

הוועדה הממונה לתכנון
מחוז הדרום
21/1/90

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה)
תש"ן 1990, וחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - אופקים

תוכנית 53/במ/23
שינוי לתוכנית מתאר 2/101/02/23 ותוכנית 2/במ/1
שכונת מישור הגפן

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 53/במ/23
הועדה לבניה למגורים (מס. 12)
החליטה ביום 25/11/90 להפיק את התקנות
יו"ר ועדה לבנייה
לפגעים

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 53/במ/23
הועדה לבניה למגורים (מס. 16)
החליטה ביום 21/1/90 לאשר את התכנית
מנהל מינהל התכנון
יו"ר ועדה לבנייה
לפגעים

נובמבר 1990

1. **שם התוכנית** – תוכנית זו תיקרא תוכנית 23/במ/53, שינוי לתוכנית מתאר 2/101/02/23 ותוכנית 23/במ/1 – שכונת מישור הגפן. להלן: התוכנית.
2. **מסמכי התוכנית** –
 - 2.1 התוכנית כוללת 4 דפי הוראות לתוכנית (להלן: הוראות לתוכנית).
 - 2.2 תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי-נפרד מהתוכנית.
3. **מקום** –
 - מחוז: הדרום;
 - נפה: באר-שבע;
 - מקום: אופקים – מערב העיר;
 - גוש: 100212 (בהסדר).
4. **שטח התוכנית** – כ-146 דונם.
5. **בעל הקרקע** – מנהל מקרקעי ישראל.
6. **יוזם התוכנית** – משרד השיכון והבינוי – מחוז הנגב.
7. **המתכנן** – אדריכל חיים פלמן.
8. **יחס לתוכניות אחרות** – תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' 2/101/02/23 ותוכנית 23/במ/1, וכל הוראות תוכנית המתאר אופקים חלות על אותו שטח.
9. **מטרת התוכנית** – יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים של 468 יחידות דיור, על-ידי שינויים בייעודי הקרקע וקביעת מגבלות בנייה.
10. **ציונים בתשריט** – בהתאם לסימנים המצויינים והמתוארים בתשריט.
11. **תנאים למתן היתרי בנייה** – היתרי בנייה יוצאו על-ידי הוועדה המקומית על-פי תוכנית זו, לאחר אישור תוכנית חלוקה על-ידי הוועדה לבנייה למגורים.
12. **תכליות ושימושים** –
 - 12.1 **איזור מגורים א'**
 - 12.1.1 באיזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבניינים חד-משפחתיים, דו-משפחתיים או טוריים, בני קומה אחת או שתיים – "קוטג'". מספר יחידות דיור עד 138.

- 12.1.2 שטח המגרש המינימלי ליחידת דיור אחת יהיה 0.17 דונם.
- 12.1.3 גודל יחידת דיור מקסימלית לא יעבור את ה-120 מ"ר. כיסוי קרקע עד 90 מ"ר מקסימום.
- 12.1.4 קווי בניין: קדמי - 3.0 מ'; צדדי - 1.7 או 0.0; אחורי - 5.0 מ'. המרחק בין שני בתים לא יפחת מ-3.4 מ' או 0.0 עם קיר משותף.
- במגרשים שצידם הארוך פונה לכביש, קו בניין צדדי שיאפשר בניית בית ברוחב 7.30 מ' בקו בניין מינימלי 1.7 מ'.
- קווי בניין בצידם הארוך הפונה לדרך מגרשים יהיה 2.7 מ'.
- 12.1.5 כל השטחים נכללים באחוזי הבנייה (מבני-עזר הצמודים למבנה העיקרי, מחסנים, מרתפים, קומות עמודים), למעט מקלטים וחניה מקורה.
- 12.1.6 גובה הבניין עם גג שטוח יהיה לא יותר מ-7.0 מ'. עם גג משופע לא יותר מ-8.5 מ' מגובה אבן השפה הגבוה ביותר בחזית המגרש.
- 12.1.7 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקה ו/או מדידת שירותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם הרחוב או מעבר ציבורי.
- 12.2 איזור מגורים ג':**
- 12.2.1 באיזור זה תותר הקמת בתים למגורים עד 3 קומות, עד 330 יחידות דיור.
- 12.2.2 אחוזי הבנייה: 30% בקומה אחת, 90% בשלוש קומות סך-הכל.
- 12.2.3 קווי הבנין: כפי שמסומן בתשריט, או 3.0 מ'.
- 12.2.4 בקומת קרקע תותר הצמדת חצרות פרטיות.
- 12.3 שטח לבנייני ציבור:**
- 12.3.1 אחוזי הבנייה עד 30% מגודל המגרש.
- 12.3.2 קווי בניין: קדמי, צדדי ואחורי - 5.0 מ'.
- 12.3.3 גובה מקסימלי - 2 קומות.
- 12.4 **שטח ציבורי פתוח:** מיועד להקמת מגרשי ספורט, משחקים ונוי, שבילים, דרכי גישה, תשתיות ומקלטים דו-תכליתיים לשימושים ציבוריים (לפי הנחיות הג"א).
- 12.5 איזור מסחרי:**
- 12.5.1 אחוזי הבנייה עד 30% מגודל המגרש.
- 12.5.2 קווי בניין: קדמי - 10, 0 מ'; אחורי - 0.0; צדדי - 3.0 מ' או 0.0.
- 12.5.3 גובה הבניין 5.0 מ', בקומה אחת.
- 12.5.4 תובטת פריקה וטעינה מצד הדרך המשולבת.
- 12.6 **דרך משולבת:** הדרך תיסלל מלבני בטון משתלבות ותשמש למעבר כלי-רכב והולכי-רגל, גינות, מתקני נוי ומקלטים דו-תכליתיים לשימושים ציבוריים.

13. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל

13.1 לא ינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, לא ינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע, בין התייל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.50 מ'

13.2 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 החשמל.

14. הנחיות כלליות לתשתית – תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה, המתקנים התנדסיים, ופיתוח המגרשים – הכל לשיעור רצון הרשויות המוסמכות.

15. תוקף התוכנית – סיום עבודות התשתית עבור כ-25% מיחידות הדיור שבתוכנית, יחשב כתחילת ביצוע התוכנית.

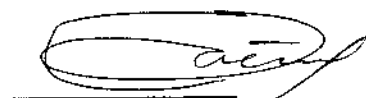
באם לא הוחל בביצוע התוכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התוכנית והמצב הסטטוטורי של יעודי קרקע בתחום התוכנית יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תוכנית זו.

16. חלוקה למגרשים – החלוקה כפי שמופיע בתשריט באיזור מגורים א' באישור הוועדה לבניית מגורים, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי בתוכנית ובלבד שישמר אחוז הבנייה המותר.

17. הפקעה לצרכי ציבור – השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על-ידי הוועדה המקומית על-פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, סעיף 188ב', וירשמו על-שם המועצה המקומית אופקים על-פי סעיף 26 לחוק זה.

18. חניה – לפי תקן חניה מאושר בתחום המגרשים, לכל יעודי הקרקע.

19. שלבי ביצוע – ביצוע התוכנית יתחיל לא מאוחר מיולי 1992 וסיומה יהיה לא מאוחר מ-5 שנים מתחילת הביצוע.



המתכנן

אדריכל חייט ג'מון
מ. רשיון 18113
מעלה עקרבים 7 ב"ש
טל: 057-420412



היוזם
משרד הבינוי והשיכון
מנחם מנדל

בעל הקרקע

דף הסבר

לתוכנית מס' 53/במ/23

שינוי לתוכנית מתאר מס' 2/101/02/23 ותוכנית 1/במ/23

שכונת מישור הגפן

התוכנית מהווה תוספת ושינויים לתוכנית מאושרת של שכונת מישור הגפן, ושינוי לתוכנית מתאר אופקים. שטח התוכנית גובל עם שכונת מישור הגפן, בצידה הדרומי והמזרחי.

התוספת כוללת 300 יחידות-דיור, מהם 108 יחידות-דיור צמודות קרקע בבתים דו-משפחתיים - 'קוטג'ים', ו-192 יחידות-דיור בבתים-מגורים תלת-קומתיים. לבתים צמודי קרקע יבנו מקלטים ציבוריים על שטח ציבורי פתוח ודרך משולבת.

הוכנסו מספר שינויים לתוכניות המאושרות:

- * מגרש 436 שונה ממגורים לש.צ.פ. לבניית מקלט;
- * לאורך התוכנית צפון-דרום נכלל ש.צ.פ. להסדרת קו ביוב שכונתי קיים העובר בשטח;
- * הורחבו דרכים מס' 144 ו-123 והוסדרו צמתים בכניסות צפונית ומזרחית לשכונה, לפי דרישת משרד התחבורה;
- * מתוכנן איזור מסחרי במקום חזית מסחרית, לפי דרישת הוועדה למגורים.

שטחים לבנייני ציבור בשכונה תוכננו לפי פרוגרמה לאתרי חירום של משרד השיכון.



אדריכל חיים פלמן