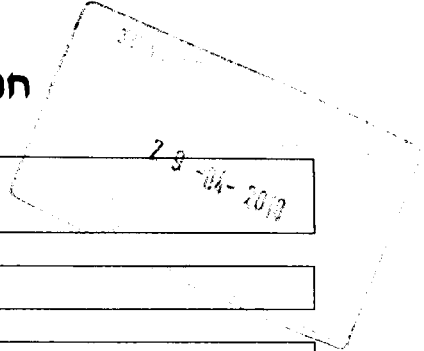


חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965



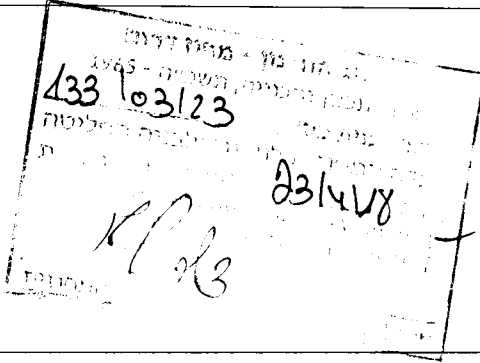
**הוראות התכנית**

תכנית מס' 133/03/23

**מגרשי מגורים בשכונת מישור הגפן, אופקים**

מחוז דרום  
מרחב תכנון מקומי אופקים  
סוג התכנית תכנית מפורטת

**אישורים**

מתן תוקף	הפקדה
	

## דברי הסבר לתכנית 133/03/23

התכנית מציעה הסדרת הבינוי במגרשי מגורים חד-משפחתיים עם קיר משותף בשכונת מישור הגפן, באופקים. מטרתה של תכנית זו הינה הגדלת זכויות בניה, שינויים בקווי בניין ושינויים בבינוי ועיצוב אדריכלי, וכן שינוי יעוד מ"שטח ציבורי פתוח" ל"מבנים ומוסדות ציבור".

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

## 1. זיהוי וסיווג התכנית

	<b>שם התכנית ומספר התכנית</b>	<b>שם התוכנית</b>	
מגרשי מגורים בשכונת מישור הגפן, אופקים			1.1
133/03/23	מספר התוכנית		
252.653 ד'		שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	מהדורות	1.3
1	מספר מהדורה בשלב		
22.04.2018	תאריך עדכון המהדורה		
תכנית מפורטת	סוג התכנית	סיווג התכנית	1.4
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית		
לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק		
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי		

## 1.5 מקום התכנית

	<b>מרחב תכנון מקומי</b>	<b>נתונים כלליים</b>	
אופקים			1.5.1
162900	קואורדינאטה X		
580100	קואורדינאטה Y		
אופקים		תיאור מקום	1.5.2
אופקים	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
באר שבע	נפה		
אופקים	ישוב	כתובת שבה חלה התכנית	1.5.4
מישור הגפן	שכונה		
ל"ר	רחוב		
ל"ר	מספר בית		

## 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספרי חלקות בחלקן	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
57,58	60, 56, 51-54, 41-48, 25-39	חלק מהגוש	מוסדר	39561
,270, 266, 262, 261 304, 275, 271	, 118-170, 111, 110, 107, 12-104, 1-10 , 254-260, 250-252, 243-248, 174-241 319, 318, 277, 276, 267-269, 263-265	חלק מהגוש	מוסדר	39568
,267, 261, 260, 253 323, 322	,270-310, 268, 262-266, 256-258, 1-245 324-326, 321, 316, 311	חלק מהגוש	מוסדר	39569
,295, 293, 292, 288 298, 297	,279-287, 277, 264-275, 198-247, 1-152 296, 291, 290, 289	חלק מהגוש	מוסדר	39570

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

## 1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר מגרש	מספר תכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

## 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי
------------

## 1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
11.02.1993.	4084.	התכנית כפופה להוראות לעניין מיקום בלוני גז לתכנית מס' 154/במ/23.	כפיפות	154/במ/23
12.08.1993.	4133.	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 146/במ/23 ממשיכות לחול	שינוי	146/במ/23.
26.05.1994.	4218.	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 1/146/במ/23 ממשיכות לחול	שינוי	1/146/במ/23.
01.06.1995.	4308.	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 181/במ/23 ממשיכות לחול	שינוי	181/במ/23.
15.04.1996.	4398.	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/12/20 ממשיכות לחול	שינוי	4/12/20.
1.11.2009.	6014.	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 4/12/23 ממשיכות לחול	שינוי	4/12/23.

