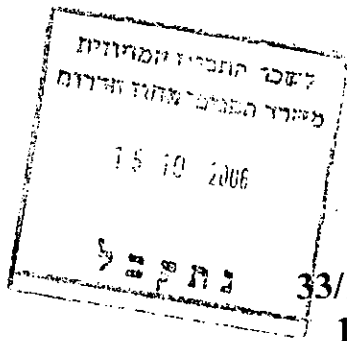


-1-

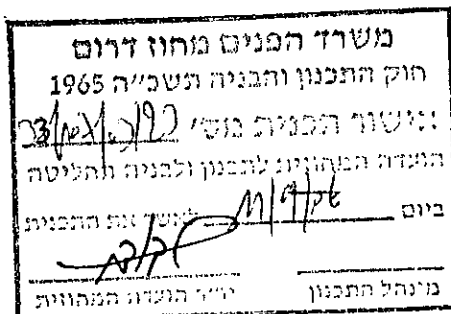


מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת מס' 33/107/03/23
שינוי לתכנית מס' 107/03/23
3/107/03/23
15/107/03/23
29/107/03/23
71 / במ / 23

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

הוראות התכנית



הודעה על אישור תכנית מס' 33/107/03/23	2000	דצמבר	תאריך :
הודעה על אישור תכנית מס' 107/03/23	2002	דצמבר	
	2004	ינואר	
	2004	יוני	
	2004	נובמבר	
	2005	נובמבר	
	2006	מאי	

מבוא תכנית מפורטת מס' 33/107/03/23

תכנית זו מטפלת בקטע משכ' בן-גוריון, אופקים, מגורים א', ב' ו- ג'.
הקטע כולל מספר מגרשי מגורים, מבני ציבור, מגרש מסחרי, דרכים, חניות ציבוריות, שצ"פ ושבילים להלכי רגל.
בכוונתה של עיריית אופקים לשפר תנאי מגורים בשכ' בן-גוריון, ע"י מתן אפשרות לתוספות בניה ביח"ד קיימות ובנית יח"ד חדשות.

התכנית המוצעת מאפשרת ביצוע הנ"ל ע"י שינויים בזכויות בנייה, בהנחיות והגבלות בניה ובקווי בניין, חלוקה מחודשת של מספר מגרשים ושינויים בייעודי קרקע.

1. התכנית

- 1.1 שם התכנית - תכנית מפורטת מס' 33/107/03/23 , שינוי לתכנית מס' 107/03/23 , 3/107/03/23 , 15/107/03/23 , 29/107/03/23 , במ' / 71 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- 1.2 מחוז - הדרום
- 1.3 נפה - באר-שבע
- 1.4 מקום - שכ' בן-גוריון, אופקים.
- 1.5 גוש וחלקה - גוש 100212/2 חלקה 1 (חלק) - לא מוסדר, הנכס בהליכי הסדר וההעברה טעונה הרשאה תל"ר מס' 147/79 גוש 23 ארעי, חלקה 21 לפי ספר, 500 דף 20, גוש 39555, חלקה 124 (חלק) - מוסדר.
- 1.6 המגיש - עיריית אופקים.
- 1.7 בעל הקרקע - מ.מ.י. , מ.מ. אופקים, משרד הבינוי והשיכון, שיכון ופיתוח לישראל בע"מ, עמיגור - ניהול נכסים בע"מ, ניסים יצחק, משתכנים בעלי זכויות חכירה.
- 1.8 עורך התכנית - אדר' רבינוביץ' ויקטור רח' עבדת 12, ב"ש. רשיון מס' 26019.
- 1.9 שטח התכנית - 137,870.00 מ"ר.
- 1.10 מסמכי התכנית - א' 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), ב' תשריט בקנ"מ 1:1250 (להלן התשריט), כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. ג' ניספח תנועה מנחה בקנ"מ 1:1000.
- 1.11 יחס לתכניות אחרות - תכנית זו כפופה לתכניות מס' 3/107/03/23 , 107/03/23 , 15/107/03/23 , 29/107/03/23 , במ' / 71 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.
- 1.12 מטרת התכנית - בניית מסגרת תכנונית המאפשרת הרחבת שטח יח"ד קיימות ובניית יח"ד חדשות בשכ' בן-גוריון אופקים באזורי מגורים א', ב' ו-ג' ע"י שינויים בזכויות בנייה, בהנחיות והגבלות בניה ובקווי בניין, שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

