

הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 1997-62-4

עקרונות התכנון - שכ' בן-גוריון באופקים

התכנית כוללת הנחיות בניה ל-340 יח"ד.
שינוי התכנית מהווה הגדלת צפיפות הבניה במקום בניה בקומג"ים,
תכנון ב-2 קומות 2 דירות, ושינוי בקוי הבניה.

משרד הפנים מחוז דרום
הוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 71/22/23
הועדה לבניה למגורים ומס. 20
החליטה ביום 10/3/97 להסיר את התכנית
מנהל פיקוח התכנון
מגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
הוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 71/22/23
הועדה לבניה למגורים ומס. 71/22/23
החליטה ביום 5.8.97 להסיר את התכנית
מנהל פיקוח התכנון
מגורים

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעת תש"ן 1990) וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י א ו פ ק י ם

תכנית מס' 71/במ/23

שינוי לתכנית מפורטת מס': 15/107/03/23

מחוז	:	דרום
נפה	:	באר - שבע
ישוב	:	אופקים, שכי בן-גוריון
גוש	:	39558
יוזם ומגיש התכנית	:	משרד הבינוי והשיכון
עורך התכנית	:	צבי טל-יוסף
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל
תאריך	:	20.5.91
שטח התכנית	:	82166 דונם

1. על תכנית זו חלות הוראות - חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעת תש"ן - 1990) וחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
2. שם התכנית - תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 71/במ/23, (להלן: התכנית) והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
3. שטח התכנית - שטח התכנית 82,166 דונם.
4. מסמכי התכנית - א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. גליון אחד צבוע של התשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן: התשריט), המראה חלוקת השטחים ויעודם. המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
5. מטרת התכנית - שינויים ביעודי קרקע ובהנחיות בניה.
6. כפיפות לתכנית - על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מתאר אופקים, מס': 2/101/02/23.
7. ציונים בתשריט - ציונים בתשריט בהתאם לסימנים המצויינים ומתוארים במקרא.
8. יחס לתכניות אחרות - התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 15/107/03/23. הוראות והנחיות תכנית מפורטת מס' 15/107/03/23 ישארו בתוקפן, אלא אם נאמר אחרת בתכנית זו.
9. אזור מגורים ב' - אזור זה מיועד לבניית בתים טוריים בני 2 קומות. בכל קומה תהיה יחידת דיור נפרדת, סה"כ 286 יח"ד. גובהם הכולל של הבניינים בעלי גגות שטוחים לרבות המעקה על הגג, לא יהיה יותר מ- 8.00 מ' מעל פני הקרקע הסופיים, ולא יהיה יותר מ- 10.00 מ' בבתים בעלי גגות משופעים, כאשר הגובה ימדד מפני הקרקע הסופיים ועד לקדקד הגג המשופע.
10. אזור מגורים ג' - 3 קומות - אזור זה מיועד לבתים בני 3 קומות. בתים אלה ייבנו ללא קומת עמודים, כאשר לדירות בקומת הקרקע יוצמדו חצרות פרטיות, בגבולות המגרש הקידמי.
11. עליה לגג - תותר בניה על הגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו לכל דירה עליונה. תותר בניה בקומה עליונה תוך שמירה על שטח המשותף ליתר הדיירים להתקנת מתקנים כולל גישה.
12. אנטנות ודודי שמש - לאנטנות ודודי שמש ינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור הועדה. מתקני חימום המים בשמש בגגות הרעפים יותקנו כך שהקולט יהיה מונח במקביל לשיפוע הגג, והדוד יהיה בתוך חלל הגג. בבתים בעלי גגות שטוחים, יש להתקין את המערכת הסולרית תוך שילוב ארכיטקטוני נאות.

13. מקלט - בכל בנין יותקן מקלט תקני, בהתאם לאישור רשות הא"א.

14. מערכות תשתית - מערכת מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת, תבוצענה באישור מהנדס העיר.

מותר לוועדה המקומית להעביר קווי תשתית, ניקוז וביוב, בתחום המרווחים שבמגרשים הפרטיים. מותר יהיה לוועדה המקומית להיכנס למגרשים לשם טיפול ותחזוקה של קווי התשתית הנ"ל, וזאת בתנאי שהמצב בשטח יוחזר לקדמותו למעט צמחיה.

15. רישום השטחים - שטחי הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים, שטחי השבילים והשטחים, יירשמו על שם הרשות המקומית.