## 1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	22.04.2018		16		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המחוזית	ליפובצקי נטליה	22.04.2018	1		1: 1000	מחייב	תשריט התכנית

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

### 1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש / חלקה
				עיריית אופקים		שד' הרצל, אופקים	08-9928542		08-9928554		

#### 1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				רמ"י		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	

#### 1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717			שד' רגר 28, בנין רסקו 35, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	יבגני ברודסקי	309557148	1230			רח' הארון מסקין 78, ב"ש	0773010523	0523261519	0773202586	b_evgeni2009@012.net.il

## 1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהיה לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	ל"ר

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

## 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה ושינויים בקווי בניין במגרשים המיועדים למגורים א' חד-משפחתי עם קיר משותף שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור, קביעת זכויות והוראות בניה וקווי בניין בשכ' מישור הגפן, אופקים.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינויים למגרשי מגורים :
- הגדלת זכויות בניה למטרות עיקריות מעל מפלס הכניסה הקובעת מ- 130 מ"ר ל- 188 מ"ר.
  - הגדלת זכויות בניה למטרות שרות מ- 21 מ"ר ל- 35 מ"ר (מחסן 8 מ"ר, ממ"ד 12 מ"ר וסככת חנייה לרכב 15 מ"ר).
  - קביעת זכויות בניה למטרות עיקריות מתחת למפלס הכניסה הקובעת בהיקף של 50 מ"ר.
  - קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
  - שינוי קווי בניין.
  - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
- 2.2.2 שינוי יעוד משטח ציבורי פתוח למבנים ומוסדות ציבור.
- 2.2.3 קביעת זכויות והוראות בניה וקווי בניין למבנים ומוסדות ציבור ושטח ציבורי פתוח.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	252.653 ד'
-------------------------	------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
מגורים	142.504		43.964+	98.540	מ"ר	
	758		-	758	מס'ח"ד	
מבנים ומוסדות ציבור	1637.1+		1637.1+	-	מ"ר	

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 11), גובר האמור בטבלה 5.

**3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתכנית**

**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח**

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	זיקת הנאה	הריסה		
		לא רלוונטי	,259B-263B ,259A-263A , 257B-250B, 257A-250 A ,182B-1B ,182A-1A ,280A-278A ,276B-273B ,276A-273 A, 271B-266 B ,271A-266A ,311A-330A ,307B-309B ,307A-309A ,305B-283B ,305A-283A ,280B-278B -364B ,379A-364A ,362B-336B ,362A-336A ,334B-331B ,334A-332A,310B-330B 407B-406B ,407A-406A , 404B-402B ,404A-402A ,400B-381B ,400A-381A ,379B 855B-825B ,855A-825A ,823B-801 B,823A-801A	מגורים א'
			10-24	שביל
		,2009 ,2006 ,2001-2003 ,2023 ,2020 -2012 ,2010 2028 ,2026 ,2025	2000-2028	דרך משולבת
		,1006 ,1005 ,1003 ,1002 1007	1002-1007 ,1000	דרך מאושרת
	902	-	900-903	מבנים ומוסדות ציבור
		לא רלוונטי	600-612	שטח ציבורי פתוח

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו

**3.2 טבלת שטחים**



מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
69.86	176517	מגורים א'		68.91	176259	אזור מגורים א' <sup>(1)</sup>
0.69	1740	שביל		0.71	1740	שביל להולכי רגל
0.72	1819	מבנים ומוסדות ציבור				
3.86	9759	שטח ציבורי פתוח		4.71	11578	שטח ציבורי פתוח
16.05	40440	דרך משולבת		16.57	40698	דרך משולבת
8.85	22378	דרך מאושרת		9.10	22378	דרך מאושרת
100.00	252.653	סה"כ		100.00	252.653	סה"כ

<sup>(1)</sup> יעוד שאינו לפי מבא"ת.

