

התאריך: 15/5/95

מרחב תכנון מקומי אופקים

הועדה המחוזית לתכנון  
נתקבל בתאריך: 15/5/95

תכנית מפורטת מס' 104/102/03/23 - 97 מנז

אזור המגורים המשתרע בין רח' הרצל לרח' כצנלסון הינו שורה של מגורי "רכבות" מבין הותיקות באופקים. על פי מצב התחזוקה של השכונה ניתן להבין שהשכונה זקוקה לשיפוץ ו/או לתכנון מחדש.

שטחי הדירות המקוריים היו כ-35 מ"ר על מגרשים של כ-150 מ"ר. מכיוון שלרשות הועדה המקומית לתכנון ולבניה לא עמדו תוכניות סטנדרטיות ותקנות מוגדרות להגדלת הבתים, בוצעו בשטח, ע"י התושבים, הרחבות לא מבוקרות ולא מסודרות. כמו כן ישנה תופעה של ניצול השטחים הנמצאים לאורך הציר הראשי, קרי רח' הרצל, לצורכי מסחר, משרדים ובית כנסת.

תוכנית זו באה להסדיר את המצב שנוצר. תקנון תוכנית זו תגדיר הנחיות מדויקות להרחבת המגורים הקיימים, תאפשר פתיחת חזית מסחרית מסודרת לאורך ציר רח' הרצל, תאפשר בנית בית כנסת ע"י שינוי יעוד לאזור בנייני צבור, ותיתן תוקף למצב הקיים בשטח.

משרד הבינוי והשיכון בשיתוף המועצה המקומית יוזמת תוכניות פיתוח סביבתי לכל אזור רח' הרצל לבנית טיילת משולבת בגינון.

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1965  
אישור תכנית מס' 104/102/03/23  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 15/5/95 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון  
י"ר הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 104/102/03/23  
פורסמה בלשון הרשמי של מועצה מקומית אופקים  
מיום 11/6/95

# מרחב תכנון מקומי אופקים

## תכנון

תכנית מפורטת מס' 104/102/03/23

שינוי לחדש"צ מס' 102/03/23

ושינוי לת.מ. 55/102/03/23

תיק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
הוועדה המקומית לתכנון ובניה אופקים

תוכנית מס' 104/102/03/23

נדון בישיבה מס' 8... ביום 29/10/90

הוחלט: 1. לאשר 2 לדחות

3. להמליץ לוועדה המחוזית

יו"ר הוועדה

מהנדס הוועדה

11.05.94

תכנון

מחוז :	הדרום.
נפה :	באר שבע.
מקום :	אופקים, רח' הרצל - כצנלסון
גוש :	39556
חלקות :	14, 15, 49, 50, 57-60, 91-97, חלק מ-82, 83, 90
היוזם :	הועדה המקומית לתכנון ולבניה אופקים
המתכננת :	אדר' אדית פרקש, ת.ד. 482 ערד 80754
בעל הקרקע :	מנהל מקרקעי ישראל
שטח התכנית:	11176 מ"ר
תאריך :	11.05.94

1. שם התכנית.

תכנית זו תקרא ת.מ. 104/102/03/23 באופקים, להלן "התכנית", שינוי לתרש"צ 102/03/23 ות.מ. 55/102/03/23.

2. מסמכי התכנית.

תכנית זו כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט ערוך בקנה מידה 1:1000 (להלן "התשריט") שהינו חלק בלתי נפרד מהתכנית וכן דף מבוא.

3. מטרת התכנית.

א. שינוי יעוד מאזור מגורים א' לאזור בניני צבור ומסחר וכן חזית מסחרית באזור מגורים א'.  
ב. קביעת הנחיות ומגבלות בניה (לרוב לפי מצב בנוי בשטח).

4. תכליות ושימושים.

באזורי המגורים תותר בנית תוספות בניה למגורים הקיימים וכן תותר חזית מסחרית לכוון דרך מס' 4.  
באזור בניני הציבור תותר בנית בית כנסת.  
באזור המסחר לכוון דרך מס' 26 תותר בנית חנויות ומשרדים.

#### 4.1. אזור מגורים א'

אזור זה מסומן בתשריט בצבע כתום.

באזור זה תותר בנית תוספות לפי הפרוט הר"מ:

1. בנית תוספות למגורים הקיימים.

2. בנית חזית מסחרית לכוון דרך מס' 4.

סוגי המסחר שיתרו יהיו לפי הגדרת תוכנית המתאר שבתוקף: חנויות, משרדים, מסעדות וכד'.

##### 4.1.1 בנית חזית מסחרית

אזור זה מסומן בתשריט בקו סגול.

השטח המינימלי למגרש לבניה מסחרית יהיה 150 מ"ר.

חזית מסחרית תותר לכוון דרך מס' 4 (לפי המצב הקיים בשטח).

