להתייחס לחניות הקיימות בתחום המגרש כמענה לחניות הנדרשות עפ"י תקן וכשימוש כפול לכלל הציבור. 3. תאסר חסימת הכניסה לחניה בכל דרך שהיא ותישמר זכות השימוש לכלל הציבור בחניה זו.
ג חשמל	תנאי למתן היתר בנייה יהיה-תאום עם חברת החשמל.
ד תקשורת	מתקני התקשורת בבניין יותקנו בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי לאגרות) התש"ל 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
ה עיצוב אדריכלי	הבניה תבוצע בתאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
ו פסולת בניין	יש לפנות את פסולת הבניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16(ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל 1970. פינוי הפסולת יבוצע ע"י מגיש הבקשה להיתר.
ז קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	לא יותקן מתקן לאגירת גז בגבול תא שטח ביעוד של מבנים ומוסדות לציבור או בסמוך לו,

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	בהתאם להוראות הקבועות בחוק או בכל דין לגבי המרחק המינימאלי הנדרש שבין המתקן למוסד ציבורי ולפי ההוראה המחמירה ביותר בעניין.
ח	קווי בנין קוי הבניין הנם עפ"י המסומן בתשריט במצב המוצע.
ט	קולטי שמש על הגג 1. בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. 2. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר או מי מטעמו.
י	תנאים בהליך הרישוי 1. תיאום התכנון והעיצוב האדריכלי של הבניין עם מהנדס העיר או מי מטעמו וקבלת אישורו. 2. הגשת תכנון מפורט לפיתוח השטח בקנה מידה 1:100 לאישור מהנדס העיר או מי מטעמו. התכנון יכלול בין היתר את האלמנטים הבאים: העמדת הבניין, מפלסי בינוי ופיתוח, מפלס החצר, קירות תומכים, חתכים, חזיתות. ציון יחידות מיזוג האוויר הפנימיות והחיצוניות ואופן הסתרתן, מיקום מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתיות ואופן שילובם בחזיתות, הגדרת חצרות, גינות ונטיעות, פרטים מחייבים לבצוע פרגולות באופן אחיד לכל הבניין, סימון פתרון מעלית, פרטי בנייה, מיקום וצורה של מסתורי כביסה. ביצוע של כל האמור לעיל יהא על ידי מגישי הבקשה להיתר. 3. תאום תשתיות עם מהנדס העיר או מי מטעמו: קביעת דרכי ביצוע של כל עבודות התשתיות לרבות קווי ביוב /או עמוד תאורה ו/או קווי תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות תשתיות) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין. כל מערכות התשתיות שבתחום התכנית כולל חשמל (למעט קו מתח עליון) תקשורת (למעט מתקנים סלולאריים), צינורות ביוב ומים ראשיים וכיוצא בזה תהיינה תת קרקעיות. מגיש הבקשה להיתר בנייה יעתיק במידת הצורך את התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים, הכרוכים בהם, למקום מתאים, אשר יקבע על ידי הרשות המקומית. הדרישות יבוצעו ע"י מגיש הבקשה להיתר. 4. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם הרשות הארצית לכבאות והצלה מחוז דרום בדבר הכשרת רחבת הערכות, ודרכי גישה והכשרת יציאות מכל קומה ועוד, והכל בהתאם לדרישות רשות הכבאות וההצלה ולשביעות רצונה, כולל הגשת תכנון מפורט וקבלת אישורה לכך. 5. תנאי למתן היתר בנייה יהא הגשת תכניות אינסטלציה לאישור חברת המים. 6. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם מחלקת הביוב והניקוז בחברת המים. התאום יכלול הגשת תכנון מפורט לחיבור הבניין למערכת הביוב הקיימת, העתקת קווי ביוב וניקוז במידת הצורך. תיקון נזקי קווי ביוב ו/או ניקוז העלולים להיגרם כתוצאה מעבודות הבנייה ועוד, הכל לשביעות רצון המחלקה. 7. תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום עם מחלקת התברואה בדבר אופן פינוי האשפה, הכל לשביעות רצון מחלקת התברואה. 8. תנאי למתן היתר בנייה יהא אישור יועץ נגישות. 9. תנאי למתן היתר בנייה יהא כפוף ומותנה להוצאת אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום התכנית.
יא	זיקת הנאה בשטח המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים תהיה זכות מעבר לרכב ולכלל הציבור הואיל והוא

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
	מהווה גישה מוטורית למגרש מדרום.
יב	חומרי חפירה ומילוי תנאי למתן היתר בנייה יהא הצגת פתרונות לטיפול בחומרי חפירה.



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)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד				
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
						עיקרי	שרות	עיקרי	שרות	גודל מגרש מוחלט								
קדמי נכס מונה	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	14.09 (1)	40	71.2	1189.2	186	0	167.2	836	1672	1	1	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) מעל גובה זה ניתן יהיה להקים מצללות על שטח הגג...

(2) עפ"י המסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הבנייה תהיה בהינף אחד.	ל.ר.

7.2 מימוש התכנית

10 שנים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11



תכנון זמין
מונה הדפסה 11