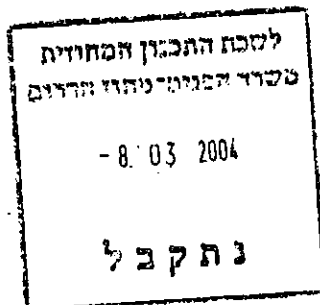


6-4195

5

מבוא לתכנית מפורטת מס' 129/102/03/23

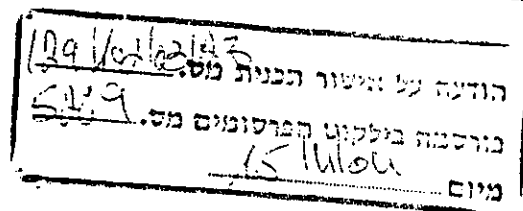
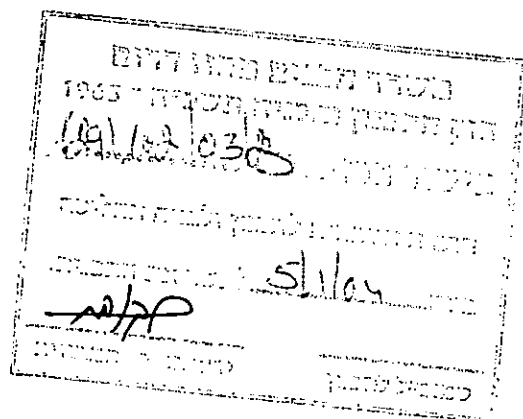
הרשות המקומית מבקשת להקצות מגרש מגורים לשרת ב"ס ע"י חלוקת מגרש בית הספר ושינוי יעוד מש.ב. צ
לאזור מגורים א'. כמו כן מבקשת הרשות לערוך שינויים במגרשים גובלים שיעודם מסחר ובניני ציבור ולהתאימם למצב הקיים
בשטח ולצרכים העכשוויים של האזור.



בברכה,

צבי דרדיקמן
אד"ר רשמי מס' 8946
מס' 8350 באר שבע 101
אד"ר צבי דרדיקמן

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

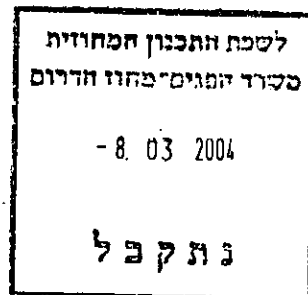


מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת מס' 129/102/03/23

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מפורטת מס' 7/102/03/23



הוראות התכנית

מחוז : הדרום.

נפה : באר שבע.

מקום : אופקים, בי"ס אשלים.

תאריך : יולי 2003.

13-02-2004

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 129/102/03/23 – תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מפורטת מס' 7/102/03/23.
2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 3 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן "התשריט").
20.086 דונם.
3. שטח התכנית : 39551 חלקות 17, 18, 19, 32 (חלק), 7 (חלק), 16 (חלק), 31 (חלק), 33 (חלק), 30 (חלק).
4. גושים וחלקות : 39552 חלקה 57 (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 תכנית מפורטת מס' 7/102/03/23 נשארות בתוקף למעט השינויים המוצעים בשטחים הכלולים בגבולות בתכנית זו.
9. מטרות התכנית : יצירת מסגרת תכנונית לשטח לבניני ציבור, לאזור מסחרי ולאזור מגורים א' ע"י שינוי ביעוד הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי בקוי בניין וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.
10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
11. תכליות, שימושים והנחיות בניה:

11.1. שטח לבניני ציבור (מגרש מס' 4)
שימושים: ב"ס וכל שימוש אחר לצרכי ציבור כגון: בית כנסת, גן ילדים וכו'.

11.2. שטח לבניני ציבור (מגרשים מס' 2,3)
שימושים: כל שימוש לצרכי ציבור כגון: בית כנסת, תחנת כיבוי אש וכו'.