## 4. יעודי קרקע ושימושים

4.1 מגורים א'		4.1
שימושים		4.1.1
תותר בניית בית מגורים חד-משפחתי עם קיר משותף בעל שתי קומות ומרתף. במסגרת שטחי השרות תותר הקמת מחסן, חניה מקורה ומרחב מוגן.		
הוראות		4.1.2
א.	הוראות בינוי	<p>1. תוספות הבניה ייבנו מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.</p> <p>2. תותר בניית מרתף בגודל שלא יעלה על 50 מ"ר. גובהו נטו יהיה 2.49 מ' ושטחו יחשב כשטח שרות. כניסה למרתף יהיה מתוך הבית. גובה המרתף מעל פני הקרע לא יעלה על 1.30 מ'.</p> <p>3. לא יותרו פתחים לכיוון השכן בקו בניין 0.0 מ'.</p> <p>4. ממ"ד יבנה כחלק מהבית בתחום קווי הבניין או בקווי בניין 0.0 מ' אחורי וצדדי (בהמשך לקיר המשותף). לא יותרו פתחים לכיוון השכן.</p> <p>5. תותר הקמת מחסן בקו בנין צדדי או/אחורי 0.0 מ' בשטח מרבי של 8.0 מ"ר. בגובה הפנימי של המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. לא יותרו פתחים לכיוון השכן. שיפוע הגג וניקוזו יהיו לכיוון תא שטח. המחסן יבנה מבניה קשיחה.</p> <p>6. תותר בניית סככת חניה ללא קירות. מיקום סככת החניה יהיה בחזית המגרש, בקווי בנין קדמי וצדדי – 0.0 מ'. שיפוע הקירוי וניקוזו יהיו לכיוון תא שטח או לרחוב. הסככה תבנה מחומרים קשיחים.</p> <p>7. הגדר תבנה עפ"י הפרטים וחומרי הבניה שיפורטו בהנחיות המרחביות. לא יותר שימוש בפלסטיק ובאיסקורית. גובה הגדר המפרידה בין מגרשים (חזית צדדית) לא יעלה על גובה הגדר הקדמית. גובה הגדר ימדד מפני הקרקע הגבוהה מבין השניים.</p>
ב.	הוראות לעיצוב אדריכלי	<p>1. חומרי הגמר לתוספות הבניה יותאמו לחומרי הגמר הקיימים בבית. יותר שילובם של מספר חומרי גמר בחזית לדוגמה טיח ואבן וכו'.</p> <p>2. חומר גמר של החלק הגלוי בקיר המשותף יהיה תואם לקירות הבית כולו.</p> <p>3. גגות המבנים יהיו: גג רעפים, גג בטון שטוח או שילוב של שניהם. הגגות ינוקזו לתוך תא שטח.</p> <p>4. מתקנים טכניים (דודי שמש, מנוע מזגנים וכו') יוסתרו ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני יהיה בהתייעצות מהנדס הועדה המקומית.</p>
ג.	מבנים קיימים	מבנים קיימים שהוקמו כדין החורגים מקווי בניין ימשיכו להתקיים לאחר אישור של תכנית זו. כל תוספת בנייה תבנה בתחום קווי הבניין החדשים.

<b>4.2 מבנים ומוסדות ציבור</b>		
<b>4.2.1 שימושים</b>		
גני ילדים, מעונות יום, מוסדות בריאות, מיקוואות, בתי כנסת, מועדונים, מועדוניית או כל מטרה צבורית אחרת לשימוש הקהילה בהתאם להחלטה של הוועדה המקומית.		
<b>4.2.2 הוראות</b>		
א.	הוראות בינוי	1. תותר הקמת מבנים בני עד 2 קומות. 2. הבנייה תהיה מחומרים קשיחים ועמידים לאורך זמן והתואמים את התקנים הישראליים.
ב.	עיצוב אדריכלי	1. חומרי גמר ועיצוב האדריכלי של הבנייה יהיו בהתאם להנחיות מרחביות. 2. גג יהיה גג בטון שטוח או משופע או שילוב של שניהם.
ג.	זיקת הנאה	זיקת הנאה למעבר רגלי: תובטח זכות מעבר לציבור הולכי הרגל המסדיר מעבר קיים בין דרך מס' 111 לבין דרך מס' 409, כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלשכת הרישום המקרקעין.

<b>4.3 דרך משולבת</b>		
<b>4.3.1 שימושים</b>		
דרכים המשלבות מעבר של הולכי רגל וכלי רכב, תאורת רחוב, חניות, פיתוח גנני, העברת תשתיות על ותת קרקעיות.		
<b>4.3.2 הוראות</b>		
1. תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. 2. בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא.		

<b>4.4 דרך מאושרת</b>		
<b>4.4.1 שימושים</b>		
דרך ציבורית, מדרכות, חניות, שטחי גינון, מתקני שילוט ותאורה, העברת תשתיות על ותת קרקעיות.		
<b>4.4.2 הוראות</b>		
1. תוואי ורוחב הדרך לפי המסומן בתשריט. 2. בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא.		

<b>4.5 שביל</b>		
<b>4.5.1 שימושים</b>		
מעבר להולכי רגל, נטיעות, גנים, ריהוט רחוב, העברת תשתיות תת ועל קרקעיות.		
<b>4.5.2 הוראות</b>		
בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא.		