2. תכליות ושימושים

- 2.1 אזור מגורים א', פטיו (מגרשים מס' 13÷1).
- 2.1.1 בכל יח"ד תותר הרחבה של קומת קרקע ובניית קומה נוספת. ניתן להרחיב שטח עיקרי בשתי הקומות מקסימום עד 210 מ"ר ליה"ד. לא יותר קירוי מלא של פטיו, פרט למצללות וסככות בגודל עד 15 מ"ר. שטח סככות יחשב כשטח עיקרי.
- הגגות יהיו גגות בטון שטוחים או גגות רעפים. גובה מרבי של בית עם גג בטון שטוח לא יעלה על 7.5 מ', וגובהו של בית עם גג רעפים לא יעלה על 9.0 מ', וימדד ממפלס 0.0 של הבית.
- התכנית מאפשרת להשאיר את הבניה הקיימת במקומה ובגודלה הנוכחי שלפני כניסת תכנית זו לתוקף.
- 2.1.2 מחסנים:
- תותר הקמת מחסן אחד כחלק משטחי הבניה למטרות שרות לכל יח"ד נפרד מהבית בשטח עד 8 מ"ר בקו בנין 0.0 אחורי וצדדי, או כחלק בלתי נפרד מהבית בתחום קווי הבנין המותרים עם כניסה חיצונית. גובה המחסן יהיה כהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- במחסן נפרד לא יותרו פתחים לכיוון השכן. שיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. המחסנים לא יהיו יבילים.
- תינתן אפשרות להשאיר במקומם ובגודלם הנוכחי מחסנים, אשר הוקמו בשטח לפני כניסתה של תכנית זו לתוקף, בתנאי שימולאו כל יתר דרישות התכנית לגבי המחסנים.
- 2.1.3 לא תותר הקמת גדרות מכל סוג שהוא מסביב למגרש, פרט לתיחום הפטיו. זאת במטרה למנוע הקטנת רוחב שבילי מעבר בין המגרשים.

2.2 אזור מגורים א'. בתים טוריים (מגרשים מס' 14÷17).

2.2.1 תותר הגדלת שטחי בניה בקומת קרקע ובקומה א', והקמת פרגולות וסככות בגודל סה"כ עד 20 מ"ר לכל יח"ד. שטחם של הסככות ייחשב כשטח עיקרי. הגגות יהיו גגות בטון שטוחים או גגות רעפים. גובה מרבי של בית עם גג בטון שטוח לא יעלה על 7.5 מ', וגובהו של בית עם גג רעפים לא יעלה על 9.0 מ'.

2.2.2 מרתפים:

במגרשים הנ"ל תותר בניית מרתפים, בתנאי ששטח קומת מרתף לא יעלה על 65% משטח קומת הקרקע ובתנאי שתקרת המרתף לא תהיה גבוהה יותר ממטר אחד מעל פני הקרקע הסופיים הגובלים בחזיתות הבנין.

