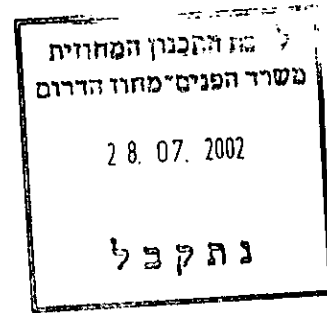


603895

24/3/02
OFS-T-02מבוא

התכנית באה ליצור מסגרת תכנונית לפיתוח קרית חינוך בשכונת קרית מנחם באופקים, שתכלול: שני בתי ספר מקיפים, שני בתי ספר יסודיים, שלוחת מתנ"ס ומגרשים רזרביים לבנייני ציבור וכן מרכז ספורט שישולב עם קרית החינוך.

התכנית תגדיל את השטחים המיועדים לצרכי ציבור (בנייני ציבור, מרכז ספורט, שצפיים ושבילים) וזאת באמצעות הקטנת שטחים המיועדים למגורים ג' וביטול שטחים המיועדים למגורים א'.

להלן פירוט שטחי מגרשים לבנייני הציבור בתכנית המוצעת לעומת המצב הקיים:

מוצע (דונם)	קיים (דונם)	
84.22	83.87	בתי ספר
5.54	5.28	גני ילדים
1.81	1.81	מעון ילדים
1.24	1.07	בית כנסת
5.00	-	שלוחת מתנ"ס
17.63	13.95	רזרבי
115.44	105.98	סה"כ

התכנית מסדירה את גבולות המגרשים לבנייני ציבור בהתאמה לבינוי הקיים.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת מס' 23/מק/2011, בסמכות הועדה המקומית,

לפי סעיף 62 א/א(1), (2), (3),

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי מספר 1 לשנת 2001 של תכנית מפורטת מס' 23/במ/37 -

אופקים, הרובע הדרומי.

תאריך 10/6/02
24/7/02



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת מס' 2011/מק/23, בסמכות הועדה המקומית, לפי סעיף 62 א/א(1), (2), (3),

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי מספר 1 לשנת 2001 של תכנית מפורטת מס' 23/במ/37 - אופקים, הרובע הדרומי.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 2011/מק/23. תכנית בסמכות הועדה המקומית. שינוי מס' 1 לשנת 2001 של תכנית מפורטת מס' 23/במ/37 - אופקים, הרובע הדרומי.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת: 8 דפי הוראות בכתב (להלן: "התכנית") גליון אחד של התשריט, בק.נ.מ 1:1250, (להלן: "התשריט") כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. חלות התכנית: תכנית זו חלה על כל השטחים המותחמים בתשריט בקו כחול כהה.
מחוז: הדרום
מרחב תכנון מקומי: אופקים
עיר: אופקים
גושים: בהתאם לנתוני המרכז למיפוי ישראל, לא קיימים גושים וחלקות בתחום התכנית.
4. שטח התכנית: כ - 275 ד'.
5. יזום התכנית: עיריית אופקים
6. בעל הקרקע: מדינת ישראל.
7. עורך התכנית: קלמן כ"ץ, ירון כ"ץ אדריכלים בע"מ, רח' הארבעה 21 ת"א טל: 03- 6236123

8. מטרת התכנית:

8.1 יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח קרית חינוך הכוללת: שני בתי ספר מקיפים, שני בתי ספר יסודיים, שלוחת מתנ"ס ומגרשים רזרביים לבניני ציבור והגדלת האיזור המיועד לספורט ושילובו עם קרית החינוך, ואיחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

9. הציונים בתשריט:

כסימונם בתשריט ותיאורם במקרא.

10. תכליות יעודי הקרקע:

כמפורט בתכנית הראשית וללא שינוי.
מגרש פ-30: במגרש זה תותר הקמת מגרשי ספורט פתוחים לציבור.