11.3. אזור מסחרי (מגרש מס' 1)
שימושים: מסחר קמעונאי בלבד.

11.4. אזור מגורים א' (מגרש מס' 5)
שימושים: מגורים.
גובה מירבי: 2 קומות + מרתף.

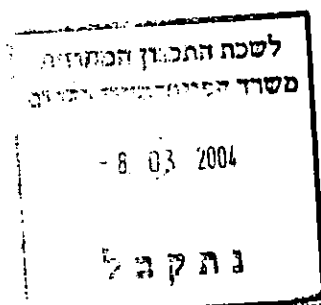
למבנה עם גג שטוח – עד 7.5 מ' מדוד ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר.
למבנה עם גג משופע – עד 9.0 מ' ממפלס המדרכה בחזית המגרש במקום הגבוה ביותר.
גובה מירבי למחסן: 2.20 מ' ממפלס רצפה עד תחתית תקרה. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש.
גובה מירבי לסככת צל לרוב: 2.30 מ' ממפלס רצפה. ניקוז הגג יהיה לתוך המגרש.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

11.5. שביל להולכי רגל (מגרשים מס' 602-600)
שימושים: מעבר להולכי רגל ורכב חירום, ניקוז ומעבר תשתיות. בשטח זה תיאסר בניה מכל סוג שהוא.

11. דרכים
מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

12. טבלת אזורים, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה
12.1. מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 7/102/03/23

מגרש מס.	גודל מגרש מ"ר	יעוד	מס' קומות	% בניה בקומה	מרווחים		
					קדמי	צדדי	אחורי
1	2,082	מסחר	1	33	13	3	4
2	608	מוסדות ציבור	2	25	קיימת בלבד		
3	1,025				לפי המסומן בתשריט	3	4
4	10,645	מוסדות ציבור	3	25	5	5	5



122. מצב מוצע														
מס' קומות מירבי	קוי 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 עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
							מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע				
+ 2 מרתף	כמסומן בתשרים *הערה 5			—	45%	70%	5% *הערה 2	25% *הערה 1	40%	—	1,000	2	שטח לבניי ציבור	
					45%	70%	5% *הערה 2	25% *הערה 1	40%	—	700	3		
					40%	63%	3% *הערה 2	10% *הערה 1	50%	—	1,500	4		
					50%	70%	10% *הערה 2	20% *הערה 1	40%	—	500	1	אזור מסחר	
+ 2 מרתף				1	30% *הערה 4	50%	6% *הערה 3	14% (מרתף)	30%	—	500	5	אזור מגורים א'	

הערות לסבלת מצב מוצע:

הערה 1: בשימושים למסרות שירות מתחת לקרקע יכלולו: מתקנים טכניים, מרחב מוגן ואחסון.

הערה 2: בשימושים למסרות שירות מעל לקרקע יכלולו: מתקנים טכניים, מרחב מוגן ואחסון.

הערה 3: בשימושים למסרות שירות מעל לקרקע יכלולו: ממ"ד, סככת צל לרכב ומחסן.

הערה 4: בתכנית המירבית יכלול כל השטחים המבונים לרבות ממ"ד, סככת צל לרכב ומחסן.

הערה 5: למגרש מס' 5 יאושר מחסן בקו בנין אחורי 1 / או צדדי 0.0 מ' וסככת צל לרכב בקו בנין קדמי וצדדי 0.0 מ'.

13. שחיתים הנדסיים: ביוב, ניקוז, אספקת מים ותקשורת יתוכננו 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 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.

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

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

18. תנאים למתן היתר בניה: היתר בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה.

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 ייוחרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחלוקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחזית.

חתימת מגיש התכנית:

חתימת עורך התכנית:

עבי דדיקמן

אח"י רשויות מס' 8946

ת.ד. 6330 באר שטת א. 8466

אני משה יצחק

מהנדס עיריית אופקים

אני משה יצחק

מהנדס עיריית אופקים