

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורסת מס' 15/107/03/23

שנתי לתכנית כפופות מס' 107/03/23

מחוז: הנגב

נפה: באר-שבע

ישוב: אופקים, שכ' בן גוריון

גוש: 39558

יזום ומגיש התכנית: משרד הבנוי והשיכון

עורך התכנית: ליאון מחל, אדריכל ומתכנן ערים, יהל"ל 3, ת"א

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

תאריך: 7. 1. 90

הועדה המדעית לתכנון
נתקבל בתאריך 21.3.90

תוקף פיקולט - 7.1.90
תוקף ספקולט - 11.12.89

כוח התחלוקה לאיזורים

הערות	מרווחים		קו בנין בחז'צ	מס'קומנות	מס'מ'ח' למגורש	שטח או % בניה מקומות		שטח חנימי'מ'כ'י	שטח המגורש	הצבע	האיזור
	לאחור	לצד				בנין עזר	בנין ראשי				
בנין עזר מותר יהיה להקימו בסמוך קו הבנין בלבד	5 מ'	5 מ'	לפי תשריט	1 או 2 דירה דו-קומתית-קומפ'א	לפי תשריט	6 חלקיות	40% בקומא אמת 60% בשתי קומות	946 מ"ר	כנום	מגורים א' בפנס טורים	
מקלטים דיחצ'ים בבד' מותר יהיה להקים בקו בנין קדמי 0.0- בפנאי שישתכלכו בגדר הקדמית	5 מ'	3 מ'	3 מ'	1 או 2 דירה דו-קומתית-קומפ'א	לפי תשריט	סומל' ליה	35% בקומא אמת 50% בשתי קומות	340 מ"ר	כנום מותנחם באדום	מגורים א' בנה ביתר	
קו בנין לצד מנבר ציבורי	5 מ'	5 מ'	5 מ'	2	לפי תשריט		35% בק' החנויות 35% בק' מגורים	110 מ"ר	הכלכל תדוד כסודרית קומתים-סגול	מגורים ב מיוחד	
	5 מ'	3 מ'	לפי התשריט	3	לפי תשריט		35% בק' קרקע 95% בקומות	1030 מ"ר	צהוב	מגורים ג קומות	
בנינים קיימים	5 מ'	5 מ'	לפי תשריט	4	לפי תשריט		קצ'ים	1300 מ"ר	צהוב מותנחם אדום	מגורים ג קומות	
	5 מ'	5 מ'	לפי תשריט	2	לפי תשריט		בהתאם לנוכ' בניו מפורטות		חום מותנחם חום כהה	שטח לבנין צ'יבור	
									ירוק	שטח ציבורי פנורח	

הערות:
 1 הנחיות בניה, למגורש ו6 יהיו לפי תכנית מס' 17/107/23.
 אחוזי בניה, להקומה 20%, ל-4 קומות 280% קו בנין: דרום 0, צפון 1.00 מ', מזרחי 0.70 מ', מערבי 4.5 מ'.
 2 מגרש 8 קו בנין מערבי יהיה 7.30 מ'.