2.2.3 מחסנים:

תותר הקמת מחסן אחד לכל יח"ד בשטח עד 8 מ"ר נפרד מהבית. גובהו הפנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ולכיוון הרחוב. שיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. המחסנים יהיו בקו בניין אחורי 0.0, בגבול בין חצרות פרטיות כך שתמיד יהיו זוגות מחסנים, פרט ליח"ד פינתיות. במידה ותנאי השטח לא מאפשרים בניית מחסן נפרד, ניתן לבנות מחסן צמוד לבית בתחום קווי הבנין המותרים עם כניסה חיצונית. עיצוב של המחסן צריך להשתלב בעיצוב אדריכלי של המבנה ללא פגיעה באיכותו. המחסנים לא יהיו יבילים. גובה המחסנים יהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

תינתן אפשרות להשאיר במקומם ובגודלם הנוכחי מחסנים, אשר הוקמו בשטח לפני כניסתה של תכנית זו לתוקף, בתנאי שימולאו כל יתר דרישות התכנית לגבי המחסנים.

2.2.4 סככת רכב:

תותר הקמת סככת רכב לכל יח"ד בשטח עד 15 מ"ר. הסככה תבנה מחומר קל ללא קירות. שטחה של סככת רכב ייחשב כשטח שרות. הסככות יבנו בקו בניין קדמי 0.0, בגבול בין יח"ד כך שתמיד יהיו זוגות סככות, פרט ליח"ד פינתיות. תנתן אפשרות להשאיר במקומם ובגודלם הנוכחי סככות רכב אשר הוקמו בשטח לפני כניסתה של תכנית זו לתוקף, בתנאי שימולאו כל יתר דרישות התכנית לגבי סככת רכב.

2.3 אזור מגורים ב' (מגרש מס' 18).

2.3.1 במגרש הנ"ל תותר בניית בתים בני 3 קומות, לדירות בקומת קרקע צמודות חצרות פרטיות. תותר בניית פרגולות או סככות בקירוי רעפים בחצרות הפרטיות בשטח סה"כ עד 30 מ"ר לכל יח"ד. שטח הסככה ייחשב כשטח עיקרי.

2.3.2 מחסנים:

עבור יח"ד בקומת קרקע בחצרות הפרטיות תותר הקמת מחסן אחד לכל יח"ד נפרד מהבית בשטח עד 8 מ"ר. גובהו הפנימי של מחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן ולכיוון הרחוב. שיפוע הגג וניקוזו יהיה לכיוון המגרש. המחסנים יבנו בקו בניין אחורי 0.0 לאורך הדרכים מס' 62 ו-63, בגבול בין חצרות כך שתמיד יהיו זוגות מחסנים, פרט ליח"ד פינתיות. המחסנים לא יהיו יבילים.

הקמת מחסנים ועיצובם לאורך הדרכים הנ"ל אפשרי בתנאי בניית מחסן מחומר תואם לגמר הגדר או בניית קיר מסתור כהמשך גדר לגובה. הפתרון העיצובי והנדסאי יש לתאם עם ועדה מקומית. לא תותר הקמת פחונים ומחסני עץ למיניהם. תינתן אפשרות להשאיר במקומם ובגודלם הנוכחי. מחסנים, אשר הוקמו בשטח לפני כניסתה של תכנית זו לתוקף, בתנאי שימולאו כל יתר דרישות התכנית לגבי המחסנים, לרבות עיצוב חזיתות הפונים לדרכים מס' 62 ו-63.

2.4 אזור מגורים ג' (מגרשים מס' 19÷44)

2.4.1 בכל מגרשים הנ"ל, תותר הקמת תוספות בניה לכל יח"ד בחזית קדמית וחזית אחורית של הבית. התוספות יבוצעו ללא שימוש בחומרים קלים.
התוספות בחזית קדמית יבוצעו בכל כניסה בצורה מרוכזת בלבד, כך שהתוספות יבנו עבור כל הדירות, מקומת קרקע עד קומה ה', השייכות לאותה כניסה.
2.4.2 בכל מגרשים הנ"ל, פרט למגרשים מס' 22, 23 תותר הגדלת שטח בניה ע"י בנית קומה נוספת מקונסטרוקציה קלה והפיכת יחידות דיור בקומות העליונות לדופלקסים.
שטח עיקרי מקסימלי במגרשים מס' 19÷24 עד 170 מ"ר ליח"ד.
יש לשלב עיצוב אדריכלי של התוספת כחלק אינטגרלי של המבנה ובתאום עם ועדה מקומית. מעל התוספת יתוכנן גג רעפים. בשלב מתן היתר בניה יבדק פתרון ניקוז לתוספת הגג.

