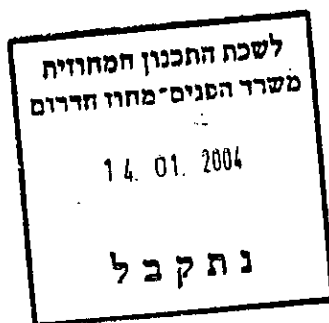


9

6-4166

מבוא לתכנית מפורטת מס' 128/102/03/23

הרשות המקומית מבקשת להקצות מגרש מגורים לשרת בי"ס ע"י חלוקת מגרש בית הספר ושינוי יעוד מש.ב. צ לאזור מגורים א'.
כמו כן מבקשת הרשות לערוך שינויים במגרשים גובלים ולהתאימם למצב הקיים בשטח ולצרכים העכשוויים של האזור.

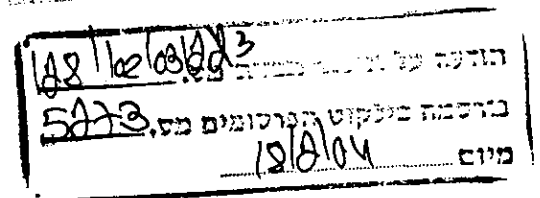
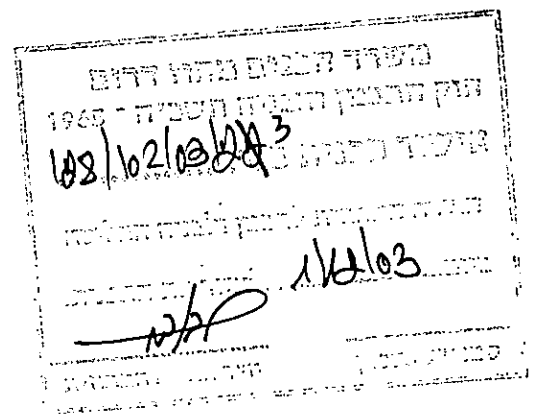


בברכה,

צבי דרדיקמן
אדריכל ורשמי מס' 8946
ח.ד. מס' 84164 בארצות

אדר' צבי דרדיקמן

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה חו"ס
שם _____
חתימה _____

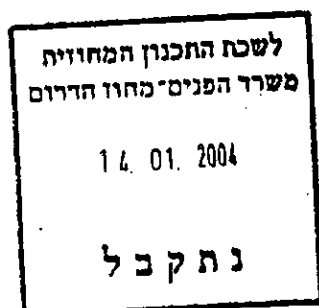


מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת מס' 128/102/03/23

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתרש"צ מס' 4/12/1 (102/03/23) ולתכניות מפורטות מס' 87/102/03/23, 111/102/03/23



הוראות התכנית

מחוז : הדרום.

נפה : באר שבע.

מקום : אופקים - רח' יהודה הלוי (בי"ס מורשה), רח' גולומב (בי"ס הגבעה).

תאריך : יולי 2003.

15-12-2003

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 128/102/03/23 – תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתרש"צ מס' 4/12/1 (102/03/23) ולתכניות מפורטות מס' 87/102/03/23, 111/102/03/23.
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:1000 (להלן "התשריט").
3. שטח התכנית : 35.481 דונם.
4. גושים וחלקות : 39552 חלקי חלקות: 47, 48, 60, 66.
39553 חלקה 62 (חלק).
39556 חלקות: 32, 79 (חלק).
5. מגיש התכנית : הועדה המקומית לתכנון ובניה אופקים.
6. בעל הקרקע : מדינת ישראל, עיריית אופקים.
7. עורך התכנית : אדר' צבי דרדיקמן (רשיון מס' 8946) רח' הנבל 4 ירושלים 97500 טלפקס: 02-6289247 (ת.ד. 6330 באר שבע 84161).
8. יחס לתכניות אחרות : כל הוראות תכניות מס' 4/12/1 (102/03/23), 87/102/03/23, 111/102/03/23 נשארות בתוקף למעט השינויים המוצעים בשטחים הכלולים בגבולות בתכנית זו.
9. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית לשטח לבנייני ציבור ולאזור מגורים א' ע"י שינוי ביעוד הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי בקו בניין וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. תכליות, שימושים והנחיות בניה :

- 11.1. שטח לבנייני ציבור (מגרשים מס' 1, 2, 3)
שימושים: בי"ס וכל שימוש אחר לצרכי ציבור.
גובה מירבי: 2 קומות + מרתף.