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 15/107/03/23 (להלן: התכנית).
2. שטח התכנית: שטח התכנית כ-257,930 דונם.
3. בעלי הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.
4. יוזם התכנית: משרד הבנוי והשיכון, מחוז הנגב.
5. מגיש התכנית: משרד הבנוי והשיכון, מחוז הנגב.
6. עורך התכנית: ליאון מחל, אדריכל ובונה ערים.
7. מסמכי התכנית:
 - א. דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
 - ב. גליון אחד צבוע של התשריט הערוך ב-ק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), המראה חלוקת השטחים ויעודם.
 - ג. גליון אחד הערוך ב-ק.מ. 1:1250 המראה את העמדת הבתים "נספח מנחה" (להלן: הבנוי).
8. תחולת התכנית: התכנית תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט. תכניות מפורטות שניתן להן תוקף בתחום התכנית תשארנה בתקפן עד כדי אי סתירה של התכנית.
9. מטרת התכנית:
 - א. קביעת אזורי מגורים.
 - ב. התווית דרכים חדשות, קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשים לבניני ציבור וחזית מסחרית.
 - ג. קביעת גדלי מגרשים מינימליים והוראות בדבר בינוי השטח.
10. כ פיפות לתכנית: על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר אופקים מס' 2/101/02/23.
11. אזור מגורים א': בתים טוריים
אזור זה מיועד לבניית בתים טוריים בני קומה אחת או שתיים - "קוטג'".
ותר קומת עמודים בתנאי שהבנין עומד על מגרש עם שיפוע של 25%, וגובה קומת עמודים מפולשת יהיה 2.20-2.30 מ' מפני הקרקע הסופיים ועד לתחתית התקרה.
ותר יהיה לבנות את הבית מעל קירות מסד, בתנאי שפני הרצפה הראשונה לא יהיו גבוהים יותר מ-1.20 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים.
גובהם הכולל של הבנינים בעלי גגות שטוחים, לרבות המעקה על הגג לא יהיה יותר מ-7.40 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים ולא יהיה יותר מ-8.60 מ' בבתי בעלי גגות משופעים כאשר הגובה ימדד מפני הקרקע הסופיים ועד לקדקד הגג המשופע.

בבתים אלה מותר יהיה להקים מקלטים דירתיים בגבול המגרש הקדמי (קו בנין 0.0), בתנאי שישתלבו בגדר הקדמית של המגרש. מותר יהיה לבנות מרתף בתנאי ששטח קומת המרתף לא יעלה על 65% משטח קומת הקרקע ובתנאי שתקרת המרתף לא תהיה גבוהה יותר ממטר אחד מעל פני הקרקע הסופיים הגובלים בחזיתות הבנין.

12. אזור מגורים א':
בנה ביתך

שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים, בני קומה אחת או שתיים - "קוטג'". תותר קומת עמודים בתנאי שהבנין עומד על מגרש עם שיפוע של 25% וגובה קומת עמודים מפולשת יהיה 2.20-2.30 מ' מפני הקרקע הסופיים ועד לתחתית התקרה. מותר יהיה לבנות את הבית מעל קירות מסד, בתנאי -פני הרצפה הראשונה לא יהיו גבוהים יותר מ-1.20 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים. גובהו הכולל של בנין מגורים בעל גג שטוח, לרבות המעקה על הגג לא יהיה יותר מ-7.40 מ' מעל לפני הקרקע הסופיים וגובהו של בנין בעל גג משופע לא יהיה גבוה יותר מ-8.60 מ' מפני הקרקע הסופיים, ועד לקדקד הגג המשופע. המקלט והמחסנים ובניני העזר ייבנו בתחום קו הבנין. מותר יהיה לבנות מרתף בתנאי ששטח קומת המרתף לא יעלה על 65% משטח קומת הקרקע, ובתנאי שתקרת המרתף לא תהיה גבוהה יותר ממטר אחד מעל פני הקרקע הסופיים הגובלים מחזיתות הבנין.

13. אזור מגורים ב':
מיוחד

אזור זה מיועד לבניית בית בן 2 קומות. בק. הקרקע מותר יהיה להקים חנויות וגובהם יהיה 3 מטר לכל היותר מפני הרצפה ועד תחתית התקרה (לפי סימון חזית מסחרית בתשריט). הכניסה לדירות תהיה נפרדת לחלוטין מחזית החנויות.

14. אזור מגורים ג':
3 קומות

אזור זה מיועד לבתים בני 3 קומות. בתים אלו ייבנו ללא קומת עמודים, כאשר לדירות בקומת הקרקע יוצמדו חצרות פרטיות, בגבולות המגרש הקדמי. במגרשים 26, 30 ובחלק מ-31 תיבנה קומת עמודים מפולשת כמוגדר בתכנית הבניה. בקומת עמודים מפולשת מותר יהיה לכלול מחסנים לדיירים, בתנאי ששטח המחסנים יהיה לכל היותר 6.0 מ"ר לכל דירה.

