

9/01/96

יועץ אדריכלי

התאחדות המהוואות לתכנון
מקבל בתאריך 6/02/96

אופקים - אזור תעשייה

תכנית מס' 23 / בת 47 /
המהווה שינוי לתכנית מתאר אופקים 23 / 02 / 101 / 02

מבוא

מטרת התכנית : א. לשנות יעוד המופיע בתכנית המתאר מאזור תעשייה לשטח ציבורי פתוח - ערוץ ואדי וכן שטח ציבורי פתוח, לאזור תעשייה ומלאכה.

ב. לאחד 2 מגרשים (25 + 17) למגרש אחד מס' 26.

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
התקדמה ותכנית מס' 47/23/23
הועדה לבניה למגורים (מס' 95)
החליטה ביום 30.4.95 להפיק את התכנית.
משרד אדריכלי

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס' 47/23/23
בהגם מס' 85 לחוק הרישוי
אבנן ויניק (מס' 47/23/23)
החליטה ביום 26.4.95 להפיק את התכנית.
מנהל מינהל התכנון
משרד אדריכלי

תיק התכנון והבניה תשכ"ה 1065
הוועדה המקומית לתכנון ובניה אופקים

תוכנית מס' 47/23/23

נדון בישיבה מס' ביום

הוחלט 1 לאשר 2 לדחות

להמליץ לוועדה המחוזית

יו"ר הוועדה

מהנדס הוועדה

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה
(הוראת שעה) התש"ן 1990 וחוק התכנון ותבניה התשכ"ה 1965.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מס' 23 / בת / 47

המהווה שינוי לתכנית מתאר אופקים 2/101/02/23

המחוז	:	הדרום
הנפה	:	באר שבע
המקום	:	אופקים
גוש	:	39605
חלקות	:	25,17

יוזם ומגיש התכנית: משרד המסחר והתעשייה והועדה המקומית לתכנון ובניה

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים.

שטח התכנית : 6,876 דונם.

תאריך : 2/04/1995

.../.

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא תכנית מס' 23 / בת 47/ המהווה שינוי לתכנית מתאר אופקים מס' 2/101/02/23.

2. גבול התכנית

כמסומן בתשריט בקו כחול.

3. מסמכי התכנית :

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק"מ 1:500 (להלן התשריט)

4. ציונים בתכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות :

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר אופקים 2/101/02/23 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6. מטרת התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להרחבת אזור תעשיה ע"י שינויים ביעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

7. תכליות ושימושים מותרים.

7.1 כל תעשיה שהיא למעט תחנות כח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור שימושי הקרקע המסומנים בתכנית זאת שאין עימם כל מפגע סביבתי זה או אחר ועפ"י תנאי המשרד לאיכות הסביבה לשום תכלית אלא לתכליות המצוינות ברשימת התכליות והשימושים המותרים כמפורט בפרק זה.

אזור מלאכה ותעשיה זעירה - שטח המיועד להקמת מבנים למלאכה ותעשיה זעירה, מתקני תפעול ושרותים, מבנים לאיחסון ומשטחי אחסנה פתוחים.
- בשטחים העיקריים יכללו כל השימושים המהווים חלק מתהליכי הייצור והעבודה כולל שטחים לאחסנה.
- בשטחים למטרות שרות יכללו השימושים הבאים:
מתחת לקרקע : מדתפים תפעוליים של ח' מכוונות, צוברים של מיכלי דלק וגז וכד'.

מעל הקרקע : שטחי שרות כנ"ל ובנוסף ח' חשמל, גנרטורים, ח' שנאים, חניות מקורות וכד'.

כל הנ"ל יחשבו כשטחי שרות בנוסף לשטחים הקבועים בתקנות לחישוב שטחים.

7.2 שטח ציבורי פתוח

לא תותר כל בניה בשטח זה. השטח המיועד לנטיעות וצמחיית נוי, ביצוע עבודות פיתוח כגון קירות תומכים, גדרות, משטחים מרוצפים, התקנות יהוט רחוב וכד'.

כשטח זה יותר מעבר קווי תשתית.

7.3 דרכים

רוחבן ויעודן כמסומן בתשריט. בתחום הדרך יותר מעבר צנרת וקווי תשתית ציבורית כמו מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכבלים, תאורת רחובות ועוד.

7.4 שמירה על איכות הסביבה

שפכים - שפכים תעשייתיים ממפעלי אזור התעשייה יחוברו למערכת הביוב העירונית לאחר טיפולי הקדם הנידרשים כך שאיכות השפכים תהיה כהתאם לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב התשמ"ב 1981). מפעלי התעשייה ידרשו בהגשת פתרון לסילוק תמלחת שיאושר ע"י המשרד לאיה"ס. חיבור השפכים יעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או למי התהום.

