

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

אישור תכנית מס. 123/03/23

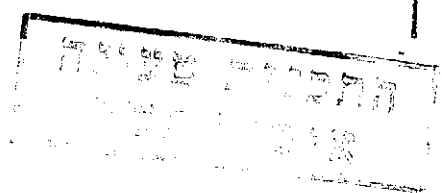
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 18.6.90 לאשר את התכנון

סמנכ"ל לתכנון

י"ר הועדה המחוזית

מרחב תכנון מקומי אופקים



הודעה על אישור תכנית מס. 123/03/23

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3821

2.1.91

תוכנית מפורטת מס' 123/03/23

מרכז אופקים (חלק)

תכנית זו נדונה

בועדה המחוזית

ביום 26.2.90

מס' 429

תאריך: 2.1.91

משרד הפנים מחוז הדרום

חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965

הפקדת תכנית מס. 123/03/23

הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה

ביום 26.2.90 להפקיד את התכנית.

י"ר הועדה המחוזית

הודעה על הפקדת תכנית מס. 123/03/23

פורסמה בילקוט הפרסומים מס. 3753

21/3/90

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

גוש: 39559 (חלק)

שטח התוכנית: 39.2 דונם

יוזמי התוכנית: משרד הבינוי והשכון

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה אופקים

עורכי התוכנית: אדר' מ. בוכמן, אדר' ת. פלמן

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

הועדה המוחדרת לתכנון

נתקבל בתאריך 18.2.90

פברואר 1990

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 123/03/23 - מרכז אופקים (חלק)

2. מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת: ~~הוראות~~ הוראות בכתב (תקנון), וגיליון אחד של תשריט בקני"מ 1:1250 (תשריט). כל מסמך ממסמכי התוכנית מהווה חלק בלתי-נפרד מן התוכנית בשלמותה. ציונים בתשריט המראים בינוי עקרוני, הינם מנחים ולא מחייבים.

3. גבולות התוכנית

כמסומן בקו כחול בתשריט המצורף.

4. יחס לתוכניות אחרות

על שטח תוכנית זו יחולו כל ההוראות הכלולות בתוכנית המתאר אופקים 2/101/02/23 בכל מקרה סתירה בין הוראות תוכנית זו לתוכניות מפורטות קיימות, תהיינה הוראות תוכנית זו הקובעות.

5. מטרת התוכנית

יצירת מסגרת לתכנון מרכז עירוני על-ידי:

5.1 ייעוד שטחים לצרכי ציבור ומסחר (שטח לבנייני ציבור, שצ"פ, מרכז אזרחי וכו') וקביעת תכליות עבורם.

5.2 התוויית דרכים חדשות ושבילים להולכי-רגל.

5.3 קביעת הוראות בנייה ותנאים למתן חיתרי בנייה.

6. שטח לבנייני ציבור

6.1 אחוז הבנייה המירבי יהיו 150% מסה"כ שטח המגרש.

6.2 מספר הקומות המירבי - 2 קומות.

6.3 קו בניין קדמי - לפי תשריט;

קו בניין צדדי ואחורי - 0.0;

במגרש 16 כל קווי הבניין יהיו 0.0.

6.4 החניה תיקבע על-פי תקני החניה בתקנות התכנון

והבנייה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.

6.5 תכליות מותרות: מתנ"ס, מועדון-נוער, מעון.

7. איזור מסחרי

- 7.1 אחוז הבנייה המירבי הינו 170% מסה"כ שטח המגרש.
- 7.2 מספר הקומות המירבי - 2 קומות.
- 7.3 קו בניין קדמי - לפי תשריט;
קו בניין צדדי ואחורי - 0.0;
במגרשים 21, 22, 23 ו-25 כל קווי הבניין יהיו 0.0.
- 7.4 החניה תהיה בשטח החניה הצמודה לו. החניה תיקבע על-פי תקני החניה בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
- 7.5 תכליות מותרות: חנויות (סוג החנויות באישור הוועדה המקומית), משרדים, קולנוע וכו'.