15. אזור מגורים ג':
4 קומות

אזור זה מיועד לבתים בני 4 קומות עם קומת עמודים.

16. עליה לגג:

באזורים ב' מיוחד ו-ג' 3 קומות תותר בניה על הגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה.

17. אנטנות ודודי שמש:

לאנטנות ודודי שמש יינתן פתרון אדריכלי נאות - הכל באישור הועדה. מתקני חימום המים בשמש בגגות הרעפים יותקנו כך שהקולט יהיה מונח במקביל לשפוע הגג והדוד יהיה בתוך חלל הגג. בבתים בעלי גגות שטוחים - יש להתקין את המערכת הסולרית תוך שילוב ארכיטקטוני נאות.

18. מקלט:

בכל בנין יותקן מקלט תקני, בהתאם לאישור רשות הג"א.

19. מערכות תשתית:

מערכת מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת תבוצענה באישור מהנדס העיר.
מותר לועדה המקומית להעביר קווי תשתית-ניקוז וביוב בתחום המרווחים שבמגרשים הפרטילים. מותר יהיה לועדה המקומית להיכנס למגרשים לשם טיפול ותחזוקה של קווי התשתית הנ"ל, וזאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו, למעט צמחיה.

20. רישום השטחים:

שטחי הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים, שטחי השבילים והשטחים לבניני ציבור ירשמו על שם הרשות המקומית.

21. החניה:

החניה למגורים באזורים א' - בתים טוריים ו-א' תהיה ביתך, תהיה בתחום המגרשים באזורים ב' מיוחד, ג' 3 קומות, ג' 4 קומות, החניה תהיה בחניה הציבורית פרט למגרשים מס' 32, 33 שבהם חלק מהחניה תהיה בתחום המגרשים. במגרשים מס' 37, 38, 39 החניה תהיה בתחום המגרשים.
החניה למוסדות ציבור תהיה בחניה הציבורית ובדרכים.

22. בנית גדר וסככות:

בנית גדר וסככות: באזור א', א' 1. בחזית המגרש תוקם גדר לפי תוכנית אחידה באישור הועדה. תותר הקמת סככה לרכב בתחום המרווח הקדמי ו/או הצדדי של המגרש (בין גבול המגרש לקו הבניה המותר), לפי תכנית אחידה באישור הועדה.

23. שלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

24.

היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת תכנית בינוי לכל מגרש שיאושר ע"י הועדה המקומית.

25.

הנחיות בניה למגרש 61 יהיו לפי תכנית מס' 17/107/03/23.

חתימות:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת ירום ומגיש התכנית:

חתימת עורך התכנית:

תאריך:

7/1/90

14 ינואר 1990

משרד הבינוי והשיכון

לג' אגן מחל

אדריכל בונה
ע. מ. 0363103
רח' יהליל 8 ת"א
טל. 68 99 23

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
תחוז הדרום

מרחב הכנון מקומי 11/2002
חכניה 15/10/1988 מס' 15/10/1988
הקדחה הפחוזית/משנה נפת 19
כישורתה מס' 19
מיום 14.5.90 התליטה לתת 19
לחכניה הזכרת לעיל
בין מנהל לתכנון 19 יו"ר הוועדה המחוזית

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
תחוז הדרום

מרחב הכנון מקומי 11/2002
חכניה 15/10/1988 מס' 15/10/1988
הקדחה הפחוזית/משנה נפת 19
כישורתה מס' 368
מיום 16.8.87 התליטה לתת 19
לחכניה הזכרת לעיל
בין מנהל לתכנון 19 יו"ר הוועדה המחוזית

חכניה מס' 15/10/1988 פורסמה לתת חוקי. תל"מ
המסומים מס' 3793 מיום 8/9/90 עמ' 3789

חכנית מס' 15/10/1988 פורסמה לתת חוקי. תל"מ
המסומים מס' 3793 מיום 8/9/90 עמ' 3789

משרד הפנים
תל אביב