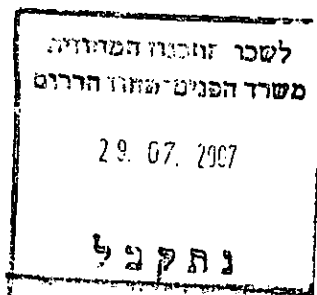


605673



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

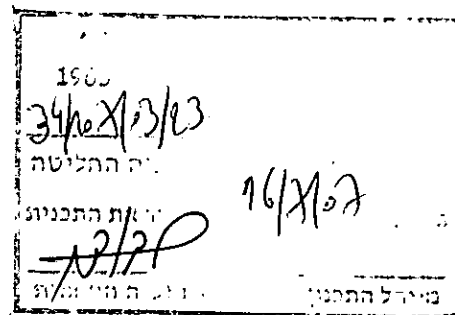
תוכנית מפורטת 34/107/03/23

שינוי לתוכניות מפורטות מס' 15/107/03/23, 31/107/03/23

מגרש 51 - אזור מסחרי

שכונת בן גוריון

הוראות התוכנית



34/107/03/23
16/10/07

16/10/07

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
רח' התקווה 4 קרית הממשלה ת.ד. 233 באר-שבע

מגיש התכנית : יותם אשכול מקרקעין בע"מ
ת.ד. 342, אופקים

עורך התכנית : אבינעם לוין, אדריכל ובונה ערים
מ.ר. 27979
רח' הגת 2, פארק-עומר
טל. 08-6466999 פקס. 08-6466989

תאריך : מהדורה מס' 1 - מאי 2004
מהדורה מס' 2 - ספטמבר 2005
מהדורה מס' 3 - יולי 2006
מהדורה מס' 4 - נובמבר 2006

09.01.07
286.96

מבוא

כוונת התכנית היא לשנות את יעוד "אזור מגורים ב' מיוחד עם חזית מסחרית", שנקבע בתכנית מאושרת מס' 31/107/03/23, במגרש מס' 51 שכונת בן גוריון, לאזור מסחרי עם השימושים המתאימים, ולייעד מגרש מדרום לו לחנייה ציבורית עבור האזור המסחרי.

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 34/107/03/23 שינוי לתוכניות מפורטות מס' 31/107/03/23 ו- 15/107/03/23 מגרש 51- אזור מסחרי שכונת בן גוריון.
2. מקום התכנית

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	אופקים, שכונת בן גוריון, פינת רחובות חפץ חיים ורפאל אלנקווה, מגרש מס' 51.
גושים	:	39566
חלקות	:	59, 40, 41, 68, 71 (חלק).
3. שטח התכנית : 3.330 ד'.
4. מסמכי התכנית
 - א. הוראות התכנית כתובות ב- 5 דפים, להלן "הוראות התוכנית".
 - ב. תשריט בק.מ. 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, להלן "התשריט".
 - ג. נספח חנייה מחייב בק.מ. 1:250, להלן "נספח חנייה".
5. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו מבטלת את תכנית מפורטת מס' 31/107/03/23, ומשנה את תוכנית 15/107/03/23 בגבול תוכנית זו.
6. מטרות התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור מסחרי וחניה ציבורית:
 - א. ע"י שינוי יעודי קרקע
 - 1) מ"אזור מגורים ב' מיוחד" ל"אזור מסחרי".
 - 2) מ"שטח לבניני ציבור" ל"חניה".
 - ב. ביטול חזית מסחרית
 - ג. סימון מבנים להריסה עבור שטח חניה.
 - ד. הוספת זכויות בניה.
 - ה. קביעת הנחיות, זכויות בניה ועיצוב אדריכלי.
7. תכליות ושימושים
 - א. אזור מסחרי (מגרש מס' 51A)
באזור זה יותרו השימושים הבאים:
שטחים עיקריים: חנויות למסחר קמעונאי, מרפאה, דואר, שרותים (דוגמת מספרה) משרדים וכד'.
שטחי שרות: מרחבים מוגנים תיקניים, מחסנים, מדרגות וכד'.
כמו כן השטח ישמש להקמת מבנים ומתקנים לתשתיות, חניה ודרכי גישה.
 - ב. חניה ציבורית (מגרש מס' 800)
 - 1) מגרש זה מיועד לחניה ציבורית ולא תותר בו כל בניה.
 - 2) במגרש מס' 800 יותרו זכויות מעבר ושימוש כדלקמן:
(א) מעבר כלי רכב והולכי רגל ממגרש מס' 800 למגרש מס' 51 א' בשטח המסומן לכך בתשריט.
(ב) זכות שימוש לחניה של מגרש מס' 51 א' בשטח המסומן לכך בתשריט לצורך השלמת שטח מקומות החניה.
 - ג. דרכ
שטח זה נועד לסלילת דרכים ציבוריות, חניות, מדרכות ושבילים להולכי רגל, גינות ומעבר קווי תשתית.
8. ציונים בתשריט
בהתאם למצוין בתשריט ומתואר במקרא.

