

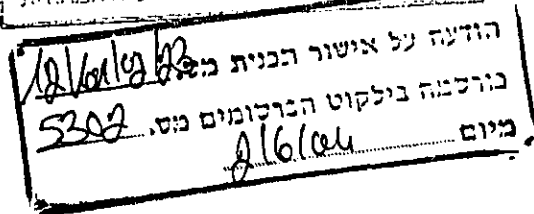
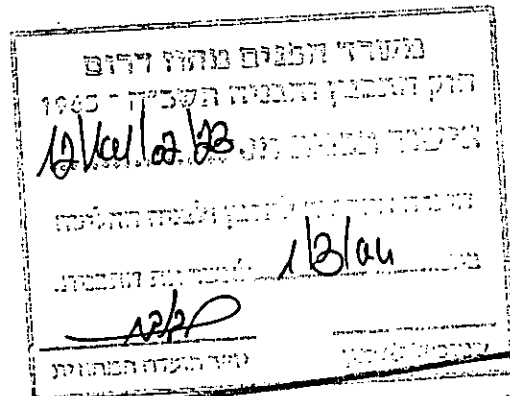
6-4229

מרחב תכנון אופקים - קרית חינוך עצמאית

מבוא:

התכנית באה לאפשר הקמת קרית חינוך ע"י הגדלת השטח לבנייני ציבור בשכונת בן גוריון - אופקים.

הקרית תכלול בתי-ספר וגני ילדים מהחינוך היסודי והחטיבות הצעירות.



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

19.04.2004

ג ת ק ב ל

מחוז תכנון מקומי אופקים

תקנון

תכנית מתאר מס' 12/101/02/23 שינוי לתכנית מתאר אופקים
מס' 2/101/02/23 ולתכניות מפורטות מס' 2/107/3/23,
15/107/03/23, 24/107/03/23
תכנית איחוד מגרשים בהסכמת בעלים

קרית חינוך, שכונת בן גוריון

הדרום	מחוז :
באר-שבע	נפה :
39566	גוש :
חלקות: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 57 חלק, 61	
39563	חלקות: 130 חלק
100212 - בהסדר לפי רישום ישן ספר 500 דף 20	
ועדה מקומית אופקים	מגיש התכנית :
מנהל מקרקעי ישראל	בעל הקרקע :
עריית אופקים	
אגודת ישיבת אופקים	
59.388 דונם	שטח התכנית :
משה אורון / אדריכל ומתכנן ערים	עורך התכנית :
בית רסקו 4, שדרות יצחק רגר 28, באר שבע	
21/3/2000	תאריך :
29/9/2003	עידכון אחרון :

פרק 1 – התכנית:

תכנית מתאר מס' 12/101/02/23 שינוי לתכנית מתאר אופקים מס' 2/101/02/23 מתכניות מפורטות מס' 2/107/03/23, 24/107/03/23, תכנית איחוד מגרשים בהסכמת בעלים. 15/107/03/23

1.1 שם התכנית:

1.2 מחוז: הדרום

1.3 נפה: באר-שבע

1.4 מקום: אופקים, שכונת בן גוריון

15. גוש: 39566 **חלקות:** 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 57 חלק, 61.

39563 **חלקות:** 130 חלק.

100212 - בהסדר לפי רישום ישן ספר 500 דף 20

1.6 מגיש התכנית: הועדה המקומית – אופקים

1.7 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

עריית אופקים

אגודת ישיבת אופקים

1.8 עורך התכנית: מ.ע. אורון אדריכלים בע"מ

1.9 שטח התכנית: 59.388 דונם

1.10 מיסמכי התכנית: התכנית כוללת:

- א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן – הוראות התכנית)
ב. תשריט בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט)
מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

1.11 יחס לתכניות קודמות:

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אופקים מס' 1/101/02/23 ותכניות מפורטות מס' 24/107/03/23 ומס' 2/107/03/23 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

1.12 ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

1.13 מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להגדלת שטח לבנייני ציבור להקמת קרית חינוך, ע"י שינויים ביעודי קרקע, אחוד מגרשים בהסכמת בעלים: קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.



לשכת התכנון המרחבית
משרד הפנים כחוק הדיוט

19.04.2004

נתקבל

פרק 2 – רשימת תכליות ושימושים:

2.1 שטח לבנייני ציבור:

2.1.1 בשטח זה תותר בנית מבני ציבור: בתי ספר, ישיבות וכוללים, גני ילדים, מעונות יום, מועדנים ועוד.

2.1.2 גימור המבנים יהיה מחומרים עמידים ברי קיום ארוך.

2.1.3 צורת הגג: תותר בניית גג שטוח או גג רעפים.

2.1.4 קווי בניין מזעריים כמצויין בטבלת זכויות בנייה.

2.1.5 לא תותר הקמת בנינים למטרת שרות כגון: מחסנים, ספכות וכדו' העומדים בנפרד מהמבנה העיקרי.

2.2 דרכים:

רוחב ותואייהן של הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.

3. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש ועל פי תקן חניה ארצי התקף לעת מתן היתרי בניה.

4. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה:

4.1 מצב קיים (לפי תכנית מס' 24/107/03/23):

אזור	ציון בתשריט	מגרש מס'	סה"כ יח"ד	שטח מגרש מזערי (דונם)	מס' קומות	שטח בניה עיקר		שטח שרות	סה"כ שטח לבנייה	קווי בניין		
						בקומה	בכל הקומות			ק	צ	א
מגורים ג'	צהוב	185-194	90	1.500	3 + ע	30%	90%	10% + 10% בקע	110%	3	3	5
בנייני ציבור	חום מותחם בחום כהה	916	-	17.150	3	50%	150%	10%	160%	5	5	5

19.04.2004

נ ת ק ב ל

לפי תכנית מס' 2/107/03/23 :

- א. מבני הפנימיות ישמשו למגורי תלמידים בלבד.
- גובה המבנים יהיו שלוש קומות, או שלוש קומות על עמודים.
- ב. מבנים לחדרי לימוד יהיו שתי קומות, או שתי קומות על עמודים מפולשת.
- ג. בית המנהל וכולל יהיו שתי קומות בלבד.
- ד. המבנים למגורי המורים יהיו בני שלוש קומות על קומת עמודים מפולשת עם 12 יחידות דיור בכל בית, סה"כ 24 יחידות דיור.

4.2 מצב מוצע:

אזור :	מס' מגרש :	שטח מגרש (מ"ר)	היקפי בנייה מירביים במגרש ב - %						קווי בניין במ'	
			מטרות עיקריות		מטרות שירות		סה"כ עיקרי שרות +	תכנית שטח מירבית (מ"ר %)		
			מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת				
בניין ציבור	901 902	22.987 28.710	-	30	-	10	40	30	3	כמסומן בתשריט

הערה:

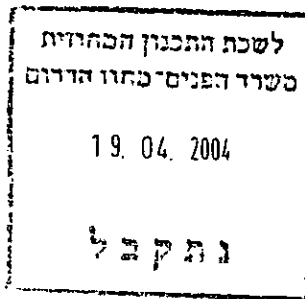
שטחים במצב קיים הם עפ"י מדידה גרפית ושטחים במצב מוצע הם עפ"י מדידה אנליטית ועלכן יש אי התאמה בסה"כ שטח.

5. תנאים למתן היתרי בנייה:

- היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תוכנית זו לאחר אישורה כדן.
- כל בניה תותר בתנאים הבאים:
- אישור תכנית בינוי ופיתוח במגרש אשר תכלול את סימון דרכי הגישה לבתים, העמדת הבניינים ע"י קביעת גובה מפלסי הכניסה, מידותיהם ומרווחי המרחק בינם ולבין עצמם מאל גבולות המגרש.
- תכניות להיתר יכללו את תאור צורתם, גודלם, גובהם וכן פרוט חומר גמר החזיתות של מכלול המבנים המבוקשים בהיתר.

6. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי כמפורט להלן:

- במתחם קריית החינוך יחולו הנחיות עיצוב הבאות:
1. מומלץ למקם בקומה העליונה כל הפעילויות השקטות של בית הספר כגון: ספריה, חדרי טבע ומעבדות, חדרי הקבצה וכד"ו.
2. הבינוי יתבסס על מערכת חצרות פנימיים עם מעטפת חדרי לימוד עפ"י הוראות והנחיות הבנייה של משרד החינוך.
3. מעטפות קירות הבניינים יהיו בחיפוי אבן.
4. לא תותר בנייה מחומרים דליקים ורעילים ובעלי סיכון גבוה מבחינה בטיחותית ובריאותית.
5. תותר הקמת מצללות (פרגולות) ורהוט גן מחומרים עמידים עפ"י תכנית פתוח מאושרת.



פרק 3 – מערכת תשתית:

3.1 הנחיות כלליות לתשתית:

א. כל התשתיות תהינה תת-קרקעיות

ב. מים - תכניות המים יתואמו ויאשרו ע"י מהנדס הרשות, מכבי אש ומשרד הבריאות ויתחברו לרשת הקיימת.

ג. ביוב - תכנית הביוב יתואמו ויאשרו ע"י מהנדס הרשות, משרד הבריאות והמשרד איכה"ס ויתחברו לרשת הביוב הקיימת.

ד. ניקוז - תכניות הניקוז יתואמו ויאשרו ע"י מהנדס הרשות ויתחברו לרשת הקיימת.

ה. אשפה - סידורים לאשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס הועדה המקומית או נציגו לענין זה.

ו. תשתית קיימת - לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימים. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו בתיאום עם מהנדס הרשות.

ז. חשמל -

א. הוראות בינוי ופיתוח:

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מתיל הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו החשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו החשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח על עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

ב. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

פרק 4 – כללי:

4.1 הפקעות

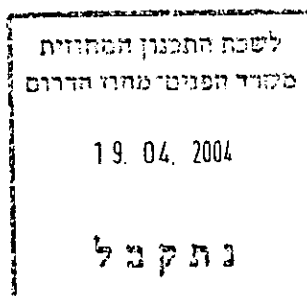
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק תכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

4.2 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יעשו בהתאם לסימן ז', לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

4.3 שלבים ותאריכי ביצוע

התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.



חתימות:

אשר צורף
מהדק ועוד תכנון ובמה
אופקים

אבי אסרף
יו"ר הועדה המקומית
למכסר ובמה
אופקים

מגיש התכנית: ועדה מקומית - אופקים

מנהל מקצועי
משרד
73/414

בעל הקרקע:

לשכת התכנון והמחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
19.04.2004
נתקבל

אבי אסרף
יו"ר הועדה המקומית
למכסר ובמה
אופקים

עיריית אופקים

אגודת ישיבת אופקים

ישיבת אופקים
YESHIVAT OFAKIM
טלפון: 08-9960290
ת.ד. 32 אופקים

עיריית אופקים

משה אורון
אדריכל ומתכנן ערים
רשומ מס' 9860

משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים
שד' רגר 28, בית רסקו 4, באר שבע.
טל/פקס: 08-6230244, 08-6234722

עורך התכנית: