

מרחב תכנון מקומי אופקים

מישור - הגפן

תכנית מפורטת מס' 120/03/23

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 22.4.84

מגיש ויוזם התכנית: משרד הבינוי והשיכון - מחוז הנגב.

עורך התכנית: שמואל שקד, אדריכל ומתכנן ערים.

3.5.83

7.11.83

תאריך:

מועדה המקומית לתכנון ובינה
א. ג. ב. מ.



מרחב תכנון מקומי אופקים

מישור הגפן

תכנית מפורטת מס' 120/03/23.

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא, תכנית מפורטת מס' 120/03/23 (להלן: התכנית).

2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
גליון אחד של תשריט הערוך ב-ק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט).

3. תחולת התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן: התשריט).

4. המקום:

מחוז: הדרום;
נפה: באר-שבע;
עיר: אופקים;
גוש:
שטח בין קואורדינטות אורך: 700 112-113, ובין קואורדינטות רוחב: 079 750-080 550;

5. שטח התכנית:

שטח התכנית כ- 295 דונם.

6. בעלי הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

7. יוזם התכנית:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז הנגב.

8. מגיש התכנית:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז הנגב.

9. עורך התכנית:

שמואל שקד, אדריכל ומתכנן ערים.

10. מטרת התכנית:

מטרת התכנית להביא לפיתוחו של האיזור על-ידי:-

- א. קביעת איזורי מגורים א', א' מיוחד, ואיזור מגורים ב';
- ב. החווית דרכים חדשות, קביעת שטחים ציבוריים פתוחים, מגרשים לבנייני ציבור וחזית מסחרית;
- ג. קביעת גדלי מגרשים מינימליים והוראות בדבר בינוי השטח;

11. כפיפות לתכנית:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר אופקים מס' _____.

13. הוראות לבניית בתים:

13.1 איזור מגורים א':

- 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 מ' 2.20 - מ' 2.30 מפני הקרקע הסופיים ועד לתחתית התקרה.
- מותר יהיה לבנות את הבית מעל קירות מסד, בתנאי שפני 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 ובנייני העזר - יבנו בתחום קוי 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 בחזיתות הבנין.

13.2 איזור מגורים א'1:

- איזור זה מיועד לבניית בתים טוריים בני קומה אחת או שתיים - "קוטג'".
- תותר קומת עמודים בתנאי שהבנין עומד על מגרש עם שיפוע של 25%, וגובה קומת עמודים מפולשת יהיה מ' 2.20 - מ' 2.30 מפני הקרקע הסופיים ועד לתחתית התקרה.
- מותר 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 הבניינים 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' בבתיים בעלי גגות משופעים כאשר הגובה למדד מפני הקרקע הסופיים ועד לקדקד הגג המשופע.
- בבתיים 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.

13.3 איזור מגורים ב':

- איזור זה מיועד לבתי קומות.
- מותר יהיה לבנות בתים אלה ללא קומת עמודים, כאשר לדירות בקומת הקרקע מותר יהיה להצמיד חצרות פרטיות.
- מותר יהיה לבנות בתים אלה מעל לקומת עמודים מפולשת, כמוגדר בתכנית הבניה.
- מותר יהיה לכלול בקומת עמודים מפולשת מחסנים לדיירים, בתנאי ששטח המחסנים יהיה לכל היותר 6.0 מ"ר לכל דירה.

- בכתים בהם טסומנת חזית מסחרית, מותר יהיה להקים חנויות שגובהם יהיה 3.0 מ' לכל היותר מפני הרצפה ועד לתחתית התקרה.

- בכתים אלה תהיה הכניסה לדירות נפרדת לחלוטין מחזית החנויות.

14. אנטנות ודודי-שמש:

- לאנטנות ודודי-שמש ינתן פתרון אדריכלי נאות - הכל כאישור הועדה.
- מחקני חימום המים כשמש בגגות ועפים, יותקנו כך שהקולט יהיה מונח במקביל לשיפוע הגג, והדוד יהיה בתוך חלל הגג.
- בכתים בעלי גגות שטוחים - יש להתקין את המערכת הסולרית תוך שילוב ארכיטקטוני נאות.

15. מ ק ל ו ס :

ככל בנין יותקן מקלט תקני - כהחאס לאישור רשות הג"א.

