

הועדה המחוזית לתכנון
ת.מ. 13-02-1991

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה תש"ן - 1990)
וחוק תכנון ובניה תשכ"ה 1965

הצגה
מס' 13

מרחב תכנון מקומי אופקים
תכנית מס' 60\23\במ\60
המהווה: שינוי לתכנית מתאר מס' 2\101\02\23
ולתכנית מפורטת מס' 1\104\03\23

משרד הפנים מרזו דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
התקנות המפורטות מס' 60/המ/23
הועדה לבניה למגורים (מס' 13)
החליטה ביום 9/12/90 להעביר את התכנית
למחלקת הפנים

מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
ישוב : אופקים
גוש : 100212

שטח התוכנית: כ- 716 דונם

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס' 60/המ/23
הועדה לבניה למגורים (מס' 20)
החליטה ביום 14/3/91 לאשר את התכנית
מנהל מחוז התכנון

היזום : משרד הבינוי והשיכון
המתכנן : י. קסלר אדריכל
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
תאריך : 10.12.90
עדכון : 14.01.91
19.02.91

1. שם התוכנית ותכולתה
תוכנית זו תיקרא תכנית מס' 60\23\במ\60 אופקים אשר תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף.
2. מסמכי התכנית
התכנית כוללת 6 דפים של הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית) וגליון תשריט ערוך בקנ"מ 1:1250 1:10000 1:2500 (להלן התשריט המצורף לתנית), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית .
3. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונים להקמת שכונת מגורים , ע"י קביעת יעודי קרקע, ומגבלות בניה.
4. ציונים בתשריט
ציונים בתשריט בהתאם לסימונים המצוינים והמתוארים במקרא.
5. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר אופקים מס' 2\101\02\23 ותכנית מפורטת מס' 1\104\03\23
6. חניה
1.6. החניה תהיה פרטית , בתחומי המגרשים, לפי תקן תוכנית המיתאר של אופקים.
2.6. במגרשי מגורים א' יהיה בתחום המגרש מקום חניה אחד לפחות עבור כל יח"ד.
7. הפקעות לצרכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י המועצה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב' .
8. היתרים ומגבלות
לפי טבלת אזורים מצורפת . השמוש במקרקעין ובמבנים שבתחום התכנית יהיו לפי רשימת האזורים שבטבלה.

9. אזור מגורים א'

- 9.1 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בני קומה אחת או שתיים בבתים חד משפחתיים בעלי קיר משותף בין המגרשים שמספרם הראשי זהה
- 9.2 החלוקה למגרשים, כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמר יעוד הקרקע.
- 9.3 בכל מגרש תהיה יחידת מגורים אחת.
- 9.4 לא יוקמו מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי, למעט קירוי קל ללא קירות ודלתות, עבור חניית רכב בפינת המגרש, במידות 5.0 X 3.0 מ'.
- 9.5 גובה מירבי לגג שטוח יהיה 7.0 מ' ולגג רעפים - 8.5 מ'. הגובה ימדד מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
- 9.6 אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים במבנה ובתוכם מרתף, קומת עמודים, מבני עזר ומחסן (למעט מקלט תקני). בנוסף לאחוזי הבניה תותר הקמת מרפסות לא מקורות.
- 9.7 ימצא פתרון נאות להסתרת דוודי השמש, לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית. ציפוי החוץ של המבנה יהיה מחמר קשיח ואסטטי.
10. אזור מגורים ב'.
 - 10.1 באזור זה תותר הקמת יחידות דיור בבניינים בני 2 קומות, הדירות בקומת קרקע תהינה צמודות קרקע. כמו כן תותר הקמת מקלטים עליים שימשו לצרכי ציבור.
 - 10.2 החלוקה למגרשים כפי שהיא מופיעה בתשריט, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית, ובלבד שישמר יעוד הקרקע.
 - 10.3 לא יוקמו מבני עזר נפרדים מהמבנה העיקרי.
 - 10.4 גובה מירבי לגג שטוח יהיה 7.00 מ' ולגבי גג רעפים 9.00 מ'. הגובה ימדד מאבן השפה הגבוהה ביותר בחזית המגרש.
 - 10.5 אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים במבנה ובתוכם מרתף, קומת עמודים מבנה עזר ומחסן. (למעט מקלט תקני).
 - 10.6 בקומת המרתף מותר לבנות מחסנים ומבני עזר בתנאי שגובה פני התקרה של קומת המרתף לא תעלה על 80 ס"מ מעל פני הקרקע אשר בחזיתה, ובתנאי ששטח המחסנים או מבני עזר יכללו בשטח הבנין המותר.
 - 10.7 ימצא פתרון נאות להסתרת דוודי השמש לשביעת רצון מהנדס הועדה המקומית.
11. שטח לבניני ציבור - מגרשים אלה נועדו למוסדות ציבור שכונתיים מוסדות בריאות, בתי ספר, גני ילדים ומעון יום.
12. ש.צ.פ. בשטח ציבורי פתוח לא תותר כל בניה להוציא מקלטים עיליים, לפי הנחיות הג"א. המקלטים יהיו דו תכלתיים וישמשו לצרכי ציבור. על פסים ירוקים לאורך דרכים מס. 8, 6 - תותר הקמת סככות המתנה לאוטובוסים

