

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי - אופקים

הועדה לבנייה ומגורים
נתקבל בתאריך 19/9/90

תוכנית מס' 1/במ/23
שינוי לתוכנית מפורטת מס' 120/03/23
שכונת מישור הגפן

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה)
תש"ן 1990, וחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת תכנית מס. 11/מ/23
הועדה לבניה למגורים (מס. 1)
החליטה ביום 22/3/90 להפקיד את התכנית.
יו"ר הועדה לבנייה למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
מישור תכנית מס. 11/מ/23
הועדה לבניה למגורים (מס. 7)
החליטה ביום 23/9/90 להפקיד את התכנית.
מנהל מחוז הדרום יו"ר

1990

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי - אופקים

תוכנית מס' 1/23/במ

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 120/03/23

שכונת מישור הגפן

על תוכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובנייה (הוראת שעה) תש"ן 1990, וחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965.

1. **שם התוכנית** - תוכנית זו תיקרא תוכנית מס' 1/23/במ, שינוי לתוכנית מפורטת מס' 120/03/23 - שכונת מישור הגפן, להלן: התוכנית.
2. **מסמכי התוכנית**
 - 2.1 התוכנית כוללת 4 דפי הוראות לתוכנית (להלן: הוראות לתוכנית).
 - 2.2 תשריט בק.מ. 1:1250 המהווה חלק בלתי-נפרד מהתוכנית.
3. **מקום** -
מחוז: הדרום;
נפה: באר-שבע;
מקום: אופקים - מערב העיר;
גוש: 100212 (בהסדר).
4. **גבולות התוכנית** - כמסומן בקו כחול עבה בתשריט.
5. **שטח התוכנית** - כ-300 דונם.
8. **בעל הקרקע** - מנהל מקרקעי ישראל.
7. **יוזם התוכנית** - משרד השיכון והבינוי - מחוז הנגב.
8. **המתכנן** - אדריכל חיים פלמן.
9. **יחס לתוכניות אחרות** - תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מס' 121/03/23 וכל הוראות תוכנית המתאר אופקים חלות על אותו שטח.
10. **מטרת התוכנית** - יצירת מסגרת תכנונית להקמת שכונת מגורים על-ידי שינויים ביעודי הקרקע וקביעת מגבלות בנייה.
11. **ציונים בתשריט** - בהתאם לסימנים המצויינים והמתוארים בתשריט.

12. **תנאים למתן היתרי בנייה** – היתרי בנייה יוצאו על-ידי הוועדה המקומית על-פי תוכנית זו, לאחר אישור תוכנית חלוקה על-ידי הוועדה לבנייה למגורים. לאיזור מגורים עם חזית מסחרית, תוגש תוכנית מפורטת נפרדת.

13. **תכליות ושימושים** –

13.1 **איזור מגורים א':**

- 13.1.1 באיזור זה תותר הקמת יחידות דיור צמודות קרקע בבניינים חד-משפחתיים, דו-משפחתיים או טוריים, בני קומה אחת או שתיים – "קוטג'". מספר יחידות דיור עד 700.
- 13.1.2 שטח המגרש המינימלי ליחידת דיור אחת יהיה 0.17 דונם.
- 13.1.3 גודל יחידת דיור מקסימלית לא יעבור את ה-120 מ"ר. כיסוי קרקע עד 90 מ"ר מקסימום.
- 13.1.4 קווי בניין: קדמי – 3.0 מ'; צדדי – 1.7 או 0.0; אחורי – 5.0 מ'. המרחק בין שני בתים לא יפחת מ-3.4 מ' או 0.0 עם קיר משותף. במגרשים שצידם הארוך פונה לכביש, קו בניין צדדי שיאפשר בניית בית ברוחב 7.30 מ' בקו בניין מינימלי 1.7 מ'. קווי בניין בצידם הארוך הפונה לדרך מגרשים יהיה 2.7 מ'.
- 13.1.5 **כל השטחים נכללים באחוזי הבנייה (מבני-עזר הצמודים למבנה העיקרי, מחסנים, מרתפים, קומות עמודים), למעט מקלטים וחניה מקורה.**
- 13.1.6 גובה הבניין 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.
- 13.1.7 תותר הקמת מתקנים לצורך הספקה ו/או מדידת שירותים הנדסיים בתחום המגרשים בחלק הגובל עם הרחוב או מעבר ציבורי.

13.2 **איזור מגורים ג':**

- 13.2.1 באיזור זה תותר הקמת בתים למגורים עד 3 קומות, עד 500 יחידות דיור.
- 13.2.2 אחוזי הבנייה: 30% בקומה אחת, 90% בשלוש קומות סך-הכל.
- 13.2.3 קווי הבניין: כפי שמסומן בתשריט, או 3.0 מ'.
- 13.2.4 בקומת קרקע תותר הצמדת חצרות פרטיות.

13.3 **שטח לבנייני ציבור:**

- 13.3.1 אחוזי הבנייה עד 30% מגודל המגרש.
- 13.3.2 קווי בניין: קדמי, צדדי ואחורי – 5.0 מ'.
- 13.3.3 גובה מקסימלי – 2 קומות.
- 13.4 **שטח ציבורי פתוח:** מיועד להקמת מגרשי משחקים ונוי, שבילים, מקלטים דו-תכליתיים לשימושים ציבוריים (לפי הנחיות הג"א).

13.5 **חזית מסחרית:** מגבלות הבנייה לחזית המסחרית יפורטו בתוכנית מפורטת נפרדת.

14. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי החשמל

14.1 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 מ'
בקו מתח גבוה 22 ק"ו	-	5 מ'
בקו מתח עליון 110-150 ק"ו	-	9.50 מ'

14.2 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.

15. 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.

16. תוקף התוכנית – סיום עבודות התשתית עבור כ-25% מיחידות הדיור שבתוכנית, יחשב כתחילת ביצוע התוכנית.

באם לא הוחלל בביצוע התוכנית כאמור לעיל תוך שנתיים מיום אישורה, יפקע תוקפה של התוכנית והמצב הסטטוטורי של יעודי קרקע בתחום התוכנית יחזור להיות כפי שהיה לפני אישור תוכנית זו.

17. חלוקה למגרשים – החלוקה כפי שמופיע בתשריט באיזור מגורים א' באישור הוועדה לבניית מגורים, ניתנת לשינוי מבלי שהדבר יהווה שינוי בתוכנית ובלבד שישמר אחוז הבנייה המותר.

18. הפקעה לצרכי ציבור – השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו על-ידי הוועדה המקומית על-פי חוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, סעיף 188ב', וירשמו עליהם המועצה המקומית אופקים על-פי סעיף 26 לחוק זה.

19. חניה – לפי תקן חניה מאושר.

20. שלבי ביצוע – ביצוע התוכנית יתחיל לא מאוחר מיוני 1992 וסיומה יהיה לא מאוחר מ-5 שנים מתחילת הביצוע.



המתכנן

אדריכל חיים פלמן
מ. רשיון 18113
מעלה עקרבים 7 ב"ש
טל: 057-420412

משרד המינוח והשיכון

סחור חובב

היוזם

20 ספט 1990

בעל הקרקע