

603089

לשכת התכנון המחוזית

11-06-1998

מחוז הדרום

1

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מתאר מס' 10/101/02/23

שינוי לתכנית מתאר מס' 2/101/02/23

ותכנית מפורטת מס' 77/102/03/23 א'

אופקים

הוראות התכנית

מסמך תכנון מס' 10/101/02/23
 תחילת תוקף: 1985

10/101/02/23

25/5/98

10-101-02-23

פברואר 1997

ספטמבר 1997

נובמבר 1997

ינואר 1998

הודעה על אישור תכנית מס' 10/101/02/23
 מודטתה בילקוט הפרסומים מס' 4661
 9/2/98

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
 אימות אישור אושרה לתוקף ע"י ועדה מחוזית
 שם: _____
 חתימה: _____

שכת התכנון המחוזית

11-06-1998

מחוז הדרום

מחוז : הדרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מתאר מס' 10/101/02/23

שינוי לתכנית מתאר מס' 2/101/02/23

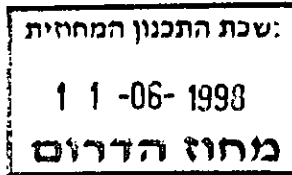
ותכנית מפורטת מס' 77/102/03/23 'א

אופקים

1. מבוא ודברי הסבר לתכנית

בצומת הרחובות קיבוץ גלזיות וגולומב יש מתחם הכולל מוסדות הינוך ומוסדות דת. בזמנו היה רעיון לשלב מספר מגרשים למגורים מסוג "בנה ביתך" בתוך השטח שנותר פנוי במתחם, דבר שלא הוכיח את עצמו.

במקום המגרשים מסוג "בנה ביתך", התכנית מבקשת לרכז במתחם זה שטח לבניני צבור ושטח למוסד.



	המקום:	2.
הדרום :	מחח 2.1	
באר-שבע :	נפה 2.2	
אופקים :	עיר 2.3	
39553 :	גוש 2.4	
בהסדר :	חלקות 2.5	
כ - 6.3 דונם :	שטח התכנית 2.6	
1:500 :	קנ"מ 2.7	
הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, אופקים. :	היתם 2.8	
אדריכל שלמה עמית :	המתכנן 2.9	
מבצע חורב 42 באר-שבע 84450		
מלפון 07-6413073 פקס 07-6416733.		
מינהל מקרקעי ישראל :	בעל הקרקע 2.10	

שם התכנית: 3.
תכנית זו תקרא תכנית מתאר 10/101/02/23.
שינוי לתכנית מתאר מס' 2/101/02/23 ותכנית מפורטת מס' 77/102/03/23 א'.

מסמכי התכנית: 4.
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית: -
* 6 דפים של הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
* תשרים בקנ"מ 1:500 (להלן: התשרים).

מטרת התכנית: 5.
יצירת מסגרת תכנונית להקמת שטח לבנייני צבד ושטח למוסד, ע"י שינויים
בייעודי קרקע, איחוד מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

יחס לתכניות אחרות: 6.
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר אופקים מס' 2/101/02/23, ומבטלת
הוראות תכנית מפורטת 77/102/03/23 א', בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.

ציונים בתשרים: 7.
כמסומן בתשרים ומתואר במקרא.

הנחיות להוצאת היתרי בנייה: 8.
היתרי בנייה יוצאו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י תכנית בינוי
שתוגש לועדה המקומית.

תכליות ושימושים: 9.
9.1 שטח לבנייני צבד - מיועד למבני חינוך, דת ותרבות, בריאות וספורט.
9.2 שטח למוסד - מיועד למוקד חינוכי כולל חדרי לימוד, בית כנסת, חדר
אוכל ופנימיה לחניכים ולצוות.
9.3 דרכים - הדרכים מיועדות לתנועת כלי רכב, למעבר הולכי רגל,
ולמעבר תשתיות, עפ"י תקנות התחבורה.
דרך משולבת - דרך משולבת (רחוב הולנדי) היא דרך בה מותרת תנועה
של כלי רכב והולכי רגל, הדרך תרוצף בריצוף גוני משולב בצמחיה.

10. שבלת זכויות בנייה - מצב מוצע

אחורי	קני' בנין צדדי	קרמי	מס' קומות מידבי	תכנית מידבית	אחוזי בנייה מירביים למגורש			מיקום מעל הקרקע מתחת לקרקע	שטח מגורש מ"ר	מגורש מס'	הייעוד
					סה"כ	למסרות שדות	למסרות עקריות				
	נכסומן בתשרים		+ 6** מרתף	40%	120%	20% *	100%	מעל הקרקע מתחת לקרקע	4800	802	שטח למוסד
	נכסומן בתשרים		+ 2 מרתף	55%	120%	20% *	100%	מעל הקרקע מתחת לקרקע	580	801	שטח לבניין צביר

* שטחים למסרות שדות יכולים להיות מעל הקרקע או מתחת לקרקע.
שטחי שדות מתחת לקרקע מיועדים למקלטים, מחסנים, תייה וכו'.
** מספר הקומות באגפים השונים של הבנין או הבנינים ייקבע עפ"י תכנית בנין שתוגש לועדה המקומית.

שכת התכנון המחוזית

11-06-1993

מחוז הדרום

11. טבלת זכויות בנייה - מצב קיים - עפ"י תכנית מפורטת 77/102/03/23

תכליות מותרות	קני בנין			% בנייה מכסימלי של כל הקומות	מספר מכסימלי של הקומות	% בנייה מכסימלי לקומה	שטח מגרש דונם (מיינימלי)	ציון בתשרים	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי						
בה"מגורים זו משפחהיים חיייה בחור המגרש קו בנין 0 בקיר משותף	3	0-4	5	50%	2	30%	0.268	כתום	מגורים א'

שכת התכנון המחוזית
11-06-1993
מחוז הדרום

12. חנייה:
החנייה תהייה בתחום המגרשים ועפ"י תקן חנייה ארצי, בהתאם לחוק התכנון והבנייה.

13. הנחיות כלליות לתשתית:

13.1 תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, מלפון, מלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.

13.2 יחול איסור בנייה מעל קוי התשתית וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו. בתאום עם הרשות המוסמכת.

13.3 קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין אפס), והרשות תמפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

13.4 תשתיות חשמל:

הוראות בינוי ופיתוח -

לא יינתן היתר בנייה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים, ובקרבת קוי חשמל עיליים. יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים במבלה הבאה. בקו אנכי המשוך אל הקרקע בין קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מרחק מתיל קיצוני</u>	<u>מרחק מציר הקו</u>
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוהה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח גבוה 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע).		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל, מחוז הדרום.

14. הפקעות לצרכי צבור:

השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית, ויירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א'- ב'.

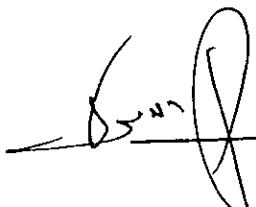
15. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

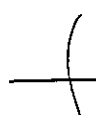
16. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

בעל הקרקע


היום

המתכנן


מס'ת 222/93 - אדרת
ד"ר יצחק חורב ג.
צב"ר-שבט מילקוץ סיני