8. מרכז אזרחי

- 8.1 אחוז הבנייה המירבי הינו 250% מסה"כ שטח המגרש.
- 8.2 מספר הקומות המירבי - 3 קומות.
- 8.3 כל קווי הבניין יהיו 0.0.
- 8.4 החניה תהיה בשטח החניה הצמודה לו. החניה תיקבע על-פי תקני החניה בתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה) תשמ"ג 1983.
- 8.5 תכליות מותרות: משרדי מועצה ועירייה - 3000 מ"ר;
מסחר - 1500 מ"ר.

9. שטח למרכז תחבורה

- 9.1 שטח הבנייה המירבי הינו 900 מ"ר.
- 9.2 מספר הקומות המירבי - 1 קומה.
- 9.3 קו בניין קדמי - לפי תשריט;
קו בניין צדדי ואחורי - 0.0.
- 9.4 תכליות מותרות: העלאה והורדת נוסעים, שטחי המתנה מקוריים, מזנון, משרד וקופות - 150 מ"ר.
- 9.5 לא תותר הקמת חניון אוטובוסים, לא יותר גידור המגרש.

10. חניה

החניה תהיה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חניה - תשמ"ג 1983).

11. חניה פרטית משותפת במגרש 28

הבעלות על מגרש החניה מס' 28 תהיה משותפת למגרשים מס' 22, 23, 24 ו-26. שטח מגרש החניה, זכויותיהם וחובותיהם של בעלי מגרשים אלה תהיה ביחס שבין שטחם לבין שטח מגרש החניה. האחריות לביצוע מגרש החניה תחול על המועצה המקומית, אשר תגבה מבעלי המגרשים את חלקם בעלות הבנייה.

12. דרכים

תוואי הדרכים ורוחבם יהיה כמסומן בתשריט. הביצוע בפועל יהיה לאחר אישור הוועדה המקומית ומשרד התחבורה.

13. זכות מעבר מקורה לציבור

באיזור בהם מסומנת זכות מעבר מקורה לציבור, תיבנה פרגולת בטון מעוצבת בארקדה הפונה לשטחים הציבוריים והקושרת את בנייני הציבור והמסחר. מעבר מקורה זה יהיה בגובה של כ-3.0 מ' עם קירוי רעפים או בטון. פרט מעבר זה יהיה זהה לכל אורך המרכז ויאפשר לביצוע כחלק בלתי-נפרד מהמבנים הסמוכים אליו - לפי תוכנית ופרטים - על-ידי הוועדה המקומית. לא תותר כל בנייה מעל זכות המעבר המקורה לציבור.

14. שטח ציבורי פתוח

בשטח זה תותר בניית מתקני ספורט, נופש ומשחק, מקלטים ציבוריים ומבנים לשנאים באישור הוועדה המקומית.

15. מרתפים

15.1 איזור מסחרי:

שטח המרתף יקבע לפי גודל הקומה המסחרית. שטח המרתף ילקח בחישוב לצורך קביעת תקני חניה. יותר מרתף לשימושים הבאים: חניה, מקלט, מתקנים תברואתיים, מעליות ומדרגות; בתנאי שהשירותים הנ"ל יהוו לפחות 50% משטח המרתף, ואילו יתרת השטח יכול לשמש לצרכי אחסנה. בתנאי ששטחי המרתף יוצמדו למסחרי ושטח כל אחד מהם לא יעלה על 50% מהשטח המסחרי אליו הוא יוצמד. יותר מרתף עד גבול מגרש (קו בניין 0).

15.2 בנייני ציבור:

ניתן לבנות מרתפים לשימוש הפונקציות הייעודיות של המבנה. יש לכלול שטח המרתף, על-פי שימוש, בתקני החניה. שטח המרתף לא יעלה על 100% משטח קומה ציבורית. יותר מרתף עד גבול מגרש (קו בניין 0).

16. תנאים להיתר בנייה

לא ינתן אישור בנייה לכל מגרש או קבוצת מגרשים, אלא לאחר אישור הוועדה המקומית לתוכניות בינוי ופיתוח, בקנ"מ 1:500.