11. חניה:

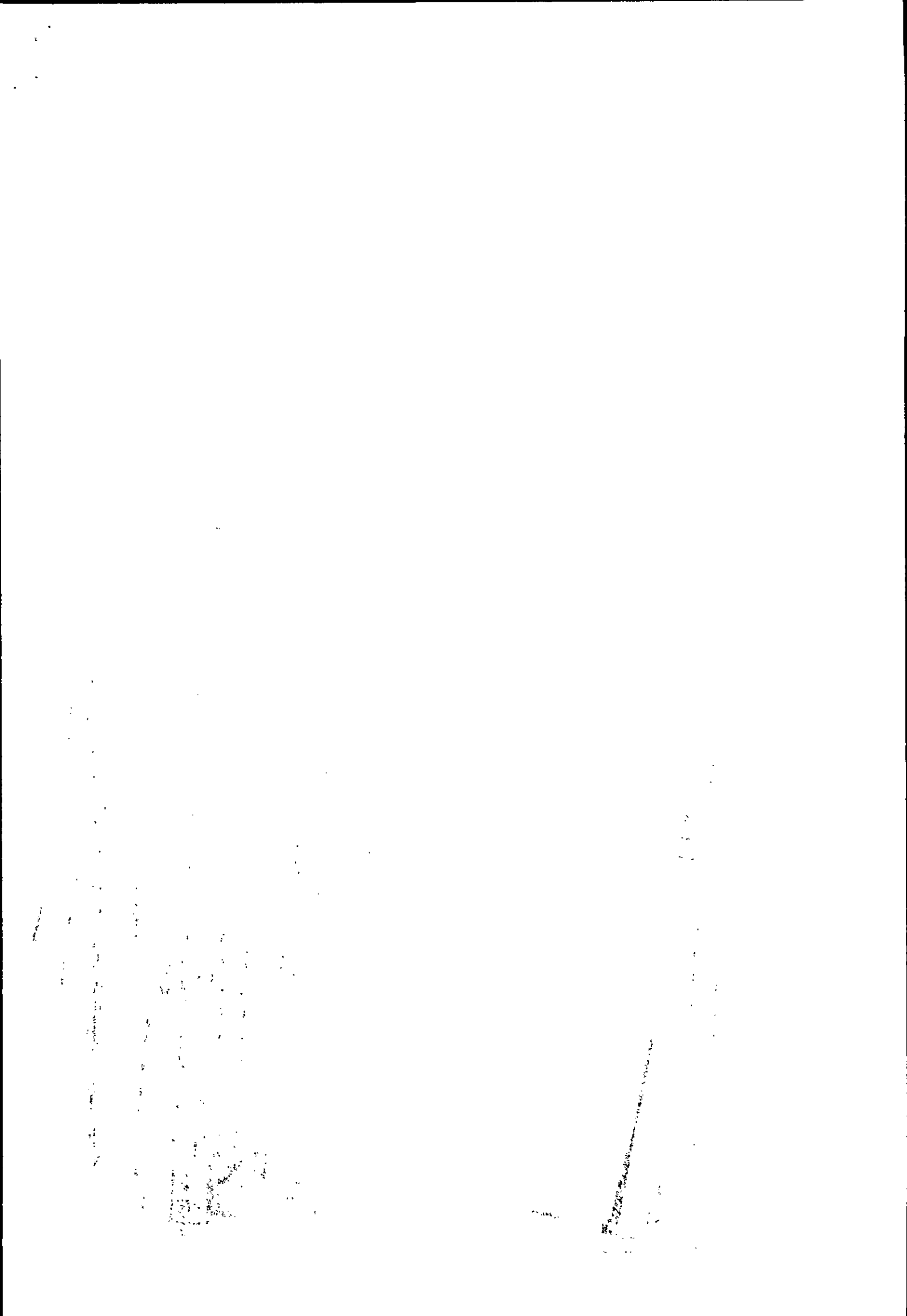
החניה לכל תכלית תהיה בתחום המגרש המשמש אותה תכלית ולפי תקן החניה הנוהג.

12. טבלת שטחים ואזורים - מנפ קייים:

חברות	קוי בנין			שטח בנייה מירבית למבנה (מ"ר)	שטח מירבית לייחיד (מ"ר)	סה"כ יחיד במבנה	מספר יחיד מירבית במגרש	מספר קומות מירבית	שטח המבנה (דונם)	כמות מגרשים במבנה	שטח מיינמלי למגרש (דונם)	מספרי המגרשים	מספר מבן	היינוד וסימני
	שטח בנייה מירבית בקי. קרקע - 70 מ"ר ליחיד	0-3	5											
שטח בנייה מירבית בקי. קרקע - 70 מ"ר ליחיד	8	0-3	5	2730	130	21	3	2	7.16	6	0.74	68,67,64	1	מגורים א' (כתום)
							4	2			0.98	69,66,65		
לעצוב אדר. מתואם בין המגרשים הפונים לרחי, 25 במבנים 15-13.				12,960	135	96	16	3	17.02	6	2.80	6-1	13	מגורים ג' (צהוב)
							24					292,291,288,287		
				17,280		128	16	3	34.17	6	3.2	290,289	47	