2.4.3 במגרשים 19, 20, 21, 24, בנוסף לעמור בסעיף 2.4.3, תותר בנית תוספות בחזית קדמית ו/או אחורית בגובה עד 8 קומות כולל קומת עמודים. התוספות יהיו הרחבה ליח"ד קיימות בקומות מ- א' עד- ד', ויחידות דיור חדשות - מקומה ה' עד קומה ז'.

2.4.4 מסתורי כביסה:

יש לשלב מסתורי כביסה כאלמנט עיצובי בתוספות ולתכנן אותם מחומרים עמידים לאורך זמן.
2.4.5 מחסנים:

בקומת עמודים יותר לשלב מחסנים עבור דיירי הבית בשטח עד 8.0 מ"ר לכל יח"ד.
המחסנים לא יבלטו ממישור החזית של הבית. לא יותרו פתחים לחזית הבית פרט מחלונות בגובה 1.80 מ' ממפלס רצפת המחסן. המחסנים יהיו בנויים מחומר קשיח ולא יבילים.
2.4.6 מערכות סולריות:
עם בנית תוספות לגובה, יש להעביר קולטים ודודי שמש למקומות מתוכננים חדשים.

2.5 מבני ציבור (מגרשים מס' 45÷48):

במגרש מס' 45 ממוקם בית כנסת בן קומה אחת, במגרש מס' 46 ממוקם בית כנסת בן 3 קומות, במגרש מס' 47 ממוקם בית ספר בן 3 קומות.
במגרש מס' 48 ממוקם גן ילדים במבנה בן קומה אחת.
כל המבנים הקיימים במגרשים הנ"ל ניתן להשאיר במצבם הנוכחי עם אופציה להרחבה.
זכויות בניה עבור המגרשים ייקבעו לפי טבלת זכויות בניה.

2.6 אזור מסחרי (מגרש מס' 49):

במגרש הנ"ל ממוקם מבנה מסחרי בן קומה אחת.
תותר הרחבה של המבנה הקיים והוספת קומה.
שימושים מותרים: בקומת קרקע – חנויות, מזנונים, בתי קפה.
בקומה א' – משרדים.
במגרש זה לא תותר הקמת אולמי שמחות למיניהם.

2.7 שטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 103, 61-50):

בשטח זה יותרו גינות וחורשות הפתוחות לשימוש הציבורי; הקמת מתקנים לספורט, פנאי, ומשחקי ילדים; רהוט גן ועמודי תאורה, העברת קווי תשתית.

2.8 שביל להלכי רגל:

כשבילים להלכי רגל לא תותר כל בניה על קרקעית, פרט להקמת מתקני תאורת רחוב, ריהוט רחוב, שטחי נוי ורצון. תותר הנחת קווי תשתית כגון צנרת ניקוז, צנרת מים, צנרת ביוב, כבלי חשמל וכבלי תקשורת.

2.9 דרכים:

רוחב זכות הדרך בדרכים משמש לכביש, מדרכות, תעלות ניקוז, נטיעות וקווי תשתיות לסוגיהם עליים ותת קרקעיים.
בדרך משולבת תכלית מותרת - שילוב בחפיפה של תנועת כלי רכב, הלכי רגל, סידור חניות, ביצוע עבודות תשתית, תאורה, גינון, ריהוט רחוב.

2.10 חניה:

תתוכנן עפ"י תקן חניה ארצי.
- למגורים א' - בתים טוריים (מגרשים מס' 14 ÷ 17) ולמגורים ב' (מגרש מס' 18) החניה תהיה בתחום המגרש.
- עבור שאר היעודים (מגורים א' - פטיו, מגורים ג', מבני ציבור, מסחר) החניה תהיה משותפת, המשרתת מגרשים סמוכים עבור בעלי המגרשים ומבקרים.