תוכנית הבינוי תכלול: העמדת בתים משולבת בתוכניות פיתוח נוף ותשתית, גבחי הבניינים, מפלסי הכניסה לבניינים, חומרי בנייה עיקריים, גבחי השבילים והכיכרות, גבחי החצרות, מיקום קירות תומכים וגובהם, מערכות תשתית (מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, טלוויזיה, גז), איתור שירותי השכונה כגון אשפה, כביסה וכו' ומיקום מקלטים ציבוריים באם ישנם, וחנויות חזיתות עקרוניות, חומרי גמר ופרטי גגות ופרטים עיצוביים אחרים.

ינתן פיתרון לדוודי שמש, מזגני-אוויר ומערכות הבינון במסגרת התכנון האדריכלי של הבניין.

17. אספקות בינוי וניקוז

17.1 רשתות תשתית ציבורית, כגון: אספקת מים, ביוב, ניקוז וטלפון, יהיו תת-קרקעיות ויבוצעו

בהנחיית מהנדס העיר.

17.2 סידורי ריכוז והרחקת אשפה יקבעו בתיאום ואישור מהנדס העיר.

18. הבינוי

18.1 הבינוי בתשריט הוא עקרוני.

בינוי מפורט יוגש בקנ"מ 1:500 (ראה סעיף 16).

18.2 חישוב השטחים נעשה גרפית, ועל כן סטייה ממנו של עד 10% לא תחשב לשינוי

ת.ב.ע. החישוב המדויק יקבע במפה לצרכי רישום.

19. הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור והמסומנים כדרך, חניה ציבורית, שטח ציבורי פתוח, שטח לבנייני ציבור או שבילים - יופקעו כחוק ויירשמו על-שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבינוי

- תשכ"ה 1965

20. שלבי ביצוע התוכנית

התוכנית תבוצע בשלבים 10 שנים ממתן התוקף.

אדריכל חיים פלמן
מ. דשיון 18113
חשבונית עקבדים 7
טל. 057-420412

חתימת בעל הקרקע

חתימת העורכים

חתימת חנומים

21. טבלת שטחים

הערות	קו בניין				% בנייה מקס'	מס' קומות מקס'	שטח מגרש בד'	מס' מגרש	סימון בתשריט	איזור
	איזור זכות מעבר	צדדי	אחורי	קדמי						
לפי תוכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.	4 — 4	0 0 0	0 0 0	0 4 4	150	2 2 2	1.0 2.2 2.2	16 17 18	חום מותחם בחום כהה	שטח לבנייני ציבור
תכליות: חנויות ומשרדים. לפי תוכנית בינוי, באישור הוועדה המקומית.	4 4 4 4 4 —	0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 0	0 0 0 0 0 4-5	170	2 2 2 2 1 —	1.2 1.0 0.8 0.5 0.4 4.5	21 22 23 24 25 28	אפור מותחם באפור כהה	איזור מסחרי
לפי תוכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.	4	0	0	0	250	3	1.8	26	כתום בפסים חומים	מרכז אזרחי
לפי תוכנית בינוי באישור הוועדה המקומית.	—	0	0	10	900 מ"ר	1	2.7	27	פסים אפורים מותחם בחום כהה	שטח למרכז התחבורה
לא תותר כל בנייה, למעט מתקני ספורט, נופש ומשחק, מלבד מקלטים ציבוריים, ושנאים, באישור הוועדה המקומית.									ירוק	שטח ציבורי פתוח
לא תותר כל בנייה. ביצוע באישור הוועדה המקומית.									ירוק מותחם באדום	שביל לחולכי- רגל
באישור הוועדה המקומית ומשרד התחבורה.									אדום	דרך מוצעת
באישור הוועדה המקומית.									חום	דרך קיימת

צחי טל מוסר
ס/מנהל החשבונות הסכמית
(תכנון)

המתכנן

10 מרץ 1992

משרד הבינוי והשיכון
מספר 1000
מספר 1000

יוזם ומגיש התכנית

הועדה המקומית
לתיכנון ובנייה
אופקים

תאריך: מרץ 1992