חברות	קוי בנין			שטח תכנית למבנה ציבורי	מספר קומות מירבית	שטח המבנה (דונם)	כמות מגרשים במבנה	שטח מיינמלי למגרש (דונם)	מספרי המגרשים	מספר מבן	היינוד וסימני
	שטח בנייה מירבית לקרקע - 0 <th>שטח בנייה מירבית לקרקע - 5 <th>שטח בנייה מירבית לקרקע - 0 </th></th>	שטח בנייה מירבית לקרקע - 5 <th>שטח בנייה מירבית לקרקע - 0 </th>	שטח בנייה מירבית לקרקע - 0								
לפי פרוגמות הועדה הבין משרדית ולפי פרוגמות מ-7/6/84 ולפי תפי בנייה לעצוב ותפי לעצוב אדריכלי.	8	4	5	עד 50% משטח המגרש	2	--	1	30.5	13	--	13
				עד 50% משטח המגרש	3	97.63	3	40	צ3 בי"ס מקיף	51	בנין ציבורי (חום)
27 כיתות חט. ביניים.				עד 50% משטח המגרש	--			13	צ4 רזרבי		
				עד 40% משטח המגרש	1	4.60	2	1.5	צ5 מעון ילדים	52	
היתר בנייה לפי תכנית בנייה לעצוב למבנה כולו וכולל מגרש פ. 20.				עד 40% משטח המגרש	1		2	1.2	צ6 גן ילדים		
				עד 40% משטח המגרש	1			1.2	צ7 גן ילדים		
היתר בנייה רק עם פיתוח מגרש פ. 5 כולל חניה.				עד 40% משטח המגרש	1			1.2	צ8 גן ילדים		
				עד 50% משטח המגרש	2			8.5	צ9 בי"ס יסודי		
היתר בנייה רק עם פיתוח מגרש פ. 4 כולל חניה.				עד 40% משטח המגרש	1			1.2	צ10 גן ילדים		
				עד 40% משטח המגרש	2			1.2	צ11 גן ילדים		
12 כיתות + גן ילדים דו כיתתי.				עד 40% משטח המגרש	2			1.0	צ12 גן ילדים		
				עד 40% משטח המגרש	2			1.0	צ13 גן ילדים		
כולל רחבה פתוחה לציבור בפניה הדרום מערבית				עד 40% משטח המגרש	2			1.0	צ14 גן ילדים		
				עד 40% משטח המגרש	2			1.0	צ15 גן ילדים		

חברות	שטח המגרש	שטח מיינמל (דונם)	מספרי המגורים	מספר מבני	חייכד וסימני	
יפתח ככיכר בניסה לון 2.9 וכמוקד ויזואלי באומת.	9.87	--	1.7ה	--	שירותים הנדסיים (אפור עם פסים סגולים) ש.צ.פ. (ירוק)	
יפתח כגן לינארי לתנועת חולכי רגל בציר השכונה.	--	4.00	1.9 גינה ציבורית	--		
יפתח כגן עם כיכר מרכזית ובתכנית בניני לביצוע עם מבני 47.	--	8.00	2.9 גינה ציבורית	--		
לפיתוח משולב עם גני הילדים - 74 ; 82 - כולל חניה.	--	14.50	3.9 גינה ציבורית	--		
תפתח במשולב עם מבני 52 ולפי תכנית בניני לביצוע.	--	0.4	4.9 גינה ציבורית	--		
	--	0.4	5.9 גינה ציבורית	--		
	2.68	1.3	20.9 גינה ציבורית	--		
	1.19	--	51.9 גינה ציבורית	51		



13. טבלת מצב מוצע:

