

העתק משרדי

טכנת התכנון המחוזית
09-04-1998
מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

תוכנית מפורטת 31/107/03/23

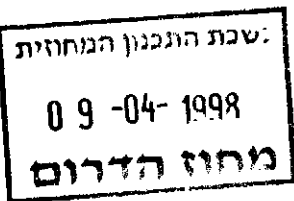
שינוי לתוכנית מפורטת 15/107/03/23

משרד התכנון והבנייה
המחוזי
31/107/03/23
ועדה המחוזית לתכנון ולבניה
ביום 26/1/98
שם את התכנית
סמל לתכנון
קישור הידע המחוזית

- תקנון -

חודעה על אישור תכנית מס.
31/107/03/23
אוסטח בילקוט הפרסומים מס. 4646
מיום 20/1/98

מחוז	:	הדרום.
נפה	:	באר-שבע.
מקום	:	אופקים, שכונת בן גוריון.
גוש	:	39566 (לא מוסדר).
חלקה	:	51.
בעל הקרקע	:	מ.מ.י.
שטח התוכנית	:	2.06 דונם.
היוזם	:	ועדה מקומית אופקים.
המתכנן	:	אבינעם לוין, אדריכל ובונה ערים.
		מרכז הנגב 43, באר-שבע טל: 6498111.
		מס' רשיון 27979.
תאריך:	:	יוני 1996.
		נובמבר 1996.



העתק משרדי

מבוא

יעוד שטח המגרש נישאר כמו שהוא ניקבע בתוכנית מפורטת קודמת
מס' 15/107/03/23.

השינוי בתוכנית הוא שינוי מיקום חזית מסחרית - במקום החזית
הפונה לשטח ציבורי פתוח, מתוכננת חזית הפונה לרחוב הראשי.
העברה זו תאפשר מסחר פעיל ונגיש יותר.

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 31/107/03/23 שינוי לתוכנית מפורטת מס' 15/107/03/23 - שכונה בן גוריון באופקים.

2. מסמכי התוכנית

א. הוראות התוכנית (תקנון) ב- 6 דפים.

ב. תשריט בק.מ. 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית. (להלן "התשריט").

3. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו משנה תוכנית מפורטת מס' 15/107/03/23 מאושרת, בתחום שחל על שטח התוכנית.

4. מטרת התוכנית

שינויים בהנחיות הבנייה (עפ"י התקנות החדשות לחישוב שטחים), במגרש מס' 51.

5. רשימת תכליות ושימושים

א. אזור מגורים ב' מיוחד (עם חזית מסחרית

אזור זה מיועד לבניית בית בן 2 קומות.

בקומת הקרקע מותר להקים חנויות עם כניסות לפי חזיתות מסחריות

המסומנות בתשריט. גובה החנויות יהיה 3 מ' מפני הרצפה ועד

תחתית התקרה.

קומה א' מיועדת למגורים. תותר בניית חדר נוסף על הגג לכל דירה

בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר ברוטו.

הכניסה לדירות תהיה נפרדת לחלוטין מחזית החנויות.

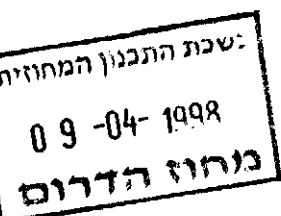
ב. דיר

שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, מדרכות ושבילים

להולכי רגל, גינות ומעבר קווי תשתית.

6. ציונים בתשריט

בהתאם לסימונים המצוינים והמתוארים במקרא.



שכת התכנון המחוזית
09-04-1998
מחוז הדרום

7. טבלת הנחיות וזכויות בנייה

א. מצב קיים (לפי ת. מ. מס' 15/107/03/23)

מס' קומות	קווי בנין			% בניה מרבי בקומה	שטח בניה מרבי (ב-%)				שטח מגרש (בד')	מס' מגרש	אזור
					סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות	מיקום			
	א	צ	ק		% בניה	% בניה	% בניה				
2	5	5	0	35	70	--	35	מעל הקרקע	1.221	51	מגורים ב' מיוחד
						--	35	קומת חנויות			
--	--	--	--	--	--	--	--	קומת מגורים			
--	--	--	--	--	--	--	--	מתחת לקרקע			

הערות

1) קו בנין צדדי לצד מעבר ציבורי (שצ"פ) - 0.

ב. מצב מוצע

מס' קומות	קווי בנין	תכנית מרבית ב- % משטח המגרש	שטח בניה מרבי (ב-%)				שטח מגרש (בד')	מס' מגרש	אזור
			סה"כ	למטרות שירות	למטרות עיקריות	מיקום			
2	כמסומן בתשריט	60	56	21	35	מעל הקרקע	1.221	51	מגורים ב' מיוחד
			44	9	35	קומת מגורים			
--	--	--	--	--	--	מתחת לקרקע			

הערות

1) שטח בניית חדר על הגג (23 מ"ר) נכלל באחוזי בנייה, המצויינים בטבלה.

8. תנאים למתן היתר בנייה

היתר בנייה יינתן על ידי הועדה המקומית על סמך תוכנית זו ועל פי בקשה למתן היתר בנייה.

העתק משרדי

9. עיצוב אדריכלי

- א. חומרי גמר - חזיתות כל המבנים בתחום התוכנית יצופו בפסיפס, קרמיקה או בלוחות אבן נסורה.
- ב. בחזית מערבית לא תותר תליית מתקני מיזוג אוויר על חזיתות המבנה. מתקני מיזוג אוויר יונחו על גגות ו/או גגונים ו/או מרפסות ויוסתרו ע"י מעקה.
- ג. תותר התקנת שלטי פרסומת בחזיתות מזרחית וצפונית בקומת הקרקע בלבד, במקומות שייועדו לכך.



10. חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש, לפי תקן חניה ארצי.

11. הנחיות כלליות לתשתיות

- א. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר, ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. ביוב - כל מבנה הנבנה בגבולות תוכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר, ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- ג. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית לפי תנאים של מהנדס העיר, ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
- ד. רשת כבלים עבור חשמל, תאורת רחובות, טלפון ושרותי תקשורת אחרים תהיה תת-קרקעית.

12. הפקעות לצורכי ציבור

השטחים בתוכנית המיועדים לצורכי ציבור, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה 1965, סעיף 188 א', ב'.

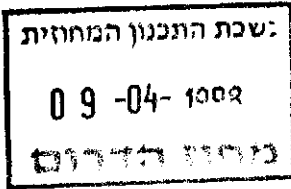
13. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום ייעשו עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה.

14. שלבי ביצוע

התוכנית תבוצע ללא שלבים במשך שנתיים.

15. חתימות



הרשות המקומית

בעל הקרקע

הועדה המקומית
לתיכנון ובנייה
אופקים
הועדה המקומית

יוזם התוכנית

הועדה המחוזית

עורך התוכנית