

# העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
04.11.2002  
נתקבל

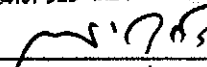
מבוא לתכנית מפורטת מס' 5/104/03/23

שטח התכנית ממוקם בשכ' שפירא באופקים.

מגיש התכנית מבקש:

1. לבטל הנחיית ביטוי לבניית מחסן כחלק אינטגרלי של המבנה העיקרי ולאפשר בניית מחסן נפרד בקו בניין אחורי.
2. להגדיל זכויות בנייה למטרת שיחת מעל לקרקע מ- 5% ל- 7% ע"י העברת 2% ממטרת עיקריות למטרת שיחת.
3. לשנות קו בניין.
4. להגדיל תכסית מירבית לבנייה.

בברכה,

צבי דודיקמן  
אדריכל רשוי מס' 8946  
ת.ד. 6830, באר-שבע 84161  
  
אדר' צבי דודיקמן

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 5/104/03/23  
המסדה המתחייבת לתכנון לבניה החליטה  
ביום 19/11/02 לאשר את התכנית.  
סגן מנהל המחוז  
יחיד התכנון המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 5/104/03/23  
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5139  
מיום 19/11/02

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנימי-מחוז הדרום  
04.11.2002  
נתקבל

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת מס' 5/104/03/5

שינוי לתכנית מפורטת מס' 3/104/03/23

הוראות התכנית

העתק משרדי

מחוז : הדרום.

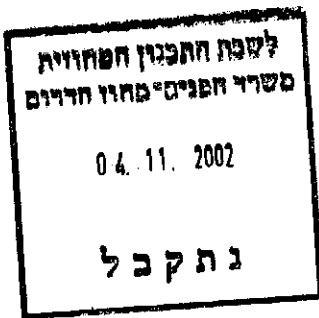
נפה : באר שבע.

מקום : אופקים, שכ' שפירא.

תאריך : מאי 2002.

31-10-2002

**המתק משרדי**



1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 5/104/03/23, שינוי לתכנית מפורטת מס' 703/23
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").  
ב. תשריט ערוך בקנה"מ 1:250 (להלן "התשריט").
3. שטח התכנית : כ- 0.594 דונם.
4. גוש : 39632 (בהליכי הסדר).
5. מגיש התכנית : דן שלום ת.ז. 58325143 – רח' גד 11 שכ' שפירא, אופקים.
6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
7. עורך התכנית : אדר' צבי דרדיקמן (רשיון מס' 8946) רח' הנבל 4 ירושלים 97500 (ת.ד. 6330 באר שבע 84161). טלפקס: 02-6289247

8. יחס לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 3/104/03/23 למעט השינויים המוצעים בשטחים הכלולים בגבולות בתכנית זו.

9. מטרת התכנית : יצירת מסגרת תכנונית לשינויים בזכויות ומגבלות הבניה במגרש באזור מגורים א' כמפורט להלן: המרת זכויות בניה ממטרת עיקריות למטרות שירות, שינוי בקו בנין, הגדלת תכנית מירבית וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. רשימת התכליות, השימושים ומגבלות הבניה :

11.1. **אזור מגורים א'** (מגרש מס' 1081)  
שימושים: מגורים

מחסן : תאושר בניית מחסן בקו בנין אחורי 0.0 מ' בתנאי קיר אטום ללא כל פתחים. המחסן יבנה במרחק מזערי של 1.0 מ' מהמבנה העיקרי.

11.2. **דרכים**

מקום הדרכים ורחוב יהיה כמסומן בתשריט.

12. **טבלת אזורים שימושים הנחיות ומגבלות בניה**

12.1. **מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 3/104/03/23**

יעוד	מספר מגרש	שטח מגרש מזערי בדונם	מס' יח"ד מירבי	מספר קומות מירבי	אחוז בניה מירבי (שטחים עיקריים)		אחוז בניה מירבי מטרות (חניה, מחסן, מקלט מרתף)	סה"כ % בניה למגרש עיקר + שירות	קוי בנין		
					לקומה	סה"כ לכל הקומות			חזית	צדדי	אחורי
אזור מגורים א'	1081	0.442	1	+ 2 מרתף	40%	50%	מבני עזר – 5% חניה מקורה – 15 מ"ר מרתף – 30%	85% + 15 מ"ר	כמסומן בתשריט	3.0	4.0

סעיף 3 תת סעיף 3.3

מבני עזר – לא יוקמו מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי, למעט קירוי קל ללא קירות ודלתות, עבור חנית רכב בפנינת המגרש, במידות 5.00 X 3.00 מ'.

12.2. **מצב מוצע:**

מס' יח"ד	מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (במ"ר ו/או ב- %)				שטח מגרש (במ"ר)	מספר מגרש	אזור מגורים א'	
		א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
							מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע				מתחת לקרקע
1	+ 2 מרתף	כמסומן בתשריט	+ 47% 15 מ"ר	85% + 15 מ"ר	7% (מחסן) + 15 מ"ר (חניה מקורה)	30% (מרתף)	48%	—	464	1081	אזור מגורים א'		

## העתק משרדי

13. הנחיות כלליות לתשתיות:

13.1. שרותים הנדסיים: ביוב, ניקוז, אספקת מים ותקשורת יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר אוספים.

13.2. מקלטים: הבניה תהיה בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

13.3. חשמל : א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.  
אין לחפור מעל כבלים קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

14. חנייה : החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתר הבניה.

15. שלבי ביצוע: התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

16. תנאים למתן היתר בניה: היתר בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם להוראות תכנית מפורטת מס' 3/104/03/23.

17. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

18. הפקעות לצרכי ציבור: מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת מגיש התכנית:

חתימת עורך התכנית:

צבי דרדיקמן  
מנהל רשויות מס' 8946  
ת.ד. 6156, באר שבע 84161