3. טבלת זכויות בניה (מצב קיים).

לפי תכנית מס' 23 / במ / 71

מס' יח"ד מינימלי למגרש	קווי בנין			מס' קומות	שטח מקסימלי של יח"ד	שטח של מגרש (דונם)	האזור
	אחורי	צדדי	קדמי				
8	3	0	0 או 3	2	120 מ"ר	6.790	מגורים ב'

לפי תכנית מס' 107/03/23

תכליות מותרות	קו בנין מינימלי			מספר מקסימלי של כל הקומות	מספר מקסימלי של קומות	%בניה מקסימלי לקומה	שטח מינימלי של מגרש	מספר מגרש	אזור
	אחורי	צדדי	קדמי						
במקרה של בניה 2 קומות תותר רק בנית קוטג' קומה אחת או קוטג'	0	0	0	50%	2	50%	0.450	1, 30-21	מגורים
	5	0	0	120%	4 ק' + ע'	30%	0.845	2, 3, 4, 7-13, 16-19, 31-33, 52, 51	מגורים 4 ק' + ע'
	5	0	5	210%	7 + ע	30%	1.295	5, 6	מגורים 7 ק' + ע'
	3	3	3	90%	3 + ע	30%	1.100	918, 924, 926	מוסדות ציבור

לפי תכנית מס' 15/107/03/23

הערות	מרווחים		קו בנין בהזית	מס' קומות	מס' יח' למגרש	שטח או % בניה מקסימום		שטח מינימלי של מגרש	האזור
	לאחור	לצד				בנין עזר	בנין ראשי		
בנין עזר מותר יהיה להקימו בתחום קווי הבניין בלבד	5 מ'	0 מ'	לפי תשריט	1 או 2 דירה דו- קומתית - קוטג'	לפי תשריט	6 מ"ר ליח'	40% בקומה אחת 60% בשתי קומות	946 מ"ר	מגורים א' בתים טוריים
בניינים קיימים	לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט	4	לפי תשריט		קיים	1,300 מ"ר	מגורים ג' 4 קומות

לפי תכנית מס' 29/107/03/23

מס' קומות מרבי	קווי בנין (מ')			תכסית מרבית	היקפי בניה מרביים במגרש (ב-%)				שטח מגרש במ"ר	מספר מגרש	אזור	
	א	צ	ק		סה"כ עיקרי + שרות	למטרות שירות		למטרות עיקריות				
						מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע			
2	כמסומן בתשריט			60%	115%	ק"ק - 10% ק"א - 5%	---	ק"ק - 50% ק"א - 50%	---	494	919	אזור מסחרי

4. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

מספר יח"ד *	קווי בניין			תכנית מרבית	היקפי בניה מרביים לכל הקומות	היקפי בניה מרביים				מס' קומות מרבי	שטח מגרש מזערי מ"ר	מס' מגרש		אזור			
	א	צ	ק			למטרות שרות **		למטרות עיקריות									
						סה"כ	מעל הקרקע	סה"כ	לקומה								
50	כמסומן בתשריט			100%	140%	10%	10%	130%	90%	2	482	13+1		מגורים א' פטיו			
26				57%	102%	42%	12% + 30% מרתף	60%	45%	2 + מרתף	1014	17+14		מגורים א' בתים טוריים			
42				50%	105%	15%	5%	90%	45%	3	6692	18		מגורים ב'			
632				50%	360%	60%	50% בק.קרקע	300%	50%	8	866	24+19		מגורים ג'			
				50%	280%	70%	50% בק.קרקע	210%	45%	6	1846	29,30,31,32					
				60%	320%	80%	60% בק.קרקע	240%	55%		912	28+25 44+33					
							53%	80%	3%	3%	77%	50%	2	896	45	בית כנסת	מבני ציבור
							45%	125%	5%	5%	120%	40%	3		46	בית כנסת	
							40%	90%	15%	5%	75%	35%	4		47	בית ספר	
							30%	90%	9%	3%	81%	27%	3		48	גן ילדים	
								60%	115%	4%	4%	111%	56%	2	496	49	

הערות:

* מס' יח"ד בכל מגרש ייקבע לפי טבלת מגרשים שבתשריט.

