

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת מס.

מחוז	: הנגב
נפה	: באר - שבע
ישוב	: אופקים
גוש	: 39553
בעל הקרקע	: מינהל מקרקעי ישראל באר-שבע
מחבר יוזם ומגיש התכנית	: משרד הבינוי והשיכון באר-שבע
שטח התכנית	: 14.210 ד'
תאריך	: 10.9.80

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז נגב

מרחב תכנון מקומי נגב
 תכנית נגב מס' 12/103/83
 הועדה המחוזית / משנה נפת
 בישיבתה מס' 87
 מיום 11/5/81 ההליטה לתת חוקף
 לתוכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 12/103/83 הורסחה לבחון חוקף בילקוט-
 הפרסומים מס' 2740 מיום 27-8-81 עמוד 2064

משרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז נגב

מרחב תכנון מקומי נגב
 תכנית נגב מס' 12/103/83
 הועדה המחוזית / משנה נפת
 בישיבתה מס' 265
 מיום 24/11/80 ההליטה להפקיד את
 התוכנית הנזכרת לעיל.
 סגן מנהל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תכנית מס' 12/103/83 מורסחה להפקדה בילקוט
 הפרסומים מס' 2692 מיום 12/2/81 עמוד 1093

1. שם התכנית ותחולתה

תכנית זו תקרא תכנית בנין ערים מס' 39553 באוסקים (להלן התכנית) והיא תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט המצורף (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

2. יחס לתכניות החרות

בהתאם לת.ש.צ. מט' 4/12/1

3. גבולות התכנית

בצפון	ג'ט סיני וביט אימכזילים.
בדרום	רח' גולומב.
במזרח	רח' מס' 14.
במערב	רח' קיבוץ גלויות.

4. מסרות התכנית

יעוד שטח לבתי מגורים דו-משפחתיים קומה אחת, מוסדות ציבור, שטחים ציבוריים מתוחים, דרכים וחניות.

5. אזור מגורים

אזור בתי מגורים דו-משפחתיים מגבולות הבניה:

5.1 בכל מגרש תותר הקמת יחידת מגורים 1 בלבד, עם קיר משותף כמו שמסומן בתשריט, ותכנית ההגשה תהיה אחת בלבד על שתיקה.

5.2 מרווחי ואחוזי בניה בהתאם לסבלת אזורים ושימושים.

5.3 גובה כולל, מכסימלי לכינין יהיה עד קומה אחת ולא יותר מ 6.0 מ'. והמידה הקובעת היא מגובה אבן שפה בסנינה הגבוהה של חזית המגרש ועד לגובה הסומי של רכס הגג ו/או כל בליטה אחרת על סני הגג למעט חדר מדרגות המיועד לעלייה לגג בלבד ומעקות הסתרה למתקני מיזוג ו/או צנון ודודי שמש.

5.4 לא תותר כל בניה מאיזה סוג שהוא בכל מרווחי הבניה למעט קירות ו/או קירות מנן ומעקות גגניות, אולם הועדה רשאית להתיר תכניות מקלט תת-קרקעי בלבד במרווח צדדי אחד בלבד בתנאי הבא:

5.3.1 בשום מקום לא תהיה בניה על-קרקעית בתחום המרווח הצדדי.

6. עיצוב ארכיטקטוני

על אזור מגורים - בתי מגורים דו-משפחתיים יחולו תנאי עיצוב ארכיטקטוני באמצעות מגבולות הבניה, שימוש בחומרים וצורות הבניה ובנוסף לכך, שקול דעתה של הועדה המקומית.

בתכנית החגשה יש לעיין במדויק את חומרי הנמר של הקידות החיצוניים, הגג, הגדרות, המעקות וכו'.

6.1 מועצה המקומית רשאית לסרב או להתנות מתן חיתר בניה או כל חיתר המבוקש ממנה, גם עם הנקשה לחיתר בניה או כל חיתר המבוקש ממנה, גם אם הנקשה להיתר עונה על מגבלות הבניה אשר פורטו בתקנון וכן גם אם הינה תואמת לתקנות התכנון והבניה במקרים הנאים, כולם או מקצתם.

6.1.1 תכנית הבניה והחיתוח אין בה משום פתרון השרותים ההנדסיים בתוך גבולות המגרש כולל גגותיו והתקרות לרחוב או שהפיתרון המוצע עלול להפריע, לשרותים ההנדסיים, העירוניים הן בתוך גבולות המגרש והן מחוצה להם או שהפתרון לנייל אינו תואם דרישות מהנדס העיר.

6.1.2 העיצוב הארכיטקטוני אינו משתלב או שלא עולה בקנה אחד עם רמת העיצוב הנדרשת לאזור זה.

6.2 השימוש בחומרים מחויבים מגבולותיו יהיו כדלקמן:

6.2.1 תותר אסירות בניות גג רעפים המקובל בבניה גגות לשביעות רצון הועדה המקומית, בכפוף לאמור לעיל בסעיף 5.4

6.2.2: לא תותר התקנת דוודי שמש ומצננים ו/או מזגני אוויר אלא אם כן יעוצבו במיוחד או יעוצבו במיוחד או יוסתרו, כך שבכל מקרה הפתרון הארכיטקטוני והשימוש בחומרים יהיה תואם לתנאי העיצוב. יש גם להראות את את מיקומם המדויק, בתכנית ההגשה.