	<b>4.6</b>
	<b>4.6.1</b>
<p>שמושים</p> <p>שבילים, נטיעות, ריהוט רחוב, מעבר תשתיות, מקלט ציבורי קיים, סככות הצללה, מתקני משחקים.</p>	
	<b>4.6.2</b>
<p>הוראות</p> <p>בשטח זה תאסר בנייה מכל סוג שהוא למעט מקלט ציבורי קיים וסככות הצללה.</p>	

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר/%)				אחוזי בניה כוללים (%)	תכנית (%) משטח תא (שטח)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			מעל מפלס הכניסה הקובעת		מתחת למפלס הכניסה הקובעת							קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי	
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות										
מגורים א'	-250B, 257A-250 A, 182B-1B, 182A-1A, 259B-263B, 259A-263A, 257B, 276A-273 A, 271B-266 B, 271A-266A, 280A-278A, 276B-273B, 305B-283B, 305A-283A, 280B-278B, 311A-330A, 307B-309B, 307A-309A, 334B-331B, 334A-332A, 310B-330B, 379A-364A, 362B-336B, 362A-336A, 400B-381B, 400A-381A, 379B-364B, 407A-406A, 404B-402B, 404A-402A, 823B-801 B, 823A-801A, 407B-406A, 855B-825 B, 855A-825	(1)	188	(2) 35	-	(3) 50	273	לי"ר	70	1	4.2	גג שטוח-8.50 או גג רעפים-9.50	2	1	כמסומן בתשריט (6), (7)	
מבנים ומוסדות ציבור	900,901,902,903	(1)	90%	10% (4)		100%	55				8.5	2	-	-	כמסומן בתשריט	
שטח ציבורי פתוח	600,602,604		10% (8)				10				6	1	-	-	כמסומן בתשריט	
	601,603,608,609,610,611,612	(1)	20% (5)				20				6	1	-	-	כמסומן בתשריט	
	605,606,607		35% (5)				35				6	1	-	-	כמסומן בתשריט	

(1) נקבע בטבלת תאי השטח שבתשריט.

(2) שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת כולל: מחסן עד 8 מ"ר, חניה מקורה עד 15 מ"ר וממ"ד 12 מ"ר (9 מ"ר נטו). תותר העברת זכויות בנייה של ממ"ד מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

(3) שטח שרות מתחת למפלס הכניסה הקובעת עבור מרתף וגובה עד 2.49 מ'.

(4) שטח שרות כולל: מקלטים ציבוריים קיימים, מבואות וחדרי מדרגות, מעברים ציבוריים.

(5) כולל מקלטים ציבוריים קיימים וסככות צל.

(6) מבנים קיימים שהוקמו כדין החורגים מקווי בניין ימשיכו להתקיים לאחר אישור של תכנית זו. כל תוספת בנייה תבנה בתחום קווי הבניין החדשים.

(7) קווי בניין לסככות חניה יהיו 0.0 מ' קדמי וצדדי.

קווי בניין למחסנים יהיו 0.0 מ' אחורי או צדדי.

ממ"ד יבנה בתחום קווי הבניין או בקווי בניין 0.0 מ' אחורי וצדדי.

(8) לסככות צל בלבד.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש אשר תכלול פרוט בדבר מפלסים, חזיתות ופתחים, גינון ונטיעות, חומרי בניה וריצוף, הכול על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.
- 6.1.3 תנאי למתן היתרי בניה יהיה הריסת בפועל של המבנים המסומנים להריסה בתא שטח נשוא הבקשה.
- 6.1.4 היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 6.1.5 תנאי להיתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת הבנין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי פסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
- 6.1.6 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית בינוי ופיתוח לכל מגרש אשר תכלול פרוט בדבר מפלסים, חזיתות ופתחים, גינון ונטיעות, חומרי בניה וריצוף, הכול על פי דרישת מהנדס הועדה המקומית.
- 6.1.7 תנאי למתן היתר בניה לכריתה/להעתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבניה, יהיה קבלת היתר מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

### 6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.

### 6.3 חניה

חניה תתוכנן בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

### 6.4 הנחיות כלליות לתשתית

- א. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.
- ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב יהיו תת קרקעים.
- ג. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית.
- ד. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכות המים והביוב האזוריות.
- ה. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשויות המקומיות.

#### ו. חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

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

### 6.5 ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה בחומר חדיר אחר.
- ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמו, באמצעות תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
- ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעית בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומרי בניה וחומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'...
- ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

### 6.6 פיקוד העורף

תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

### 6.7 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

### 7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

תאריך: 08/04/18	חתימה: <b>אדרי חנה חרמש</b> מחנכת תועדה המקומית לתכנון מעיינות אופקים	שם: עיריית אופקים	מגיש התכנית
מספר תאגיד: 500200816	תאגיד/שם רשות מקומית: עיריית אופקים		

תאריך: 22.04.18	חתימה: <b>ליפובצקי נטליה</b> אדריכלית מרשיון 104717	שם: ליפובצקי נטליה	עורך התכנית
מספר זהות: 312988298	תאגיד:		

תאריך:	חתימה:	שם: מנהל מקרקעי ישראל	בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:	תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל		
תאריך:	חתימה:	שם:	
מספר תאגיד:	תאגיד:		