

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-1097740

החלפת ייעודי קרקע רחוב גיבורי ישראל, אופקים



מחוז
מרחב תכנון מקומי אופקים
סוג תכנית
תכנית מתאר מקומית
דרום

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005230316/310>

דברי הסבר לתכנית

התוכנית קובעת החלפת מיקום ייעודי קרקע.

התכנית מבקשת להפוך שטח המיועד לתכנון עתידי לשטח למבנה ציבור. השטח הקבוע לתכנון עתידי אשר יוסב בתכנית זו כאמור לשטח למבנה ציבור ייקבע בגבול המערבי של התכנית. מטרת החלפת השטחים הינה יצירת תא שטח חדש אשר יאפשר תכנון למבנה ציבור במקום בו קיים היום שטח לתכנון עתידי. במסגרת החלפת השטחים יקבע שטח לתכנון עתידי בשולי מתחם המיועד למבנה ציבור.



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

החלפת ייעודי קרקע רחוב גיבורי ישראל, אופקים	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
601-1097740	מספר התכנית	
4.402 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מקומית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)	פני סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אופקים
קואורדינאטה X	163750
קואורדינאטה Y	580325

1.5.2 תיאור מקום

התכנית המוצעת נקבעה באזור מבנה מרכז הפיס הממוקם בשכונת גולומב ושכונת צה"ל

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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		גולומב	אופקים

שכונה הארזים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39555	מוסדר	חלק		5, 89
39556	מוסדר	חלק		46-47, 87

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

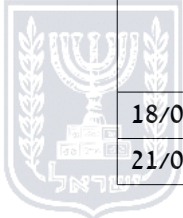
1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
18/05/1995		3337	4305		החלפה	<u>108 /102 /03 /23</u>
21/07/2011		5673	6270		החלפה	<u>112 /102 /03 /23</u>



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			לאה סבן				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		לאה סבן		1	1: 250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	08: 54 03/12/2023	יורם אלישיב	02/06/2022	1	1: 250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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			08-9928133		

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)		08-9928133		

(1) כתובת: שדרות הרצל 38.

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 ותכ	מבשרת ציון	ישפה	27	025330462		leavi2000@g mail.com
	מודד	יורם אלישיב	985		ירושלים	הרכבים	9	02-6793012		office@elyas hive1.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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**

החלפת ייעודי קרקע

2.2 עיקרי הוראות התכנית

התוכנית קובעת החלפת מיקום ייעודי קרקע.

ייעודי הקרקע בהן עוסקות התכנית הינם : קביעת שטח לבניין ציבורי וקביעת שטח לתכנון בעתיד.

1. איחוד וחלוקה בהסכמה לצורך הגדלת מגרש לצרכי ציבור, על ידי העברת שטח המיועד לתכנון בעתיד

לתא שטח 4, והעברת שטח שווה בגדלו המיועד למבני ציבור לתא שטח 2 לפי סעיף 62א(א)1.

2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)4.

3. תוספת שטחי בניה בהתאם לסעיף 62א (א) (16) (א) (1) במגרשים המיועדים לצורכי ציבור.

4. קביעת תכסית של 80% בשטחים המיועדים למבני ציבור אשר בתחום התכנית לפי סעיף 62א(א)5 שינוי הוראות בינוי.

תכנון זמין
מונה הדפסה 13תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	2, 1
שטח ציבורי פתוח	3
שטח לתכנון בעתיד	4

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח לתכנון בעתיד	4
בלוק עץ/עצים לשימור	מבנים ומוסדות ציבור	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לבנייני ציבור	4,003	90.94
שטח לתכנון בעתיד	350	7.95
שטח ציבורי פתוח	49	1.11
סה"כ	4,402	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח לתכנון בעתיד	350	7.95
מבנים ומוסדות ציבור	4,003.91	90.95
שטח ציבורי פתוח	48.33	1.10
סה"כ	4,402.24	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מבנים ומוסדות ציבור
4.1.1	שימושים
	אולם למתני"ס, מרפאות, מועדונים לנוער ולקהילה, גני ילדים ועוד.
4.1.2	הוראות
א	תנאי להקמה יותר הפעלתם ו/או הקמתם של בנייני ציבור ובלבד שימשו לצרכי ציבור ולא יהוו מטרד לסביבתם.
4.2	שטח ציבורי פתוח
4.2.1	שימושים
	מיועד לנטיעות, צמחיית נוי, הסדרת מעברי ניקוז. יותר בשטחים אלה מעבר קווי תשתית וצנרת ציבורית. לא תותר כל בניה בשטח זה.
4.2.2	הוראות
א	פיתוח ונוף יותר בשטח זה עבודות פיתוח להסדרת שבילים, הקמת עמודי תאורה, עבודות תשתית לניקוז ומעבר צנרת שתית ציבורית. לא תתור כל בניה בשטח זה למעט קירות תמך ואלמנטים של ריהוט רחוב [כגון ספסלים, מצללות "פרגולות" וכדו'] באישור הוועדה המקומית ועל פי הנחיותיה.
4.3	שטח לתכנון בעתיד
4.3.1	שימושים
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	קו בנין (מטר)			מספר קומות	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מפלג הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת					
							שרות					עיקרי
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 1	80	3156.3	350.7	2805.6	3507	שטח לתכנון בעתיד	שטח לתכנון בעתיד	
(2)	(2)	(2)	(2)	(1) 1	80	446.4	49.6	396.8	496	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

הוראות טבלה 5:

(1) סה"כ 2 קומות.

(2) כמסומן בתשריט.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) (1).

(2) (2).



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

חניה

כל החניות יוסדרו בתחום גבולות המגרש למעט 46 הצמוד למגרש חניה ציבורית.
מספר חניות עפ"י תקן חניה ארצי התשס"ג-1983.

6.2

ניהול מי נגר

1. תחוייב החדרת מי נגר לפחות 20% בתחום המגרש.

2. השטחים יהיו חדרי מים ואפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר [כגון: חצץ וחלוקים]

6.3

תנאים בהליך הרישוי

היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:

1. עפ"י תכנית בנוי שתאושר ע"י הוועדה המקומית.

2. היתרי בנייה יינתנו לאחר הריסת המבנים המסומנים להריסה.

3. תוגש תכנית גידור שתהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבנייה.

6.4

שמירה על עצים בוגרים

תנאי למתן היתר לכריתת/ להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות.

6.5

הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצורכי ציבור 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

15 שנים מיום אישורה.