קוי בנין	שטח בנייה מירבי למבני (מ"ר)	שטח מירבי ליחיד (מ"ר)	סה"כ יחיד במבן	מספר יחיד מירבי במגרש	מספר קומות מירבי	שטח המבן (דונם)	כמות מגרשים במבן	שטח מיימלי למגרש (דונם)	מספרי המגרשים	מספר מבן (במצב הקיים)	הייעוד ושימושי
לקומות הקרקע - 0 לקומות עליונות - 5	17,280	135	128	24	3	19.63	6	3.2	292,291,288,287	47	מגורים ג' (צרות)
									16		

קוי בנין	שטח תכנית למבנה ציבורי	מספר קומות מירבי	שטח המבן (דונם)	כמות מגרשים במבן	שטח מיימלי למגרש (דונם)	מספרי המגרשים	מספר מבן (במצב הקיים)	הייעוד ושימושי						
									שטח המבן (דונם)	כמות מגרשים במבן	שטח מיימלי למגרש (דונם)	מספר מירבי	מספר מבן (במצב הקיים)	
כ מ פ ר ר ט ב ת ר ר ט	--	2	--	--	--	--	--	--						
									עד 40% משטח המגרש	1	--	1.81	52	בניין ציבורי (חום)
									עד 40% משטח המגרש	1	--	1.46	52	בניין ציבורי (חום)
									עד 40% משטח המגרש	1	--	1.26	52	בניין ציבורי (חום)
									עד 40% משטח המגרש	1	--	1.26	52	בניין ציבורי (חום)
									עד 50% משטח המגרש	2	--	9.58	51	בניין ציבורי (חום)
									עד 50% משטח המגרש	2	--	29.42	51	בניין ציבורי (חום)
									עד 50% משטח המגרש	2	--	32.85	51	בניין ציבורי (חום)
									עד 50% משטח המגרש	2	--	5.00	51	בניין ציבורי (חום)
									עד 40% משטח המגרש	2	--	10.90	51	בניין ציבורי (חום)
									עד 40% משטח המגרש	2	--	11.03	51	בניין ציבורי (חום)
									עד 40% משטח המגרש	1	--	1.24	51	בניין ציבורי (חום)
עד 40% משטח המגרש	2	--	6.74	51	בניין ציבורי (חום)									
עד 40% משטח המגרש	2	--	1.56	51	בניין ציבורי (חום)									
עד 40% משטח המגרש	2	--	1.32	51	בניין ציבורי (חום)									

* 27 כיתות חטיבת ביניים, 27 כיתות חטיבה עליונה.
** 18 כיתות.

שטח המגורש	שטח מינימלי למגורש (דונם)	מספרי המגורים	מספר מבני (במצב הקיים)	תייעוד וסימון
10.12	--	2. שה"פ	--	שרותים הנדסיים (אפור עם פסים סגולים)
14.51	--	3. פ.ג. גינה ציבורית	--	ש.צ.פ. (ירוק)
0.44	0.4	4. פ.ג. גינה ציבורית	--	
0.42	0.4	5. פ.ג. גינה ציבורית	--	
13.44	--	30. פ.ג. גינה ציבורית	--	
0.95	--	31. פ.ג. גינה ציבורית	--	
2.55	--	32. פ.ג. גינה ציבורית	--	
5.46	--	ש.ב. 100. שביל להולכי רגל	--	
1.22	--	ש.ב. 101. שביל להולכי רגל	--	
0.52	--	ש.ב. 102. שביל להולכי רגל	--	
0.39	--	ש.ב. 103. שביל להולכי רגל	--	

* ללא שינוי הערות שבתכנית הראשית.

14. שלבי ביצוע:

סעיף 18 ב' שבתכנית הראשית ישונה ובמקומו יקבע כי ניתן לקדם את הקמת בניני הציבור בתחום התכנית לפני הקמת יחידות הדיור שבתחומה ובתנאי שיש צורך בבניני הציבור לשימוש האוכלוסיה המתגוררת באזורים הסמוכים.

15. על תכנית זו יחולו הוראות התכנית הראשית אלא אם שונו ע"י הוראות תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכנית הראשית, יקבעו הוראות תכנית זו.

16. **זמן ביצוע התכנית:** 8 שנים

17. **אישורים וחתימות:**

בעל הקרקע:

עורך התכנית:

~~קלמן כ"צ, ירון כ"צ אוריכלים
(1997) בע"מ~~

הועדה:

יוזם התכנית:

~~הועדה המקומית
לתיכנון ובניה
אופקים~~