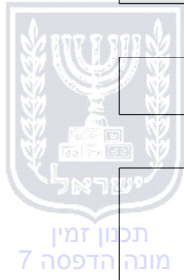


הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0578583

מכללה למקצועות הרכבת - אופקים



מחוז **דרום**
מרחב תכנון מקומי **אופקים**
סוג תכנית **תכנית מתאר מקומית**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית חלה במגרש בצפון אופקים, בסמוך לתחנת הרכבת. מטרתה שינוי יעוד שטח מגרש 33/3, המאושר ליעוד תעשייה (בתכנית מס' 23/בת/45) ליעוד מבנים ומוסדות ציבור, לשימוש מכללה ללימוד מקצועות הרכבת שתכלול גם סימולטור.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית

מכללה למקצועות הרכבת - אופקים

601-0578583

מספר התכנית

1.2 שטח התכנית

4 דונם

1.4 סיווג התכנית

תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אופקים
	קואורדינאטה X	163928
	קואורדינאטה Y	581355

1.5.2 תיאור מקום

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

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39657	לא מוסדר	חלק		1

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/09/1996	4679	4440	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 23/ בת/ .45 הוראות תכנית 23/ בת/ 45 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	45/ בת/ 23



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			ישראל מסילטי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		ישראל מסילטי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	08/02/2018	ישראל מסילטי	08/02/2018	1	1: 500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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 7

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		עיריית אופקים	אופקים	שד הרצל	40	08-9928555	08-9960270	etis@aula.org.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				ר.מ.י	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	ישראל מסילטי		מסילטי אדריכלים ומתכנני ערים ב	קרית עקרון	חסן מלך מרוקו השני	1	08-9493000		taba@mesilat i.co.il
מודד מוסמך	מודד	חלבי לביב	808	פוטומאפ בע"מ	דאלית אל- כרמל	(1)		04-8395202	04-8396098	halabi@halab il.co.il

(1) כתובת: דלית אל כרמל 2/66 מיקוד 30056, ת.ד. 21..

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

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

קביעת מסגרת תכנונית להקמת מכללה ללימוד מקצועות הרכבת.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מתעשייה למבנים ומוסדות ציבור.

2. קביעת שימושים, זכויות ומגבלות בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מבנים ומוסדות ציבור	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	4,000	100
סה"כ	4,000	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מבנים ומוסדות ציבור	4,000.05	100
סה"כ	4,000.05	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מבנים ומוסדות ציבור	
4.1.1 שימושים	
1. מרכז הדרכה של רכבת ישראל בלבד ומתקנים נלווים כגון סימולטור הנדרשים לצורך תפעול שוטף ואחזקה. 2. תותר הקמת מתקני תשתית של חשמל, מים, גז ותקשורת כגון חדר טרפו', צובר גז, מערכות מיזוג אוויר וכו'.	
4.1.2 הוראות	
א הוראות בינוי	
1. תותר חניה מקורה בקו בנין צידי וקדמי 0. 2. תותר הקמת מבנה עד 3 קומות. גובה מבנה לא יעלה על 10 מ'. 3. התקנת מתקנים על הגג, לרבות דודי שמש, מנועי מזגנים וכו', יוסתרו וישולבו בעיצוב המבנה. 4. המבנה יחובר לרשת המים והביוב העירונית.	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני				מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת					מתחת לכניסה הקובעת
				עיקרי	שרות	עיקרי			שרות					
(1)	(1)	(1)	(1)	3	10	35	105				105	4000	101	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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) כמסומן בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתרי בניה	6.1
<p>1. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית תכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח. תכנית הפיתוח תכלול: מיקום מיכלי אשפה, הסדרת חניה ודרכי גישה למגרש, הסדרת ניקוז, משטחים מרוצפים ותכנית גידור.</p>	
6.2 חניה	6.2
<p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ תקן החניה התקף.</p>	
6.3 חשמל	6.3
<p>1. לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי-חשמל עיליים. בקרבת קווי-חשמל עיליים יינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה. א. ציר קו מתח נמוך-2 מ' מהתיל הקיצוני. ב. ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) - 5.6 מ' ולפחות 5 מ' מהתיל הקיצוני. ג. ציר קו מתח עליון(110-161 ק"ו)-20 מ'. ד. ציר קו מתח על (400 ק"ו) - 35 מ'.</p> <p>2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה.</p> <p>3. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.</p> <p>4. אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להתשמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.</p> <p>5. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קוי תשתית על גבול המגרשים 0.1 מ' מכל צד של הגבול (למעט גבול עם קו בנין 0.0) והרשות לטפל בני"ל בכל עת לפי הצורך.</p>	
6.4 ביוב, ניקוז, מים, תברואה	6.4
<p>מערכות תשתית-מים, ביוב, ניקוז, יבוצעו עפ"י ההוראות הבאות. א. מערכות מים - יבוצעו בתאום עם מהנדס העיר ובהנחיתו. ב. ניקוז - מסמכותה של הועדה המקומית לקבוע באם טיבה ומיקומה של קרקע כלשהי בתחומי התכנית מחייב טיפול מיוחד להבטחת הניקוז. בהיתר הבניה יאושרו תנאי טיפול נאותים לניקוז קרקע זו.</p>	
6.5 תקשורת	6.5
<p>קוי טלפון וכבלים יונחו בהתאם להוראות מהנדס המועצה ובאישור חב' בזק ומשרד התקשורת. מערכת התקשורת תהיה תת-קרקעית.</p>	
6.6 דרכים	6.6
<p>מיקום הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.</p>	
6.7 מקלטים	6.7
<p>בהתאם לדרישות הג"א ובאישורם.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש התכנית עד 10 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7



תכנון זמין
מונה הדפסה 7