13. חניה ציבורית

על מגרש מס' 959 יהיה חניה ציבורית משולבת בגנון עפ"י תכנית פיתוח שתובא לאשור הועדה המקומית.

14. גדרות, גובה, מיקום וחומרי הבניה של הגדרות ושל קירות התמך יהיו לפי תכנית הפיתוח. הגדר הקדמית תהיה בנויה מחומר קשיח אטום בגובה 0.60 מ' ומעליה סככת ברזל בגובה עד 90 סמ'. גדר צדדית תהיה בנויה כנ"ל עד גובה 30 ס"מ לפחות מעל פני קרקע סופיים, וגדר רשת עד גובה 1.10 מ'. השערים בחזית יותאמו לצורת הגדר.

15. אזור מסחרי

באזור זה תותר הקמת מבנים לשמוש מסחר קימונאי ושרותים.

16. שכיל להולכי רגל

בשכילים להולכי רגל לא תותר כל בניה. תותר הנחת קוי תשתית.

17. עצוב חזית

חזיתות בנינים למגרשים מס' 929, 931, 934 הפונים לשטח לחניה ציבורית

מס' 959 יעוצבו בתכנית פיתוח אשר תוגש לאשור הועדה המחוזית. צ

18. הנחיות כלליות לתשתית

18.1. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע ישור מילוי וניקוז

הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קוי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון,

הטלויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמקנים ההנדסיים, הכל לשביעת רצון

הרשויות המוסמכות. תנתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכת מים,

ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת.

18.2. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל

ההיתה ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

18.3. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת קרקעיים. לא ינתן

היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל

עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה. מקו אנכי משוך אל

הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט

ו או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך 2 מ'

ברשת מתח גבוה 22 ק"ו 5 מ'

בקו מתח עליון 110-150 ק"ו 9.5 מ'

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ'

מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא רק לאחר

קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

19. תנאים למתן היתרי בניה

התרי בניה יוצאו על פי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית.

מעברים ירוק
להולכי מותחם 957-968
רגל אדום

שסח קווים
לתכנון אלכסוניים 871
בעמיד בכמוס

זרכים אדום
חום

חניה קווים 959
ציבורית אלכסוניים
שחורים
מצמלכים

20. שלבי ותאריכי ביצוע

תאריך משוער להתחלת הבניה 1991. הבניה תמשך בהדרגה עד שנת 1997.

21. תוקף התכנית

סיום עבודות תשתית עבור 25% מיחידות הדיור שבתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע התכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה ייפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.

22. חלוקה ורישום

חלוקת המגרשים תעשה על פי המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתוכנית מדידה לצרכי רשום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

בעל הקרקע:

משרד הבנייה והשיכון
פנחני פנחני

היוזם:

המתכנן: **קסלר ארזיבל ומתכנן ערים**
רח' גרשון 2 באר שבע ע"ל: 78578

חותמת ואישורים:

י. קסלר אדריכל מתכנן ערים
באר-שבע גרשון 2 ת.ד. 496 מיקוד 84104 טלפון- 057-78578

מ ב ו א

שכונת שפירא תוכננה לשכונת בנה ביתך
במשך הזמן הוקמו כ- 100 בתים בשטח, והיתר נשאר ללא פיתוח.
כעת החליט משרד הבינוי והשיכון לבצע תשתית בשטח הנ"ל, ומוגשת כאן
תכנית הכוללת 623 יחידות דו משפחתיות, 116 יחידות בנה ביתך ושטח לבנית
כ- 300 יחידות דיור בבתיים דו קומתיים.
סך הכל עם הקיים בשטח יהיו באתר הנ"ל כ 1700 יחידות דיור.
המגרשים לבתים בני שתי קומות תוכננו לאורך הכבישים המתאריים 6 ו 8 .
בפינה הצפון מזרחית של התכנית נשאר שטח לתכנון בעתיד על מנת לאפשר
להמשיך את כביש מס' 6 מזרחה ולחבר אליו את המשכו כיום בניצב בעתיד.
(כמסומן בקו מרוסק).