6.2.3: החומרים המותרים לשימוש בכל האמור למראה החיצוני של הבנייה יהיו: בניה גלוייה, טיח וחומרי בניה יציבים אחרים כגון אבן.

6.2.4: יש לתכנן ולבצע שירותי משק הבית כגון: תליית כביסה ופחי אשפה במקום מוסדר ובצורה שאינה מפריעה לחזות הרחוב. פחי האשפה מותר לשלב בגדר החזית.

6.2.5: בתכנית ההגשה יש להראות גם את מיקומה וגובהה של אנטנת הטלוויזיה.

6.3 גדרות

6.3.1: בחזית כלפי הרחוב תהיה גדר אחידה מאבני נהל בגובה מינימאלי של 60 ס"מ ומכסימלי של 1.20 מ' ממפלס המדרכה, תותר דירוגה אולם קווי הרכס יהיו פלס אוטקיי.

באם תבנה גדר אבן בגובה נמוך מ-1.20, תותר הקמת סככה מעל לקווי הבנוי עד לגובה מכסימאלי כולל של 1.20 מ'.

6.3.2: על גבולות המגרש הצדדיים והעורפי כלפי פנים חובה להקים מסד לבלימת מי-ניקוז הן של המגרש והן של המגרשים המוגבלים. בגובה מינימאלי של 30 ס"מ ממפלס הקרקע הגבוה יותר נקודת גבול.

הגובה המכסימאלי לגדרות בנויות אלה יהיו 2.20 מ', אולם הועדה רשאית להתיר בניתן עד גובה 3.00 מ', בתנאי הסכמת השכן בכל מקרה תהיינה גם גדרות אלה מפולסות ו/או מדורגות כאמור לעיל בסעיף 6.3.2.

7. הנחיות כלליות - תיאום בין מגרשים.

7.1 במפלס וגובהו הקרקע מתוכננים במגרש חלקת בחשבון גם האדמה הגננית.
7.2 ממליצים בפני מנישי הבקשה והמתכננים לטפל ואף לבצע במשותף את נושא הגדרות, החומות, הקירות התומכים והתאמתן - הפתוח בין המגרשים.

מהנדס העיר ו/או מי שהוסמך על-ידו, רשאים לפעול את הפעולות הבאות:
8.1 להנחות חכנון לגבי כל בקשה למתן היתר בניה אשר בגבולות התכנית טרם הגשתה לאשור הועדה המקומית,

8.2 לחייב אם דרושהדבר לטובת הכלל או כתוצאה מתנאי תכנון ו/או סופוגרפיה, מעבר של שירותים הנדסיים העירוניים (כגון: נקוז, ביוב, מים, וכו') בתוך שטח המגרשים תוך שמירת זכויות מעבר לאחזקתם ותקונם בתנאים המקובלים ובלבד שיהיה בתוך חומי מרווחי הבניה.

9. ציונים בתשריט.

גבול התכנית	—	קו כחול
אזור מגורים קומה אחת	—	צבע כתום
מוסדות ציבור	—	צבע חום מותחם בחום כהה
בית קיום	—	שטח מנוקד
קו קיר משותף	—	קו אדום מקוטע
דרך קיימת או מאושרת	—	צבע חום
דרך או חניה מוצעת	—	צבע אדום
חניה פרטית	—	משבצות על רקע אדום
שטח ציבורי פתוח	—	צבע ירוק

10. תנאים להוצאות היתר בניה.
הספקת מים, ביוב, ניקוז ומתקנים לאיסוף אשפה יבוצעו בהתאם לרשימת מהנדס העיר או המועצה ולשכת הבריאות המחוזית.

11. היתרים והגבלות.
מגבלות בניה מתחת ובקירבת קווי חשמל עיליים ומעל לכבלים חת-קרקעים בשטח בנוי.
א. קו חשמל במתח נמוך, מהתיל הקיצוני 2.00 מ'
מציר הקו 2.25 מ'
ב. קו חשמל במתח גבוה מעל 33 ק"ו
(קוים יימשים, קוים מתוכננים או מאושרים), מהתיל הקיצוני 5.00 מ'
מציר הקו 6.50 מ'

12. הפקעות לצרכי ציבור.
השטחים בתכנית המיועדות לצורכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית ויירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 180 א, ב, ג.

13. אזורים ושימושים.
השימוש במקרקעין ובניינים בתחום התכנית יהיו לפי רשימת האזורים שבטבלה.

אברהם דביר
ראש המועצה המקומית
אפלים

טבלת אזורי ישיבות

הערה	חברות אחרות	קו בנין מינימלי			מספר מקסימלי של הקומות	מספר מקסימלי של כל	שטח בנייה	מספר המבנים	ציון בתשרים	אזור
		אחרי	נודי	קדמי						
	דו משפחתי חד קומתי.	3	0-4	5	1	50%	0.2875	1-12	צבע בהום	בנויים זומה אחת
קיימים	---	3	1	4	1	40%	0.460	1,451,444 1,445,145 422,919 ,928	צבע חום מוקדם בהום כהה	בנויים ציבור
								---	צבע ירוק	פ.צ.פ.
								---	צבע חום	דרכים רחובות
								---	צבע אדום סגור	חניה פרטים

משרד המבנים והתשתיות
משרד המבנים והתשתיות
משרד המבנים והתשתיות

