

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי - אופקים

הועדה התכנונית להישן  
נמקבל בהחלט 15/6/95

מ ב א

לתוכנית 181/במ/23  
שינוי לתוכנית 1/במ/23, 53/במ/23, 85/102/03/23

שכונת מישור הגפן

התוכנית מהווה התאמה למצב הקיים בשטח כולל פרצלציה מדוייקת למגרשים, ונותנת פיתרון לבניית תוספות הבתים והמחסנים לפי תוכנית בינוי מצורפת לתוכנית זו, לאיזור מגורים א' - בנייה מתקדמת.

מוצע שינוי בהנחיות בנייה במגרש לבנייני ציבור מס' 909, תוספת קומה ואחוזי בנייה.

המתכנן: אדריכל חיים פלמן

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) חתש"ן 1990  
הפקדת תכנית מס. 181/במ/23  
הועדה לבניה למגורים מס. 78  
החליטה ביום 19/6/94 לתת את התכנית.  
הועדה לבניה למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום  
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) חתש"ן 1990  
אישור תכנית מס. 181/במ/23  
בהתאם לסעיף 5(ג) לחוק הליכי תכנון ובניה (ח.ת.ס. 1990)  
החליטה ביום 15/3/95 לאשר את התכנית.  
מנהל מינהל התכנון  
הועדה לבניה למגורים

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 181/במ/23  
שינוי לתוכניות 1/במ/23, 53/במ/23, 85/102/03/23  
שכונת מישור הגפן

פברואר 1994  
עדכון – אוגוסט 1994

1. **שם התוכנית** – תוכנית זו תיקרא תוכנית 181/במ/23, שינוי לתוכניות 1/במ/23, 53/במ/23, 85/102/03/23 – שכונת מישור הגפן. להלן: **התוכנית**.
2. **מסמכי התוכנית:**
  - 2.1 התוכנית כוללת 6 דפי הוראות לתוכנית (להלן: הוראות לתוכנית).
  - 2.2 תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי-נפרד מהתוכנית.
  - 2.3 תוכניות בינוי מחייבת, טיפוס מרביל ושרביב, עבור תוספות לבנייה המתקדמת בק.מ. 1:100.
3. **גבולות התוכנית** – כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מקום:**

מתוז: הדרום;  
נפה: באר-שבע;  
מקום: אופקים – ש' מישור הגפן.  
גוש: 100212 (בהסדר).
5. **שטח התוכנית** – כ-389.0 דונם.
6. **בעל הקרקע** – מנהל מקרקעי ישראל.
7. **יוזם התוכנית** – משרד הבינוי והשיכון – מחוז הנגב.
8. **המתכנן** – אדריכל חיים פלמן.
9. **יחס לתוכניות אחרות** – תוכנית זו כפופה לתוכניות 85/102/03/23, 146/במ/23, 1/146/במ/23, 154/במ/23, מלבד השינויים המפורטים בתוכנית זאת. תוכנית זו מבטלת את התוכנית 53/במ/23 בגבולות שטח התוכנית.
10. **מטרת התוכנית** – הסדרת מצב קיים על-ידי שינויי בייעודי קרקע ושינויים בהנחיות ומגבלות בנייה.
11. **ציונים בתשריט** – כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.
12. **תנאים למתן היתרי בנייה** – היתרי בנייה יוצאו על-ידי הוועדה המקומית על-פי תוכנית זו, לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן על-ידי נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.

13. תכליות ושימושים:

13.1 איזור מגורים א':

- 13.1.1 באיזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבניינים חד-משפחתיים בני שתי קומות, בתנאי של קיר משותף. מספר יחידות דיור עד 762.
- 13.1.2 שטח שירות מקסימלי ליחידת דיור יכלול: מחסן בגודל 6.0 מ"ר שייבנה בקווי בנין אחורי וצדדי 0.0 ובצמוד לקיר המשותף (על-פי העניין), וחניה מקורה בחומרים קלים בגודל 15.0 מ"ר ובקווי בנין קדמי וצדדי 0.0.
- 13.1.3 במגרשים שצידם הארוך פונה לדרך, קו הבנין הצדדי יאפשר בניית בית ברוחב 7.30 מ'.  
קווי בנין במגרשים שצידם הארוך פונה לדרך יהיה 2.7 מ'.
- 13.1.4 גובה הבנין 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.
- 13.1.5 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקה ו/או מדידת שירותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם הרחוב או מעבר ציבורי.
- 13.1.6 באיזור בנייה מתקדמת (מגרשים מס' 170B-159A; 855B-250A) - קווי בנין: קדמי - 3.0 מ'; צדדי - 1.7 מ' או 0.0; אחורי - 4.0 מ'.  
בניית תוספות הבתים תהיה לפי תוכנית בינוי מחייבת המצורפת לתוכנית זו.

13.2 איזור מגורים ג':

- 13.2.1 באיזור זה תותר הקמת בתים למגורים עד 3 קומות, עד 606 יחידות
- 13.2.2 בקומת קרקע תותר הצמדת חצרות פרטיות.