16. החניה - החניה למגורים תהיה בתחום המגרשים, לפי תקן תכנית מתאר אופקים.

17. בניית גדר וסככות - 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.

18. השטחים הציבוריים הפתוחים ושבילי גישה להולכי רגל
השטחים הציבוריים הפתוחים יהיו מנוצלים לפיתוח גנני, למגרשי משחק לילדים, מגרשי ספורט ולמעבר שבילים להולכי רגל. לא תותר בהם כל בניה, פרט למתקנים הנדסיים ומקלטים ציבוריים.
שבילים ציבוריים מיועדים להולכי רגל ולהעברת קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי חשמל עיליים.

19. שטח לבנייני ציבור
המגרשים הצבועים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום כהה יהיו שטחים להקמת בית-ספר, יירשמו על שם המועצה ויחולו עליהם ההוראות של תכנית מתאר אופקים לגבי שטחים לבנייני ציבור.

20. טבלת אזורים והנחיות בניה קיימת

הערות	מרווחים		קו בנין בחזית	מס' קומות	מס' יחידות למגרש	שטח או % בניה מקסימלי		שטח מינימלי של המגרש	הצבע	האזור
	לצד	לאחור				בנין ראשי	בנין עזר			
בנין עזר ויהיה להקין בתחום קווי הבנין בלב	5 מ'	0 מ'	לפי תשריט	1 או 2 דירה דו - קומתית - "קוטג'"	לפי תשריט	40% בקומה אחת 60% בשתי קומות	6 מ"ר/ליח	946 מ"ר	כתום	מגורים אי בתים טורים
	5 מ'	3 מ'	לפי תשריט	3	לפי תשריט	35% בקרקע 95% ב-3 קומות		1030 מ"ר	צהוב	מגורים ג' 3 קומות
	5 מ'	3 מ'	לפי תשריט	2		בהתאם לתכנית בינוי מפותחת			חום מותחם חום כהה	שטח לבנייני ציבור

I-H1

U. 120

ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED

DATE 10/11/92 BY SP-8

U. 120

ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED

U. 120

ALL INFORMATION CONTAINED
HEREIN IS UNCLASSIFIED

האיזור	הצבע בתשרית	שטח מינימלי של המגרש (דונם)	שטח מקסימלי של יח"ד	מס' קומות	קו בנין			מס' יח"ד מינימלי למגרש	סה"כ יח"ד
					קידמי	צדדי	אחורי		
מגורים ב'	תכלת	0.946	120 מ"ר	2	0 או 3	0	3	8	286
מגורים ג'	צהוב	5.210	95%	3	5	0 או 3	5	54	54
בניני ציבור	חום כהה מותחם חום כהה	9.425	35% לקומה	2	כמסומן בתשרית	5	5		

* קו בנין - 0 בגמלון המבנה בתנאי שיהיה אטום.

21. שולבי ביצוע - התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום מתן תוקפה.

22. תנאים למתן היתר בניה - יש צורך להגיש תכנית בינוי מנחה. היתרי בניה יוצאו לאחר הגשת תכנית בינוי לכל מגרש שיאושר ע"י הועדה המקומית.

23. תוקף התכנית - סיום עבודות תשתית עבור 25% מיח"ד המתוכננות בתכנית החשב בתחילת ביצוע התכנית, באם לא הוחל ביצוע התכנית כאמור לעיל, תוך שנתיים מיום אישורה, ייפקע תוקפה של התכנית כולה או חלקה.

24. הפקעות לצרכי ציבור - השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית, על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב' וירשמו על שם הרשות המקומית, בהתאם לחוק התכנון והבניה על פי סעיף 26 לחוק זה.

25. הנחיות כלליות לתשתיות:

א. תקבענה הדרכים שיובטחו הסידורים לביצוע ישיר מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קו חשמל, מים, ביוב, התקשורת, הטלפון הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה והמתקנים ההנדסיים, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות, תינתן זכות מעבר במגרשים שבתחום התכנית למערכת מים, ביוב וניקוז, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יהייב זאת.

ב. יחול איסור בניה מעל לקו תשתיות, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל היתר ועל תשובנו בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

ג. רשת הספקת החשמל תהיה עילית עם חיבורים תת-קרקעיים, לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו קו חשמל עיליים, בקרבת קו חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין תיל הקיצוני והקרוב ביותר של קו החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך - 2 מ"י
ברשת מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ"י
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.5 מ"י

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ"י מכבלים אלה, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.