- 11.2. אזור מגורים א' (מגרשים מס' 21, 22)
שימושים: מגורים.
גובה מירבי: 2 קומות + עליית גג.

למבנה עם גג שטוח – עד 7.5 מ' מדוד ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר.
למבנה עם גג משופע – עד 9.0 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר.
גובה מירבי למחסן: 2.20 מ' ממפלס רצפה עד תחתית תקרה. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש.
גובה מירבי לסככת צל לרכב: 2.30 מ' ממפלס רצפה. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש. הסככה תבנה מחומרים קלים ללא קירות היקפיים.

11.3 דרכים

מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

11.4 דרך משולבת

שטח זה מיועד לדרך ציבורית משולבת של הולכי רגל וכלי רכב. הדרך תרוצף באבנים משולבות ותגונן עפ"י תכנית שתובא לאישור הועדה המקומית. תכנון הרחוב ידאג לבטחון הולכי רגל, לריהוט הרחוב, לגינון ולמעבר תשתיות.

12. טבלת אזורים, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה

12.1 מצב קיים

אין זכויות בניה.

12.2 מצב מוצע

מס' קומות מירבי	קו' בנין (מ')			מס' יח"ד	תכנית מירבית %	היקפי' בניה מירביים במגרש (ב- %)				שטח מגרש מזערי (במ"ר)	מספר מגרש	אזור	
	ק	צ	א			סה"כ	מטרות עיקריות		מטרות שירות				
							מתחת לקרקע	מעל לקרקע	שירות עיקרי + שירות				5%
+ 2 מרתף	כ מסומן בתשריט			-----	45%	55%	5%	5%	45%	-----	1,200 מ"ר	1	שטח לבניני ציבור
+ 2 עליית גג						47%	7%	-----	40%	-----	600 מ"ר	21	אזור מגורים
				1	*הערה 4						22		

הערות לטבלת מצב מוצע:

- *הערה 1: בשימושים למטרות שירות מתחת לקרקע יכללו: מתקנים טכניים, מקלט תיקני ואחסון.
- *הערה 2: בשימושים למטרות שירות מעל לקרקע יכללו: מתקנים טכניים, מקלט תיקני, אחסון, סככות צל לרכב.
- *הערה 3: בשימושים למטרות שירות מעל לקרקע יכללו: ממ"ד עד 9 מ"ר, סככת צל לרכב עד 15 מ"ר, מחסן עד 9 מ"ר.
למגרש מס' 21 יאושר מחסן בקו בניין קדמי / או צדדי 0.0 מ'.
- למגרש מס' 22 יאושר מחסן בקו בניין צדדי 0.0 מ'.
- *הערה 4: בתכנית המירבית יכללו כל השטחים המבונים לרבות מחסן, ממ"ד וסככת צל לרכב.



לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום

14.01.2004

נתקבל

13. שרתים הנדסיים: ביוב, ניקוז, אספקת מים ותקשורת יתכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר אופקים.

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

15. חשמל : א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו 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.

16. חנייה : החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה ארצי התקף בזמן מתן היתרי בניה.

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

18. תנאים למתן היתרי בניה: היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאי הריסת המבנים כמסומן בתשריט.

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

20. 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 U החזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

חתימת בעל הקרקע:
חתימת מנהל מחוז הדרום
20/1/04

חתימת מגיש התכנית:
אורי משה יצחק
מהנדס תכנון ובניה
אופקים

חתימת עורך התכנית:
אורי משה יצחק
מהנדס תכנון ובניה
אופקים