** שטח למטרות שרות כולל כדלקמן :

- באזור מגורים א' - פטיו : מחסן, מרחב מוגן.
- באזור מגורים א' – בתים טוריים : מחסן, מרחב מוגן, סככת רכב, מרתף.
- באזור מגורים ב' : מחסנים בק.קרקע, מרחב מוגן, מבואות וחדרי מדריגות.
- באזור מגורים ג' : קומת עמודים מפולשת לרבות מחסנים, מרחב מוגן, מבואות וחדרי מדריגות.
- באזור למבני ציבור : מרחב מוגן, חדרי מדריגות.
- באזור מסחרי : מרחב מוגן.

5. הנחיות כלליות לתשתיות ציבוריות.

כל מערכת התשתית תתואם עם הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל היצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל – מחוז דרום.

6. מרחבים מוגנים:

יתוכננו לפי הנחיות הג"א ובאישורו.

7. עיצוב אדריכלי:

גימור התוספות יהיה מחומר ובגוון שיתאימו לגמר של המבנה הקיים. בכל מקרה מחומר קשיח (אבן, קרמיקה וכו'), מלבד טיח, והכל בהתאם להנחיות ובתאום עם מהנדס הועדה המקומית.

דודי שמש וקולטים בבתיים עם גג בטון שטוח ימוקמו מאחורי מסתורים אשר יהוו חלק עיצובי ואינטגרלי מהבית. בבתיים עם גג רעפים דודי שמש ימוקמו בחלל גג רעפים והקולטים יהיו מונחים על הגג במקביל לשיפוע הגג.

8. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק תכנון והבנייה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

9. חלוקה ורישום.

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.

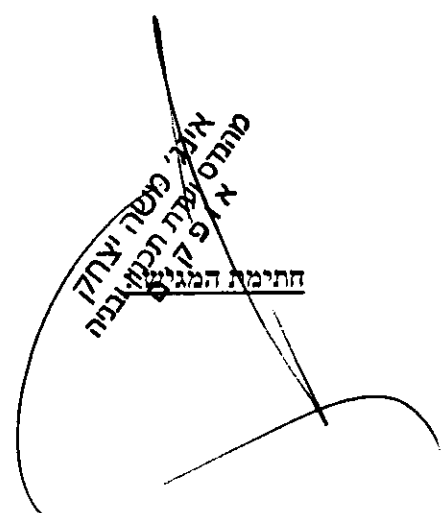
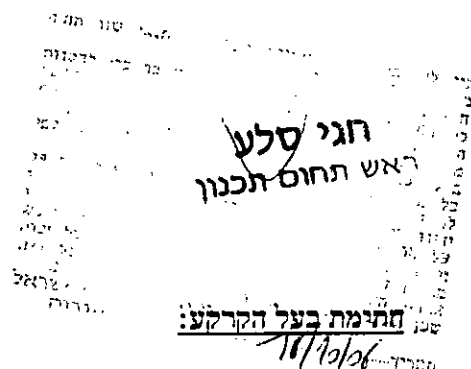
10. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישור תכנית זו.

11. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו ותכנית בינוי ופיתוח עבור כל מגרש, שתוגש לוועדה מקומית ותאושר על ידיה. תכנית הבינוי והפיתוח תכלול פתרונות לביו, פתרון ניקוז לתוספות הגג ותאושר ע"י רשויות המוסמכות.

12. אישורים:



חתימת המתכנן:

המתכנן:
 חתום:
 תאריך:
 טלפון:
 פלאקס:
 052-760195