

3/88 /
10/88 /

27.7.88
הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 19/7/88

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 28/1/88
18.2.88

מ ח ו ז ה ד ר ס

מרחב חכנון מקומי אופקים

2/104/30/23 מס' מפורטת תכנית

13.2.88
הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 18/1/88

- בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
- היוזם : הועדה המקומית - אופקים
- מגיש התכנית : "ערום" - חברה לפיתוח עירוני בע"מ
- המתכנן : חסון גולדברג - שרותי הנדסה

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י - א ו פ ק י ם

תכנית מפורטת מס'

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' א/2/104/03/23
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), גליון של תשריט הערוך בק.מ. 1:500 (להלן "התשריט"). כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית : הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. מקום התכנית : אופקים, שכונה שתקרא שכונת שפירא המוגדרת בתכנית מתאר כשטח בין קואורדינטות אורך 114750 - 114000 וקואורדינטות רוחב 079500 - 078500 - הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
5. שטח התכנית : 64,606 ממ"ר.
6. מטרת התכנית : א. יעדו שטחים לשכונת מגורים בבנייה נמוכה וחלוקת ליעודים הבאים :-
 (1) אזור מגורים א'
 (2) שטחים לבניני ציבור.
 (3) שטח למסחר.
 (4) שטחים צבוריים פתוחים.
 (5) שטחים פרטיים פתוחים.
 ב. התווית דרכים חדשות.
 ג. קביעת בנוי בשטח.
7. כניסה לתכנית : על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית אופקים (להלן "תכנית המתאר") ולהוראות שכתכנית מס' _____ זו.

מועצה מקומית קובאנה
 מ.מ.מ.מ.
 מ.מ.מ.מ.
 מ.מ.מ.מ.

3/88

9. רשימת תכניות :

9.1 אזור מגורים א'

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום יהוו אזור מגורים א'.

9,2 מספר כולל של יחידות דיור.

מספר כולל של יחידות דיור באזור זה הוא 96 יחיד.

9.03 שטח מגרש מינימלי.

שטח מגרש מינימלי לבניה לא יפחת מ-400 מ"ר, לבנית יחידת דיור אחת ולא פחות מ-600 מ"ר לבנית שתי יחידות דיור (דו משפחתי במגרשים 7, 16, 39, 47, 53). למעט מגרשים מס' 463, 464, 466, בהם תותר בניה טורית בצפיפות 4 יחיד לדונם.

9.04 שטח בנוי לרשו.

א. במגרשים בהם תותר בניה בנינים חד-משפחתיים במבנה דו-קומתי או דו-קומתי למחצה תותר בניה של 30% בקומת קרקע ועוד 15% בקומה א', שה"כ 45% משטח המגרש. היטל הבנין לא יעלה על 30%. במבנה חד-קומתי תותר בניה של 35% משטח המגרש.

ב. במגרשים בהם תותר בניית בנין דו-משפחתי (עם קיר משותף) תותר בניה של 25% בכל קומה במבנה דו-קומתי, שה"כ 50% משטח המגרש בכל יחידת דיור. במבנה חד-קומתי תותר בניה של 40% משטח המגרש.

ג. במגרשים בהם תותר בניה טורית, תותר בניה של 30% בכל קומה במבנה דו-קומתי שה"כ 60% משטח המגרש בכל יחידת דיור. באזור מגורים א' תותר קומת מרתף עבור מקלט ומחסן מתחת לקומות המגורים במסגרת חכסית השטח ע"י המבנה וזאת בתנאי ששום חלק ממנו לא יכלוט יותר מ-80 ס"מ מפני הקרקע המתוכננת הסופית. קומת עמודים עד גובה 2.20 מ' לא תכלול בחישוב אחוזי הבניה. מקלט ששטחו אינו עולה על 10 מ"ר לא יכלול בחישוב אחוזי הבניה, השטח הנוסף על 10 מ"ר יוכנס לחישוב אחוזי הבניה.

9.05 קוי בנין

כמסומן בתשריט במגרשים חד-משפחתיים : קדמי 5 מ', צדדי 3 מ', אחורי 4 מ'.

במגרשים דו-משפחתיים : קדמי 5 מ', צדדי 0 - ו- 3 מ', אחורי 4 מ'. במגרשים בהם תותר בניה טורית : קדמי 5 מ', צדדי 0, אחורי 4 מ'.

בתשריט יצויינו גם קוי הכנין המותרים. במקרה זה מצויין בתשריט

הכנין המותרים. במקרה זה מצויין בתשריט

מקום המקום
מכריע ומבטל את שנכתב לעיל.
מ.מ.מ.

88/01

גובה 9.06

גובהו של הבנין לא יעלה על 2 קומות.
סה"כ גובה הבנין על כל מתקניו לא יעלה על 8.10 מ' מעל גובה המדרכה,
או השביל המתוכנן במקום הגבוה של חזית המגרש.

מבנה עזר 9.07

לא תותר הקמת כל מבני עזר בתחומי כל מגרש. למעט מקום חנייה שמותר
יהיה לעשותו כקו בנין קדמי - בתנאי שקיריו יעשה מפרגולה לפי תכנית
אחידה שתאושר ע"י המועצה ושטחו לא יעלה על 20 ממ"ר.
כמו כן תותר בניה מחסן בשטח עד 20 ממ"ר בתוך קומת עמודים מפולשת
במקרה זה לא יכלל שטח המתסן בחישוב אחוזי הבניה.

מתקנים על הגג 9.08

לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של כל בנין פרט למתקן שיסווה את קולטי
השמש ויעוצב באופן ארכיטקטוני, כמצויין להלן בסעיף 14.1.

