

פרוגמה מנחה לתכנית הבינוי למסחר ותעסוקה בתכנית 73/03/07  
 לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים-מחוז דרום  
 03.07.2013 21.07.2013  
 נתקבל

המועצה האזורית מרחבים מבקשת לפתח בתחום הכלול בתכנית בתאי השטח המיועדים למסחר ותעסוקה חלק עיקרי של קומות הקרקע למסחר על היבטיו השונים, ואת יתרת הזכויות לתעסוקה הכוללת משרדים, משרדי הייטק, שרותים עסקיים ואישיים, כמו רואי חשבון והגהלת חשבונות, עו"ד, דיור מוגן, וכן בדור וניצול פנאי כגון חדרי כושר, וכ"ו.

בעקבות הדרישה להביא לתאום נוסף ומורחב בין התכנית שבנדון, לבין תכנית המתאר של אופקים, מוצע להגדיר את תחום מירב תאי השטח בתכנית ליעוד מעורב של מסחר ותעסוקה, כאשר ערוב השימושים בתחום תאי שטח אלה יאפשר לנצל בצורה מיטבית את תשתיות האזור, ויאפשר גמישות מירבית בפתוח..

המסחר יפותח רק בקומת הקרקע, ו/או בקומה שמעליה בתנאי של קשר ישיר עם הפעילות המסחרית שבקומת הקרקע. (לדוגמא, יותר להקים בית מסחר, שמשרדיו ימוקמו מעליו או בקומת גלריה. חלוקת השימושים המסחריים תהיה כזו, שבציר דרך 4, והכניסה לציר דרך 3, יוגדר מסחר בקומת הקרקע בעל אופי אורבני של חזית מסחרית לרחוב. לעומת זה בעומק דרך 3 לכוון מזרח, ימוקמו פונקציות מסחריות, הדורשות נגישות ברכב, כמו חנויות סופרמרקט, מרכזי קניות במתכונת פאור סנטרס, ודומיהם, הדורשים מקומות חניה רבים, וכן אולמי שמחות ופעילויות בידור ופנאי, שיש בהן כדי ליצור הפרעות אקוסטיות, ועדיף למקמן מחוץ לתחומי המגורים, כך שלא יהיו מטרדי סביבה. ציר דרך 3 מהווה גישה למגרשי חניה נרחבים, אם ניתן תוך שימוש סימולטני במגרשי החניה לפונקציות שונות.. בציר זה מופרדת התנועה לרכב, הולכי רגל ורוכבי אופניים. במידה וידרשו עם הזמן תקני חניה מחמירים יותר, ניתן יהיה להוסיף מפלסי חניה תת ועל קרקעיים.

ריכוז מסחר המייצר כמות תנועת רכב גדולה, וכן רעשים מעל נרמות המתאימות לאזורי מגורים, באזור המנותק משכונות מגורים, יועיל לאיכות הסביבה באזור המגורים, ולא יפגע ברמות המסחר והתעסוקה.

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

התכנון בתחום התכנית, נעשה בהסכמה, לפיכך השטח הכולל שיוקצו למסחר ולתעסוקה, **השטח האמון בין מחוז הדרום** הנועד להמתנות החליטה ביום: **17.10.13** כל תאי השטח בהתחשב בזכויות שבמקרקעין, למסחר ותעסוקה. להלן פרוט הזכויות:

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר  
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר

2223 מ"ר למסחר תאריך **17.10.13**  
 יו"ר הוועדה המחוזית  
 6312 מ"ר

תא שטח 2 (8893 מ"ר).

יכול בקומת הקרקע חזיתות מסחריות לכוון כבשים 3,4 באופי מסחרי אורבני כגון: מסחר קמעונאי, הסעדה, שרותים אישיים ועסקיים. עד גובה 7 מטר. כניסה עיקרית למבנה התעסוקה תהיה ממזרח, מגרש החניה. ביתר הקומות עד גובה 30 מטר כולל של המבנה מהכניסה הקובעת, יוקצו שש קומות למשרדים, ומפעלי הייטק נקיים,

תא שטח 3 (4503 מ"ר)

יכול בקומת הקרקע מבנה מסחרי בגובה עד 7 מטר בו יוקצו למסחר קמעונאי, הסעדה, בילוי ופנאי. ביתר הקומות עד גובה כולל שלהבנין 25 מ' ממפלס הכניסה יוקצו לתעסוקה. חמש קומות למשרדים, ומפעלי הייטק נקיים.

תא שטח 5 (9250 מ"ר)

בקומת הקרקע מבנה חנויות סביב מגרש חניה שיכלול עד באופי של ("פאור סנטר") בגובה עד 7 מטר שיכיל מסחר קמעונאי, הסעדה, מכוני כושר ובריאות, אולם אירועים, בידור ובילוי פנאי.

6565 מ"ר תעסוקה (המשך תא שטח 5)  
מבנה תעסוקה ימוקם בשולי השטח ויכול להכיל בקומת הקרקע מסחר על חשבון מבנה החנויות. גובה מירבי 25 מ'. חמש קומות מעל מסחר באם יהיה או שש קומות תעסוקה.

1738 מ"ר לתעסוקה תא שטח 7 (2449 מ"ר)  
יכלול בקומת הקרקע מסחר בו יוקצו עד 612 מ"ר למסחר למסחר קמעונאי, שרותי אשנב, בלוי ופנאי, הסעדה. לתעסוקה באותו מבנה עד גובה 25 מ', חמש קומות נוספות. תכנון התנועה והחניה בתאי שטח 5, ו-7 יעשה במשולב.

תא שטח 12 + 14 ( 19974 מ"ר + 11240 מ"ר = 31214 מ"ר)

20307 מ"ר לתעסוקה. עד 9754 מ"ר למסחר בקומת הקרקע ובקומה שניה יותר שטח מסחרי של בתחום זה קיימים: חנות סופרמרקט בשטח 2013 מ"ר ומחסן שלה בשטח 904 מ"ר. סה"כ 2917 מ"ר הנכללים במסחר. בנוסף יותרו אולמי שמחות, הסעדה, בילוי ופנאי, כושר ובריאות. לתעסוקה יוקצו עד גובה בניה עד 25 מ'. שיכלול משרדים ומפעלי הייטק, 4 קומות מעל 2 קומות מסחר בתא 12, ו-5 קומות על מסחר בתא שטח 14. בשטח קיים מחסן בשטח של 900 מ"ר. חישוב שטחים ותכנון חניה בשני תאי השטח אוחדו בשל אחידות בעלי הזכויות בשטח.

4290 מ"ר לתעסוקה תא שטח 15 (6047 מ"ר)  
עד 1512 מ"ר למסחר בקומת הקרקע יהיו מסחר קמעונאי, בילוי ופנאי, הסעדה בגובה עד 7 מטר, עד גובה 25 מ' (5 קומות) מעל קומת כניסה. שיוקצו לתעסוקה, יכללו משרדים ומפעלי הייטק.

מגרש 6 תאי שטח A + B

710 מ"ר לתעסוקה תא שטח 6 B (1000 מ"ר)  
יכלול בקומת הקרקע מסחר קמעונאי ושרותי אשנב עד 250 מ"ר למסחר ביתר הקומות עד לגובה 15 מ' (3 קומות מעל קומת כניסה) שטח שכללו משרדים ומפעלי הייטק. בתא שטח A6 קיימת תחנת תדלוק על פי היתר בניה מס' 20010337, וזכויות הבניה נשמרות על פי היתר זה.

סה"כ 17790 מ"ר למסחר 43117 מ"ר לתעסוקה

60907 מ"ר

סה"כ שטח בניה כולל