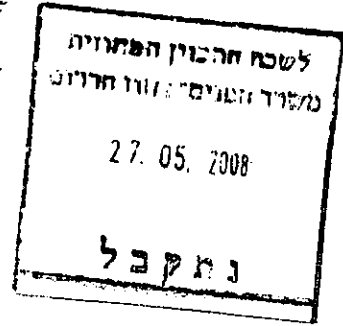


1005864

תק F001 G04

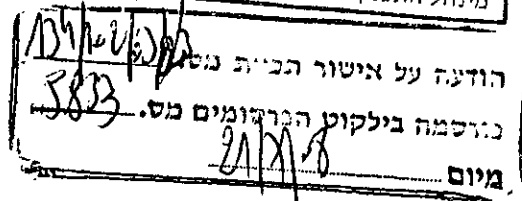
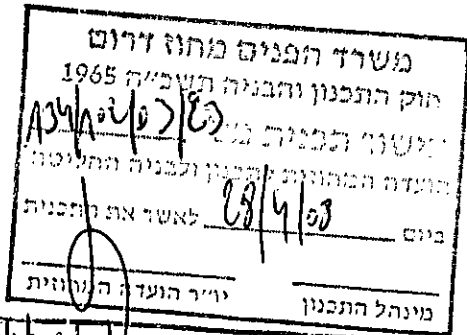
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אופקים



תכנית מס' 134/102/03/23

הוראות התכנית



- תאריך : 17/01/06
- 21/06/06
- 15/08/06
- 04/10/06
- 10/03/07
- 17/06/07
- 30/09/07
- 06/11/07
- 20/12/07

מבוא

תכנית זו באה להשלים קומה א' בנויה חלקית, ע"י הוספת זכויות בנייה באזור מסחרי והקצאת מקומות חנייה.

המבנה ממוקם במרכז הישוב, מבוצע ברמה גבוהה ויש כוונה להרחיב סביבו את הפעילות.

1. שם התכנית :

תכנית זו תקרא תכנית מס' 134/102/03/23 הוספת זכויות בנייה באזור מסחרי.

2. המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :

- א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית)
- ב. תשריט ערוך בק"מ 1:500 (להלן התשריט).
- ג. נספח בניוי מנחה בק"מ 1:250 (להלן הנספח).
- ד. נספח תנועה וחנייה בק"מ 1:250 (להלן הנספח).

3. המקום :

מחוז : הדרום
 נפה : באר שבע
 מקום : אופקים, רח' הרצל פינת זבוטינסקי ורח' הרצל פינת רח' הנשיא.
 גוש וחלקה : גוש 39551 חלקות 10 (חלק), 60, 68 (חלק), 69
 גוש 39557 חלקה 75, 128 (חלק), 137 (חלק), 138 (חלק)
 גוש 39605 חלקה 14 (חלק).

4. שטח התכנית :

12.409 דונם.

5. מגיש התכנית :

חבי ירים, ת.ד. 745 אופקים טלפקס : 9960760-08

6. בעל הקרקע :

מנהל מקרקעי ישראל.

7. עורך התכנית :

אריקה לאוב אדריכלים, ת.ד. 1291 באר שבע
 טל' : 6209393-08 פקס : 6209397-08, רשיון מס' 25275

8. ציונים בתשריט :

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

9. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו כפופה לתכנית מס' 82/102/03/23, 5/102/03/23 ו- 2010/מק/23 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

10. מטרת התכנית :

- א. הגדלת היקפי זכויות בנייה עיקרי מירביים ל- 1,117 מ"ר.
- ב. קביעת היקפי בנייה מירביים לשטחי שירות ל- 365 מ"ר.
- ג. קביעת שימושים מותרים במגרש 101 ומגרש 201 ו- 202.

- ד. קביעת מספר קומות מותר.
 ה. קביעת תכנית מירבית.
 ו. מתן הוראות לתנאים למתן היתרי בנייה.
 ז. ביטול חזית מסחרית.
 ח. שינוי קו בנין הפונה לדרך מס' 5 ובקווי בניין צדדיים.

