



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת מ"י 1/104/03/23

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל  
היוזם: הועדה המקומית - אופקים  
מגיש התכנית: "ערים" - חברה לפיתוח עירוני בע"מ  
המתכנן: מיכאל אזמנוב - אדריכל ומתכנן ערים

### משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי  
תכנית  
הועדה המקומית/עירייה נפת  
ביטולתה מ"י  
מיום  
לחלוקת המסמכים לעל  
סגן מנהל המחוז  
י"ב הועדה המחוזית

תכנית מ"י 1/104/03/23  
סדרתה לפרק ת"מ בילקוט  
מיום 2.12.84  
מ"י 2/33

### משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי  
תכנית  
הועדה המקומית/עירייה נפת  
ביטולתה מ"י  
מיום 12/11/84  
לחלוקת המסמכים לעל  
סגן מנהל המחוז  
י"ב הועדה המחוזית

תכנית מ"י 1/104/03/23  
סדרתה לפרק ת"מ בילקוט  
מיום 3.5.84  
מ"י 2/33

מרחב תכנון מקומי - אופקים

תכנית מפורטת מס'

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' \_\_\_\_\_
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), גליון של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן "התשריט"), וגליון 1 של טבלת שטחים (להלן "נספח מס' 1").  
כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית: הקו הכחות בתשריט הוא גבול התכנית.
4. מקום התכנית: אופקים, שכונה שתקרא שכונת שפירא המוגדרת בתכנית מתאר כשטח בין קואורדינטות אורך 114000-114750 וקואורדינטות רוחב 079500 - 078500 - הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול.
5. שטח התכנית: 401200 מ"ר.
6. מטרת התכנית: א. יעדו שטחים לשכונת מגורים בבניה נמוכה וחלוקה ליעודים הבאים:-  
(1) אזור מגורים א'.  
(2) שטחים לבניני ציבור.  
(3) שטח למסחר.  
(4) שטחים צבוריים פתוחים.  
(5) שטחים פרטיים פתוחים.  
ב. התווית דרכים חדשות.  
ג. קביעת בנוי בשטח.
7. כפיפות לתכנית: על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית אופקים (להלן "תכנית המתאר") לרבות שינויים לה שאושרו מזמן ולהוראות שבתכנית מס' \_\_\_\_\_ זו.

8. הוראות התכנית:

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין  
הן בדפי ההוראות והן בתשריט והם (להוציא פרטי מפת  
רקע שעליה נערך התשריט באם אינם מצויינים במקרא  
שבתשריט) וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד.  
תחולנה בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר.

לא תאושרנה תכניות הגשה למבנים שלא יענו לדרישות  
תכנית הבינוי המפורטת.

9. רשימת תכניות:

9.1 אזור מגורים א'

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום יהוו אזור מגורים א'.

9.01 מספר כולל של יחידות דיור

מספר כולל של יחידות דיור באזור זה הוא 638 יחיד.

9.02 מספר יחידות על מגרש

לא יותר להקים יותר מיחידת דיור אחת לכל מגרש למעט מגרשים מס' 7,6,  
16, 22, 27, 39, 47, 53, 56, 66, 67, 68, 85, 94, 141, 147, 152, 158, 163,  
177, 191, 196, 202, 207, 212, 217, 223, 228, 262, 268, 269,  
285, 291, 296, 305, 310, 316, 321, 347, 356, 393, 398, 407, 413,  
425, 430, 436, 441 - ס"ה 48 מגרשים, בהם תותר הקמת בנין אחד הכולל  
2 יחידות דיור הצמודות בקיר משותף אחד (בנין דו-משפחתי) בתכנון  
ארכיטקטוני אחיד.

9.03 שטח מגרש מינימלי

שטח מגרש מינימלי לבניה לא יפחת מ-400 ממ"ר, לבנית יחידת דיור  
אחת ולא פחות מ-600 ממ"ר לבנית 2 יחידות דיור (דו משפחתי) למעט  
מגרשים מס' 463 ו-475,  
בהם תותר בניה טורית בצפיפות 4 יחיד לדונם.

9.04 שטח בנוי לרשויה

א. במגרשים בהם תותר בנית בנינים חד-משפחתיים במבנה דו קומתי,  
תותר בניה של 22.5% בכל קומה, סה"כ 45% משטח המגרש. במבנה חד-  
קומתי תותר בניה של 35% משטח המגרש.