13.3 שטח לבנייני ציבור:

- 13.3.1 מיועד להקמת גני ילדים, פעוטונים, בתי-ספר, ספריות, מועדונים וכד'.
- 13.3.2 קווי בנין צדדיים במגרש 907 יהיו 1.0 מ'.
- 13.3.3 במגרש 909 שטח עיקרי בקומת קרקע - 30%, סה"כ 90% ב-3 קומות. שטח שירות - 10%.

- 13.4 שטח ציבורי פתוח - מיועד להקמת מגרשי ספורט, משחקים ונוי, שבילים, דרכי גישה, תשתיות ומקלטים דריתכליתיים לשימושים ציבוריים (לפי הנחיות הג"א).

13.5 איזור מסחרי:

13.5.1 ישמש להקמת חנויות, מרכולים, בתי-קפה, מזנונים וכד'.

13.5.2 תובטח פריקה וטעינה מצד הדרך המשולבת.

13.6 דרך משולבת – הדרך תיסלל מלבני בטון משתלבות ותשמש למעבר כלירכב והולכי-רגל, גינות, מתקני נוי.

14. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

14.1 מצב קיים:

איזור	מס' מגרש	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מס' יח"ד	מס' קומות	שטח או % בנייה מותר		קווי בניין במ'		
					קרקע	סה"כ	קדמי	צדדי	אחורי
מגורים א'	מ-1A עד 855B	170	762	2	90	120	30	1.70 או 0.0	5.0
מגורים ג'	435 עד 405		606	3	30%	90%	כמסומן בתשריט או 3.0 מ'		
בנייני ציבור	902 עד 909			2	30%	30%	5.0	5.0	5.0
מסחרי	900 901	800 800		1	30%	30%	10.0	3.0 או 0.0	0.0

14.2 מצב מוצע:

קווי בניין			גובה מקסימלי		סה"כ שטח בנייה מותר	שטח שירות	שטח עיקרי מירבי		מס' יח"ד	שטח מגרש מינימלי במ"ר	מס' מגרש	שם האיזור	
אחורי	צדדי	קדמי	במ'	מס' קומות			סה"כ	קומת קרקע					
4.0	1.7 או 0.0	3.0	גג משופע 8.5 גג שטוח 7.0	2	151 מ"ר	21 מ"ר	130 מ"ר	100 מ"ר	762	170	מ-1A עד 855B	מגורים א'	
3.0	3.0	5.0	12.0	3	100%	10%	90%	30%	606	405 408-415 417 419-426 432-435		מגורים ג'	
3.0	3.0	5.0	8.0	2	40%	10%	30%	30%		1125 754 700 1470 1163 1149	902 903 904 905 906 908	שטח לבנייני ציבור	
3.0	1.0	5.0	8.0	2	40%	10%	30%	30%		1163	907		
5.0	5.0	5.0	12.0	3	100%	10%	90%	30%		6521	909		
3.0	3.0 או 0.0	10.0	5.0	1	45%	5%	40%	40%		897 898	900 901	מסחרי	
26,000 מ"ר										ש.צ.פ.			
42,000 מ"ר										דרך משולבת			
53,000 מ"ר										דרך קיימת			
1,368 יח"ד										389,000 מ"ר		סה"כ שטח התוכנית	

**15. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל:**

**15.1** 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 - 2.0 מ'  
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5.0 מ'  
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו - 9.50 מ'

**15.2** 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.

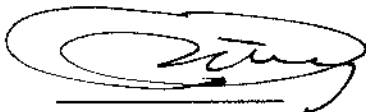
**16. הנחיות כלליות לתשתית** - תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע, אישור, מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי החשמל, המים, הביוב, התקשורת, הטלפון, הטלוויזיה, התאורה, סילוק אשפה, המתקנים ההנדסיים, ופיתוח המגרשים - הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

**17. חלוקה ורישום** - חלוקת המגרשים תעשה על-פי המסומן בתשריט, על-ידי מודד מוסמך בתוכנית מדידה לצורכי רישום, שתאושר על-ידי יו"ר הוועדה המחוזית.

**18. 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.

**19. חניה** - תהיה בתחום המגרש, על-פי "תקן חניה ארצי".

**20. תוקף התוכנית** - סיום עבודות תשתית עבור 20% מיח"ד המתוכננות בתוכנית ייחשב כתחילת ביצוע התוכנית. באם לא הוחל בביצוע כאמור לעיל תוך שלוש שנים וחצי מיום אישורה של התוכנית, יפקע תוקפה, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) התש"ן 1990.



המתכנן

אדריכל חיים פלמן  
מ. רשיון 18113  
מבצע נחשון 53/1 ב"ש  
טלפון 0 7-420412

משרד הבנייה והשיכון  
מחוז הירושלמי

היוזם

12 אפריל 1995

בעל הקרקע