11. תכליות ושימושים :

א. אזור מסחרי : השימושים המותרים במגרש מס' 101 הם לצורכי מסחר קמעוני, בנקים, מרפאות ומשרדים. תותר קולונדה בקומת הקרקע לאורך הכבישים ברוחב של עד 3 מ'.

ב. שצ"פ : במגרש מס' 202 תותר העברת תשתיות וגינון, תאורה וכיו"ב. לא תותר כל בנייה מכל סוג שהוא.

ג. חנייה ציבורית על ש.צ.פ. : במגרש מס' 201 תותר התקנת 13 חניות שיהיו שייכות לצרכי חנייה במגרש מס' 101 .

12. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה :

12.1 זכויות בנייה – מצב קיים

קווי בניין			מס' קומות מירבי	% בנייה מירבי ק"ק	% בנייה מירבי	שטח מגרש במ"ר	יעוד	מס' מגרש
צ	א	חזית						
3 או אפס	60	3.0 +קולונדה	2	45	75	1216	מסחר	11 / ס

12.2 זכויות בנייה – מצב מוצע

קווי בניין			מס' קומות מירבי	תכנית מירבית	היקפי בנייה מרביים במגרש ב- %				שטח מגרש במ"ר	אזור	מס' מגרש	
צ	א	ק			סה"כ עיקרי + שרות	שטחי שרות		שטחים עיקריים				
			מגל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת מפלס הכניסה הקובעת		מגל למפלס הכניסה הקובעת	מתחת מפלס הכניסה הקובעת					
ע"פ המסומן בתשריט			2+קומה טכנית חלקית	65%	126%	31% *	---	95%	---	1216	מסחרי	101

הערות :

* שטחי השירות יקבעו לבניין כולו ויכללו : ממק"ים, מעברים, ציבוריים, מתקנים טכניים וקולונדה.

13. הוראות בנייה :

- 13.1 הבניין יחופה באבן כמו הקומות הקיימות.
 13.2 תישמר קולונדה בקומת קרקע.
 13.3 על הגג יבנו מתקנים טכניים כנדרש כגון : מתקני מיזוג, קולטי שמש, חדרי מכוונות וכיו"ב.

14. חנייה :

החנייה תתוכנן בתחום המגרש לרמת שרות 1 לפי תקן חניה ארצי בתאום עם הרשויות. מתקני החניה יהיו עפ"י ת"י מס' 5437 במתקן עצמאי לא תלותי. בתחומי המגרש מס' 101 יותקנו 26 חניות. יתרת החניות עפ"י נספח התנועה 13 מקומות חניה, יהיו במגרש חנייה ציבורית ברח' הרצל מגרש מס' 201.

15. תשתיות :

א. חיבור המבנה לתשתיות קיימות באישור הועדה המקומית ובתאום עם הרשויות המוסמכות.

ב. תשתיות חשמל :

הוראות בניוי ופיתוח

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על פני 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'

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

16. תנאים להוצאת היתר בנייה :

א. היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה. לבקשה להיתר תצורף תכנית חניה תפרט את ההסדרים שייקבעו.
ב. תנאי למתן היתר בנייה למגרש מס' 101 יהיה הוצאת היתר בנייה למגרש החנייה הציבורית.

17. הפקעות לצרכי ציבור :

מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה – 1965, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

18. תנאי לאיכלוס :

תנאי לאיכלוס מגרש מס' 101 יהיה ביצוע בפועל של החניה הציבורית במגרש המיועד לכך.

19. שלבי ביצוע :

ביצוע תכנית זו תוך 5 שנים מיום אישורה.

20. חתימות :

בעל הקרקע

~~חוקה לאוב. ארז
ת.ד. 5555 נאום 2015~~

עורך התכנית

~~"יגנס"
מסחר והשקעות בע"מ~~

מגיש התכנית