ב. במגרשים בהם תותר בניית בנין דו משפחתי (עם קיר משותף) תותר  
בניה של 25% בכל קומה במבנה דו-קומתי, סה"כ 50% משטח המגרש בכל  
יחידת דיור. במבנה חד קומתי תותר בניה של 40% משטח המגרש.

ג. במגרשים בהם תותר בניה טורית, תותר בניה של 30% בכל קומה במבנה דו-קומתי שה"כ 60% משטח המגרש בכל יחידת דיור.

באזור מגורים א' תותר קומת מרתף עבור מקלט ומחסן מתחת לקומות המגורים במסגרת תכנית השטח ע"י המבנה וזאת בתנאי ששום חלק ממנו לא יבלוט יותר מ-80 ס"מ מפני הקרקע המתוכננת הסופית.  
קומת עמודים עד גובה 2.20 מ' לא תכלול בחישוב אחוזי הבניה. מקלט ששטחו אינו עולה על 10 מ"ר לא יכלול בחישוב אחוזי הבניה. השטח הנוסף על 10 מ"ר יוכנס לחישוב אחוזי הבניה.

#### קווי בנין 09.05

כמסומן בתשריט במגרשים חד-משפחתיים: קדמי 6 מ', צדדי 3 מ', אחורי 5 מ'.  
במגרשים דו-משפחתיים: קדמי 6 מ', צדדי 0 ו-3 מ', אחורי 5 מ'.  
במגרשים בהם תותר בניה טורית: קדמי 6 מ', צדדי 0, אחורי 5 מ'.  
במגרשים חריגים שיפורטו בנספח מס' 1, יצוינו גם קווי הבנין המותרים.  
במקרה זה מצויין בנספח הנייל מכריע ומבטל את שנכתב לעיל.

#### גובה 09.06

גובהו של הבנין לא יעלה על 2 קומות. גובה הכניסה +000 יקבע לכל מגרש ומגרש בתכנית הבינוי המפורטת שה"כ גובה הבנין על כל מתקניו לא יעלה על 8.10 מ' מעל גובה (+000) הכניסה המאושר.

#### מבני עזר 09.07

לא תותר הקמת כל מבני עזר בתחומי כל מגרש. למעט מקום חנייה שמותר יהיה לעשותו בקו בנין קדמי - בתנאי שקיריו יעשה מפרגולה לפי תכנית אחידה שתאושר ע"י הועדה ושטחו לא יעלה על 20 מ"ר.

#### מתקנים על הגג 09.08

לא תותר הקמת כל מתקן על הגג של כל בנין פרט למתקן שיסווה את קולטי השמש ויעוצב באופן הרכיטקטוני, כמצויין להלן בסעיף 14.1.

#### מתקני עזר 09.09

##### 9.09.1 ג

לא תותר הצבת בלוני גז גלויים, בחזית.

##### 9.09.2 תליית כביסה

תליית כביסה תוך שימוש במתקן מיוחד לכך, שיוקם בתחומי המגרש, במקום שיאושר ע"י הועדה.

א ש פ ה 9.09.3

מתקנים לאיסוף אשפה יבנו במקום שיקבע לפי חכנית פיתוח מורשת.

ג ד ר ו ת 9.10

הגדרות יבנו על פי פרטים בלוויית חכנית הבינוי המפורטת וחכנית הפיתוח.

שטחים לבניני ציבור 9.2

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בחום כהה מיועדים להקמת בניני צבור וחלות על שטחים אלה ההוראות שנקבעו בחכנית המתאר לגבי שטחים להקמת בנין צבורי.

מגבלות לשטח לבניני ציבור ייקבעו בחכנית בינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית.

שטח למסחר 9.3

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם באפור כהה. בשטח זה תותר הקמת בנין מסחרי. בחכנית הבינוי יוגדרו קווי הבנין ושאר ההוראות לתכנון הבנין. על שטח זה חלות ההוראות שנקבעו בחכנית המתאר לגבי שטחים להקמת בנין מסחרי.

מגבלות לשטח למסחר ייקבעו בחכנית הבינוי שתוגש לאישור הועדה המקומית.

שטח צבורי פתוח 9.4

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק הם שטחים ציבוריים פתוחים וחלות על שטחים אלה הוראות שנקבעו בחכנית המתאר לגבי שטחים ציבוריים פתוחים.