מתקני עזר 9.09

ג ז 9.09.1

לא תותר הצבת בלוני גז גלויים, בחזית.

תליית כביסה 9.09.2

תליית כביסה תוך שימוש במתקן מיוחד לכך, שיוקם בתחומי המגרש,
במקום שיאושר ע"י הועדה.

א ש פ ה 9.09.3

מתקנים לאיסוף אשפה יבנו במקום שיקבע לפי תכנית פיתוח מפורטת.

ג ד ר ו ת 9.10

הגדרות יבנו על פי פרטים בלוויית תכנית הבינוי המפורטת ותכנית הפיתוח.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מנהל תכנון
מנהל המקום
3/8/88

9.11 שטח ציבורי פתוח

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים ציבוריים פתוחים וחלות על שטחים אלה הוראות שנקבעו בתכנית המחאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.

9.12 שטח פרטי פתוח

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה, הם שטחים פרטיים פתוחים.

בהיותם מסופחים הם יהיו בשימושם של המשתכנים וכחלק אינטגרלי ממגרשיהם אך לא תותר בהם בניה. בהיותם שבילי גישה למגרשים תותר בהם תנועת כלי רכב לגישה למגרשים אלה לצרכי חנייה. כמו כן תותר העברת קוי צנרת תת-קרקעיים למגרשים וקויים עיליים (חשמל, תקשורת). שטחים אלה לא ינתנו לגידור ולחלוקה.

9.13 מעברים ציבוריים להולכי רגל

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מותחם באדום.

9.14 דרכים

תואי הדרכים רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט :

9.14.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים קיימות או מאושרות.

9.14.2 השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום עם קוו-קוו אדום, הם שטחים של דרכים משולבות בהם תותר נסיעת רכב משולב להולכי רגל ותשולב בהם צמחיה לפי תכנית פיתוח מפורטת.

10. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים למעט חניה למכררים שתהיה בתחום הדרכים בשטח למסחר והשטחים לכניני ציבור תיפחר החניה בתחום המגרשים הנכיל ולפי תכנית כינוי מפורטת שתוגש לאישור הועדה המקומית.

11. הפקעה

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה חשכ"ח - 1965.

12. תחנת טרנספורמציה

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה במכנה עילי, בשטח התכנית.

13. קולטי שמש

קולטי השמש על הגג יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מהמבנה. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה.

14. מים וכיוב

14.1 מים

אספקת מי שתיה תעשה מרשת המים המרכזית של אופקים, צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים העירונית ולתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מינהל המים).

יותר מעבר קוי מים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.

משרד המים
מנהל המים
אופקים

3/88

14.2 ביוב

כל המכנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של אופקים בכל המכנים יותקנו צנורות וכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב בהתאם להוראות והתקנים.

בעלי מכנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת מערכת הביוב כשטח התכנית. יותר מעבר קוי ביוב דרך מגרש למשנתו בעת הצורך. מפלט הריצפה הנמוכה ביותר נכחה בקומה שיש בה אינסטלציה סניטרית חייב להיות מעל למפלס הכביש הסמוך

15. ח ש מ ל

השכונה תקבל אספקת חשמל מקו מתח גבוה 33 ק"ו. מהקו הנ"ל בין עמודים 19/52 ו-22/52 תכנה הסתעפות לשכונה שבה תותקנה תחנות טרנספורמציה אשר תספקנה חשמל למכנים באמצעות רשת מתח נמוך, הרשת בשכונה תהיה עילית והמעברים והחיבורים למכנים יהיו עיליים גם כן. חמיכות או עוגנים לעמודים יבוצעו בגבול בין שני מגרשים.

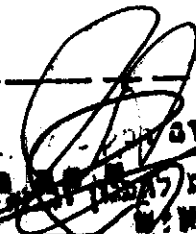
16. תקשורת

השכונה תחובר לרשת הטלפונים העירונית הקיימת. הרשת וההתחברויות למכנים בשכונה יהיו תת-קרקעיים.

17. ניקוז

יותר ניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנתו ולא תותר הקמת גדרות בין מגרשים בהם תיווצר הפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי.

חתימת בעל הקרקע :


מועצה המקומית להגנת הסביבה
מג"מ

חתימת היוזם :

חתימת מגיש התכנית :

עדים:
חתימת עדים

חתימת המתכנן :

תאריך

8/88

משרד הפנים

חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי א/א
 תכניה מ/א מס' 2/א/א/א
 תוצרה המתווכת/משנה גפת
 בישיבתה מס' 354
 מיום 29/5/86 החליטה להמקיד את
 התוכנית והצרכות עליה
 פקד מנהל לתכנון

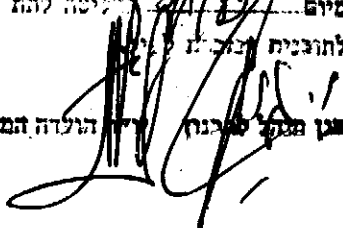


תמונה כתיב 2/א/א/א יורשתה להפקדה בילקוש
 תמונתה מס' 2372 מיום 21/1/86 מס' 2945

משרד הפנים

חוק התכנון והכניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי א/א
 תכניה מ/א מס' 2/א/א/א
 תוצרה המתווכת/משנה גפת
 בישיבתה מס' 166
 מיום 21/8/89 החליטה להקיד את
 התוכנית והצרכות עליה
 פקד מנהל לתכנון



תמונה כתיב 2/א/א/א יורשתה להפקדה בילקוש
 תמונתה מס' 3662 מיום 31/5/89 מס' 2026