16. מערכות תשתית:

- מערכות מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת - תבוצענה באישור מהנדס העיר.
- מותר לוועדה המקומית להעביר קוי תשתית - ניקוז וביוב בתחום המרווחים שבמגרשים הפרטיים.
- מותר יהיה לוועדה המקומית להכנס למגרשים לשם טיפול ותחזוקה של קווי התשתית הנ"ל, וזאת בתנאי שהמצב כשטה יוחזר לקדמותו - למעט צמחיה.

17. רישום השטחים:

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

18. החביה

- החביה למגורים תהיה בתחום המגרשים.
- החביה למגרשים מספר 234,236,338,243 תהיה בחביה ציבורית.
- החביה למוסדות ציבור תהיה בחביה ציבורית ובדרכים.

19. בניית גדר וסככות לרכב. למגורים א+א' מיוחד.

- בחזית המגרש תוקם גדר לפי תכנית 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.

ח ת י מ ו ת :

חתימת בעלי הקרקע:

חתימת יוזם ומגיש התכנית:

חתימת עורך התכנית:

~~ניסוח הכימי והשיפוט~~

~~מתוך סגנון~~

~~אדריכל ומתכנן ערים~~

~~ש.ש. אדוולט ג'ניס~~

שמואל שקד

3.5.83

7.11.83

תאריך:

משרד הפנים

חוק התכנון והתמנה תשס"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב הכינון בקושי 110/03/23
 חכמת 110/03/23 כס' 110/03/23
 הוראה הממוזית 110/03/23 נכת
 ביטוי 110/03/23 כס'
 מיום 110/03/23
 לתוכנית הנזכרת לעיל

מנכ"ל מחוז הדרום
 יו"ר הוועדה הממוזית

משרד הפנים

חוק התכנון והתמנה תשס"ה - 1965
מחוז הדרום

מרחב הכינון בקושי 110/03/23
 חכמת 110/03/23 כס' 110/03/23
 הוראה הממוזית 110/03/23 נכת
 ביטוי 110/03/23 כס'
 מיום 110/03/23
 לתוכנית הנזכרת לעיל

מנכ"ל מחוז הדרום
 יו"ר הוועדה הממוזית

מס' 110/03/23
 חכמת 110/03/23
 מס' 110/03/23
 מס' 110/03/23

מס' 110/03/23
 חכמת 110/03/23
 מס' 110/03/23
 מס' 110/03/23

12. לוח החלוקה לאיזוררים:

האזור:	האבק בתשריט:	שטח מינימלי של המגרש:	רווח מינימלי של המגרש:	שטח מינימלי של המגרש:	שטח או % בנייה-מקסימליים:	מס' יחיד	מס' למגרש:	קומות:	קו בנין:	מרחקים:	לצד:	הערות:
מגורים א'	כחום	400 מ"ר	17 מ'	35% בקומה אחת 50% בשתי קומות	13.0 מ"ר	1	1	1 או 2 דירה דו-קומתית קונסט"י	לפי תשריט	5.0 מ'	5.0 מ'	בנין עזר מותר יהיה להקניטו במסגרת קווי הבנין בלב
מגורים א' מיוחד	כחום כחום	600 מ"ר	30 מ'	30% בקומה אחת 60% בשתי קומות	8.0 מ"ר	2*	2	1 או 2 דירה דו-קומתית קונסט"י	לפי תשריט	5.0 מ'	3.0 מ'	מגורים דירותים בלבד, מותר יהיה לחלקם בקו בנין קומי 0.0 - סמוך שישאלכו בגדר התקנית.
מגורים ב'	מבלח	2,000 מ"ר	40 מ'	30% בקומה אחת 90% בשלוש קומות	18	18***	3	לפי תשריט	לפי תשריט	5.0 מ'	3.0 מ'	
שטח לבנין ציבורי	שטח ציבורי פתוח			בחדים לאנטי בינוי בחדים			2	לפי תשריט		5.0 מ'	5.0 מ'	

הערות: * בנין עזר - מספר, מקלט.

** לפחות 2 יחיד למגרש מינימלי, או מספר יחידות המקבל חלוקה ששה המגרש בכחם קרקע של 250 מ"ר - 300 מ"ר.

*** לפחות 18 יחיד למגרש מינימלי, או מספר יחידות המקבל חלוקה ששה המגרש בכחם קרקע של 110 מ"ר.

מנהל תחנת הרישום
רשמי