השימושים המותרים יהיו לפי הגדרת "אזור מסחרי" בתוכנית המתאר שבתוקף.

##### 4.1.2 חזית ארכיטקטונית

לכוון דרך מס' 4 ודרך מס' 26 תדרש חזית ארכיטקטונית נאה אשר תאושר ע"י הועדה המקומית.

#### 4.2 אזור בניני ציבור.

אזור זה מסומן בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה.

באזור זה תותר בנית בית כנסת על חלק מחלקה מס' 60.

##### 4.3 אזור מסחר.

אזור זה מסומן בתשריט בצבע אפור מותחם באפור כהה.

התכליות המותרות: חנויות, מסעדות, משרדים וכד' בתנאי שלא יהוו מטריד לסביבה ובכפוף להוראות חוק רישוי עסקים.

##### 4.4 שבילים להולכי רגל.

מסומנים בתשריט בצבע ירוק מותחם בקו בצבע אדום.

השבילים ישמשו כמעבר להולכי רגל והעברת קוי תשתית. בשביל המרכזי, המקביל לרח' הרצל, יותר מעבר לרכב חרום בלבד.

5. טבלת הנחיות בנייה.

העדות	מספר קומות	קו"ר			מספר יח"ד מרבי	תכנית מרבית	היקפי בנייה מירדניים לקומה												שטח מגרש	מספר מגרש	אזור						
		בנין	א	ק			קומת א' קומה א'				קומת קרקע				מיקום												
							סה"כ	למטרות שירות	למטרות עקביות	למטרות שירות	למטרות עקביות	למטרות שירות	למטרות עקביות														
תומר בנייה חזית מסחרית במקומות המסומנים בתשריט	2	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	5	80	160	10	70	10	70	10	70	מכל	701	1	מגורים א'										
																		%-1	%-1	%-1	%-1	%-1	%-1	%-1			
																		6	160	10	70	10	70	10	70	1221	2
																		6	160	10	70	10	70	10	70	876	3
																		6	160	10	70	10	70	10	70	933	4
																		6	160	10	70	10	70	10	70	1002	5
																		6	160	10	70	10	70	10	70	864	6
																		6	160	10	70	10	70	10	70	584	7
																		4	160	10	70	10	70	10	70	534	8
																		3	160	10	70	10	70	10	70		
תומר בנייה ניר"ב בלבד	2	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	2	80	160	20	140	20	140	מכל הקרקע	178	9	בנייה ציבורי												
																%-1	%-1	%-1	%-1	%-1	%-1						
לפני מצב קיימים בשטח	2	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	במסומן בתשריט	2	90	170	10	160	10	160	מכל הקרקע	200	10	מסחר												
																%-1	%-1	%-1	%-1	%-1	%-1						

הערות :

1. שטח למטרות שרות.

בשטח זה יכללו: - ממ"ד/מקלט לפי השטח המזערי שנודרש בחוק.

- מחסן ששטחו המקסימלי יהיה 12 מ"ד וגובהו הפנימי לא יעלה על 2.20 מ'.

- תניה או מוסך מקורה ששטחו עד 18 מ"ד בדרוטו.

- מרפסת גג ששטחה עד 18% משטח המגרש.

2. אחוזי הבניה ינתנו בהתאם לחלק היחסי של תת החלקות.

3. קו בנין קדמי במגרשים פינתיים יהיו כמסומן בתשריט.

6. חניה.

החניה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן שנקבע בתכנית המתאר של אופקים.

7. הפקעות לצרכי צבור.

השטחים המיועדים לצורכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב'.

8. חלוקה ורישום.

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

9. מערכות תשתית.

רשתות ציבוריות כגון אספקת מים, ביוב, ניקוז, גז, חשמל, טלפון יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס המועצה ומהנדס התברואה המחוזי.

10. תנאים להוצאת היתרי בניה.

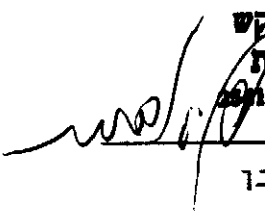
היתרי בניה יינתנו על פי תוכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

11. יחס לתוכניות אחרות

כל הוראות תוכנית מס' 102/03/23 נשארות בתוקף למעט השינויים המפורטים בתוכנית זו.

12. שלבי ביצוע.

תכנון: תוך שנה אחת.  
ביצוע: תוך כחמש עשרה שנה.

  
אדית פרקש  
אודיכלית  
י"ס' רשיק 2014  
\_\_\_\_\_

המחכנן

הועדה המקומית  
לתיכנון ובניה  
אופקים

\_\_\_\_\_

היוזם - הועדה המקומית

\_\_\_\_\_

הועדה המחוזית

\_\_\_\_\_

בעל הקרקע