

לשכת התכנון המחוזית
29-07-1997
מחוז הדרום

העתק מעט

מבוא לתכנית מפורטת מס' 4/104/03/23
שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/104/03/23

בשטח הציבורי הפתוח (מגרש מס' 977) בצומת דרכים מס' 100 ו-6 תוכונה

מזרקה שגבולותיה חדרו מהשטח המיועד לציבור.

על מנת להסדיר את המצב הורחב השטח הציבורי הפתוח על חשבון אזור המגורים

ולכן נדרש לחלק מחדש את מגרשים מס' 1129 - 1126.

בברכה,

טובה וליינברגר
אדריכלות ובניין ערים
חכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 26059 טל 280640

אדר' טובה וליינברגר

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 4/104/03/23
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 28/7/97 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
יועץ הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 4/104/03/23
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 4589
מיום 28/7/97

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית

29-07-1997

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

שכונת טפירא

תכנית מפורטת מס' 4/104/03/23

שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/104/03/23

תקנון

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מקום : אופקים, שכונת טפירא

תאריך : פברואר 1997

2. העתק משרדי

פרק א' - התכנית

1. המקום
 2. שם התכנית
 3. מסמכי התכנית
 4. שטח התכנית
 5. גוש
 6. יוזם התכנית
 7. בעל הקרקע
 8. עורכת התכנית
 9. יחס לתכניות אחרות-תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 3/104/03/23 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
 10. מטרת התכנית
 11. ציונים בתכנית
- אופקים, שכונת שפירא.
 - תכנית זאת תקרא תכנית מפורטת מס' 4/104/03/23, שינוי לתכנית מס' 3/104/03/23.
 - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 ב. תשריט ערוך בקנה"מ 1:500 (להלן "התשריט").
 - כ-0.190 דונם.
 - 100212 (בהסדר).
 - חב' ערים בע"מ.
 - מנהל מקרקעי ישראל.
 - אדרי טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14, באר שבע.
 - יחס לתכניות אחרות-תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 3/104/03/23 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
 - יצירת מסגרת תכנונית להרחבת שטח ציבורי פתוח ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
 - כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

לשכת התכנון המחוזית
 29-07-1997
 מחוז הדרום

פרק ב' - רשימת התכליות, השימושים ומגבלות בניה.

1. מגורים א' (מגרשים מס' 1129-א' - 1126-א')

- 1.1. שימושים
- 1.2. הנחיות ומגבלות בניה - ראה טבלה שלהלן.
- 1.3. שטחים למטרות שירות - לא יוקמו שטחים למטרות שירות נפרדים מהמבנה העיקרי, למעט חניה מקורה לרכב בקירוי קל ללא קירות ודלתות במידות 3.0 X 5.0 מ'.
 החניה המקורה תוצב בקו בניין קדמי וצדדי 0.0 מ'.
- 1.4. גובה סירבי לגג שטוח יהיה 7.00 מ' ולגג רעפים - 0.50 מ'.
 הגובה ימדד מאבן הספה במקום הגבוה ביותר בתזית המגרש.
- 1.5. הנחיות בניה לאזור מגורים א' -
 א. מתקנים טכניים - הסתרת דודי הסטם תבוצע לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
 ב. גדרות - גובה הגדרות יהיה עד 1.10 מ' ממפלס קרקע מתוכנן.
 הגדרות יבנו ע"פ פרטים בלוויית תכנית בינוי ותכנית פיתוח באישור הועדה המקומית.

2. שטח ציבורי פתוח

שימושים - נו', נטיעות, מגרשי משחקים, מקלט ציבורי דו תכליתי, מעבר תשתיות. על פסים ירוקים לאורך דרכים מס' 100,6 תותר הקמת סככות המתנה לאוטובוסים.

3. סביל להולכי רגל

שטח זה מיועד למעבר הולכי רגל, רכב חירום וקוי תשתית. תיאטר בניה מכל סוג שהוא.

4. דרכים

מקום הדרכים ורחבן יהיה כמסומן בתשריט.

5. טבלת זכויות בניה

מצב קיים

יעוד	מספר מגרש	שטח מגרש יח"ד	מספר קומות	מספר אחוז בניה מירבי (שטחים עיקריים)	אחוז בניה מירבי (מבני עזר-5%)	סה"כ בניה מירבי מסרות % בניה מירבי (חניה, למגרש שירות)	סה"כ לכל מחסן, מקלט עיקרי	קוי בניין	
								צדדי	אחורי
אזור מגורים א'	1126-1129	0.442	1	+2	40%	50%	סה"כ לכל מחסן, מקלט עיקרי + שירות	3.0	4.0
				מרתף			מרתף	15 מ"ר	15 מ"ר
							מרתף	30%	

הערכת מעורבות

לשכת התכנון המחוזית
29-07-1997
מחוז הדרום

מצב מוצע

מספר קומון סירב	קוי בנין (מ')	תכנית סירבית %	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- % א ב- ס"ר)				מסח מגרש מ"ר	יעוד מגרש מ"ר
			מסרות עיקריות	מסרות שירות	סה"כ עיקרי	מחנת מעל		
			מחנת מעל	מחנת מעל	מחנת מעל	מחנת מעל		
			לקרקע	לקרקע	לקרקע	לקרקע		
מס'ר	א	צ	ק					
אזור	1126 א'	550	--	50%	30%	+5%	+85%	+45%
מגורים	1127 א'	588						
א'	1128 א'	588						
	1129 א'	608						
				*הערה 2	*הערה 3			*הערה מס' 1

הערות לסבלת מצב מוצע:

- *הערה 1: במגרשים פינוניים קוי בנין יהיו: שני קוי בנין לחזית ושני קוי בנין צדדיים.
- *הערה 2: מסח המנוצל בתוך הנג יחשב כמסח עיקרי.
- *הערה 3: חישוב המסחים במסרות מעל לקרקע יהיה כדלקמן:
 5% עבור מסחן ומקלט.
 15 מ"ר עבור חנייה מקורה.

פרק ג' - כללי

1. הנחיות כלליות לתשתית:

- א. שרותים הנדסיים: ביוב, ניקוז, מים ותקשורת יבוצעו ע"י הנחיות ואישור מהנדס המועצה המקומית אופקים.
 - ב. מקלטים
 - ג. חשמל
- הבניה תהיה בהתאם לדרישות הנ"א ובאישורו:
 : אישור בניה מתחת ובקרבת קוי החשמל הקיימים-
1. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי מסוך אל הקרקע בין החיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
 - * ברשת מתח נמוך 2 מטרים
 - * בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים
 - * בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מטרים
 2. אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
 2. תאריכי ושלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה.
 3. חנייה תהייה תהייה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי.
 4. הפקעות לצרכי ציבור: המסחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 א'-ב'.
 5. תנאים למתן היתרי בניה: היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"י תוכנית זו.
 6. חלוקה ורישום: אלוקת המגרשים תעשה לפי סיסמ' ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת עורכת התכנית:

ערים
 חברה לפיתוח עירוני בע"מ

טובה ווינברגר
 אדריכלות ובנין ערים
 חכותל המערבי 14 ב"ש
 רשיון 280640 סל 26859