שטח פרטי פתוח 9.5

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מותחם בירוק כהה, הם שטחים פרטיים פתוחים ~~וחלות על שטחים אלה הוראות שנקבעו בחכנית המתאר לגבי שטחים פרטיים פתוחים.~~

בהיותם מסופחים למגרשים כפי שמצוין בטבלה שבנספח מס' 1 הם יהיו בשימושם של המשתכנים וכחלק אינטגרלי ממגרשיהם אך לא תותר בהם בניה. בהיותם שבילי גישה למגרשים - תותר בהם תנועת כלי רכב לגישה למגרשים אלה לצרכי חנייה. כמו כן תותר העברת קוי צנרת תת-קרקעיים למגרשים וקוים עיליים (חשמל, תקשורת). שטחים אלה לא ינתנו לגידור.

מעברים צבוריים להולכי רגל

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק מותחם באדום, חלות על שטחים אלה הוראות שנקבעו בחכנית המתאר לגבי מעברים צבוריים להולכי רגל.

ד ר כ י מ 9.7

תואי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיה כמצויין בתשריט:

9.7.1 השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום בהיר הם שטחים של דרכים קיימות

או מאושרות.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מחוז הדרום - ת.ד. 88 באר שבע  
מחוז הדרום - ת.ד. 88 באר שבע  
מחוז הדרום - ת.ד. 88 באר שבע  
מחוז הדרום - ת.ד. 88 באר שבע

9.7.3 השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום עם קווקוו אדום, הם שטחים של דרכים משולבות בהם תותר נסיעת רכב במשולב להולכי רגל ותשולב בהם צמחיה לפי תכנית פיתוח מפורטת.

10. חנייה

החניה תהיה בתחום במגרשים למעט חניה למבקרים שתהיה בתחום הדרכים, בשטח למסחר והשטחים לבנייני ציבור תיפתר החניה בתחום המגרשים הנ"ל ולפי תכנית בינוי מפורטת שתוגש לאישור הועדה המקומית.

11. הפקעה

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ח - 1965.

12. תחנת טרנספורמציה

לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה במבנה עילי, בשטח התכנית.

13. קולטי שמש

קולטי השמש על הגג יוצבו באופן ובתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מהמבנה. הפתרון התכנוני טעון אישור הועדה.

14. מים וביוב

14.1 מים

אספקת מי שתיה תעשה מרשת המים המרכזית של אופקים צנרת המים תותקן בהתאם להוראות מחלקת המים העירונית ולתקנים הקיימים (משרד הבריאות, מינהל המים). יותר מעבר קוי מים דרך מגרש למשנהו בעת הצורך.

14.2 ביוב

כל המבנים יחוברו למערכת הביוב הראשית של אופקים בכל המבנים יותקנו צנורות וכלים סניטריים המאפשרים את חיבורם למערכת הביוב בהתאם להוראות והתקנים. בעלי מבנים ו/או החוכרים ישאו בהוצאות הנחת מערכת הביוב בשטח התכנית. יותר מעבר קוי ביוב דרך מגרש למשנהו בעת הצורך. מפלס הריצפה הנמוכה ביותר בבית בקומה שיש בה אינסטלציה סניטרית חייב להיות מעל למפלס הכביש הסמוך.

ח ש מ ל .15

השכונה תקבל אספקת חשמל מקו מתח גבוה 33 ק"ו. מהקו הנ"ל בין עמודים ד' 19/52 ו-ד' 22/52 תבנה הסתעפות לשכונה שבה תותקנה תחנות טרנספורמציה, אשר תספקנה חשמל למבנים באמצעות רשת מתח נמוך. הרשת בשכונה תהיה עילית והמעברים והחיבורים למבנים יהיו עיליים גם כן. תמיכות או עוגנים לעמודים יבוצעו בגבול בין שני מגרשים.

ת ק ש ר ר ת .16

השכונה תחובר לרשת הטלפונים העירונית הקיימת. הרשת וההתחברויות למבנים בשכונה יהיו עיליים.

נ י ק ה ז .17

יותר הניקוז של הנגר העילי בין מגרש למשנהו ולא תותר הקמת גדרות בין מגרשים בהם תיווצר הפרעה לזרימה חופשית של הנגר העילי.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת היוזם:

חתימת מגיש התכנית:

סיכאל אומנוב  
אדריכל ומתכנן ערים  
בכרם לביישראל פת"א. מל. 239644

חתימת המתכנן:

תאריך: 8.5.84