9. טבלת הנחיות וזכויות בניה

א. מצב קיים (לפי ת.מ. מס' 31/107/03/23)

מס' קומות	קווי בניין	תכנית מרבית - % משטח המג' המג'	שטח בניה מרבי ב- %				שטח מג' ב-ד'	מס' מג'	אזור
			סה"כ בניה - %	מטרות שרות - %	מטרות עיקריות - %	מיקום			
2	כמסומן בתשריט	60	56	21	35	מעל הקרקע קומה מסחרית	1.221	51	מגורים ב' מיוחד
			44	9	35	קומת מגורים			
			--	--	--	מתחת לקרקע			
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

הערות:

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

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

הערות	מרווחים		קו בנין בחזית	מס' קומות	מס' יח' למגרש	שטח או % בניה מקסימום		שטח מינימלי של המגרש	הצבע בתשריט	האיזור
	לאחור	לצד				בנין עזר	בנין ראשי			
	5 מ'	5 מ'	לפי תשריט	2			בהתאם לתוכנית בנוי מפורטת		חום מותחם חום כהה	שטח לבנייני ציבור

הערות:

שטח מגרש 938 לפי טבלה בתשריט המאושר הוא 970 מ"ר.

ג. מצב מוצע

אזור	מס' מג'	שטח מג' ב- ד'	היקפי בניה מרביים במגרש ב- %						קווי בניין	
			מעל הקרקע		מתחת לקרקע		סה"כ עיקרי + שרות	תכנית קרקע מקס'		מס' קומות
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות				
מסחרי	51א	1.233	90 (1)	30	--	--	120	65	2	כמסומן בתשריט

ד. הערה למצב מוצע

(1) מתוך זה 500 מ"ר ישמשו למרכול.

10. עיצוב אדריכלי

- חומרי גמר – חזיתות כל המבנים בתחום התכנית יצופו בפסיפס, קרמיקה או לוחות אבן נסורה. עיצוב החזיתות יהיה לשביעות רצון מהנדס העיר.
- בחזית המערבית 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.
- תותר התקנת שלטי פרסומת בחזיתות מזרחית וצפונית בקומת הקרקע בלבד, במקומות שיועדו לכך.

11. חניה
החניה עבור מגרש מס' 51 א' – תתוכנן ותבוצע בחלקה הגדול בתחום מגרש 51 א' ובחלקה המשלים בתחום מגרש מס' 800 עפ"י המסומן בתשריט ובנספח החניה, הכל ע"פי תקן החניה הארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה. שטח המשלים לחניות כאמור, בתחום מגרש מס' 800, יבוצע ע"י מגיש התכנית, בהתאם להנחיות הרשות המקומית.

12. הנחיות כלליות לתשתיות
א. ניקוז המבנים והמגרשים יהיה באישור מהנדס העיר ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.
ב. ביוב – כל מבנה הנבנה בגבולות תכנית זו יחובר לרשת הביוב העירונית בהתאם לתנאים שנקבעו ע"י מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
ג. אספקת מים תהיה מהרשת העירונית בתנאים של מהנדס העיר ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
ד. רשת כבלים עבור חשמל, תאורת רחובות, טלפון ושרותי תקשורת אחרים תתואם עם הרשויות המוסמכות.

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מרחק מתיל קיצוני</u>	<u>מרחק מציר הקו</u>
קו חשמל מתח נמוך	3 מטרים	3.5 מטרים
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים	6 מטרים
קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטרים
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטרים

13. הסדרי קרקע
א. הפקעה 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.
ב. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

14. תנאים להוצאת היתרי בנייה
היתרי בנייה יוצאו עפ"י תוכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:
א. הכנת תוכנית סניטרית מאושרת ע"י משרד הבריאות.
ב. תאום תוכניות עם המשרד לאיכות הסביבה.
ג. הסדרת גישת נכים במבנה.
ד. הגשת תוכנית מפורטת להסדרי תנועה ואישורה ע"י רשויות התימור.

15. שלבי ביצוע ולו"ז
התכנית תבוצע ללא שלבים במשך שנתיים.

16. חתימות

בעל הקרקע

יו"ת אשכול מקרקעין בע"מ
מ. ש. ב. א. ו. ה. ד.
טל: 057-982607, 982682

מגיש התכנית

הועדה המקומית

הועדה המחוזית

עורך התכנית