רעש - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק למניעת מפגעים), ידרש טיפול אקוסטי ונוהל הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

איכות אוויר - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום פליטות לאוויר ולמטרדי אבק תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד לאיה"ס וכן בתקני הפליטה TA-LUFT 86 או בהתאמה לכל תקן שיקבע מעת לעת.

פסולת - ידרשו דרכי טיפול שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכוני בטיחותיים. פסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור, פסולת רעילה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעילה, פסולת אחרת תפונה לאתר מאושר.

מניעת זיהום קרקע ומי תהום - מפעלי התעשייה ידרשו בהגשת פיתרון לניקוז וטיפול במי הנגר העילי שישטפו בתחומם, לאישור המשרד לאיה"ס

אחסנת דלקים ותמ"ס - יעשה בתאום ואישור המשרד לאיה"ס

8. הנחיות כלליות לתשתית:

- מערכות תשתית - מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת יבוצעו עפ"י ההוראות הבאות.
- א. מערכות מים - יבוצעו בתאום עם מהנדס המועצה ובהנחיתו, במידה ומצאה הועדה המקומית לנכון תישמר לה הזכות להתיר מעבר קווים עירוניים בין קו הכנין לגבול המגרש בהמלצת מהנדס המועצה.
- ב. ביוב - תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת והחדשה אשר תציג פתרון משביע רצון לאיסוף, טיהור וסילוק שפכים תעשייתיים וביתיים באישור הרשויות המוסמכות ועל פי הוראותיהם.
- ג. ניקוז - מסמכותה של הועדה המקומית לקבוע באם טיבה ומיקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייב טיפול מיוחד להבטחת ניקוז. בהיתר הבניה יאושרו תנאי טיפול נאותים לניקוז קרקע זו. כולל ניקוז בואדי שבסמוך.
- ד. חשמל - מעבר קווים עיליים ומיקום עמודי חשמל יהיו בהתאם להנחיות והוראות חב' חשמל ובאישור מהנדס המועצה המקומית.
- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו לקווי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה כרשת מתח נמוך 2 מטרים
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 5 מטרים בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מטרים
- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחב' החשמל.
- קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1 מ' מכל צד של הגבול (להציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.
- ה. מערכות תקשורת - קוי טלפון וכבלים יונחו בתחום שבין גבול המגרש לקו הבנין בהתאם להוראות מהנדס המועצה ובאישור חב' בזק ומשרד התקשורת.

9. חנייה:

החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה.

10. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים תיעשה ע"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

11. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על-שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א'-ב'.

12. איחוד וחלוקה

החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה ע"פ תכנית זו.

13. תנאים למתן חיתרי בניה:

חיתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פי תכנית זו וע"פי בקשה למתן חיתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.
חיתרי בניה לאזור המלאכה ותעשייה הזעירה המוצע ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלכי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע כד בכד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

הנחיות בניה

א. חיתרי בניה יוצאו לאחר אישור המשרד לאיה"ס ובלווי תכניות פתרון לטיפול קדם לשפכים תעשייתיים, לטיפול בגזי פליטה, לטיפול במטרדי רעש, לפינוי פסולת וכו'.

ב. חומרי גמר בחזיתות המבנים: טיח מותז, חיפוי אלמנטים ; ; מתועשים מפח צבוע דוגמאת "איסכורית" או ש"ע חיפויים וציפויים מלבנים שרופות או "בלוק אמריקאי" או ש"ע. לא יותר שימוש בבלוקי בטון חשופים.

ג. תכנית פיתוח שתכלול פרטי גדר הקפית מלאה, מיקום מיכלי אשפה, הסדרת חניה, דרכי גישה, מעברים ומשטחים מרוצפים, הסדרת ניקוז תכניות הפיתוח תוגשנה בק.נ.מ 1:250.

ד. גדרות - הגדרות יבנו כגבול המגרש בגובה 2.00 מ' מפני קרקע סופי.
בחזית הרחוב: יבנה מסד בטון עד 0.60 מ' וגדר מתכת דקורטיבית (גדר חרושתי) 1.20 מ' מגובה פני המסד.
חומרי הבניה יהיו אחידים בחזית רחוב ראשי ביתר החזיתות יבנה קיר גדר מאלמנטים טרומים עד גובה 2.00 מ' מפני קרקע סופי לפי דוגמה אחידה באישור מהנדס המועצה, מיקום מיכלי אשפה וסימון אתרי אחסנה פתוחה במגרש.

14. תוקף התכנית

סיום עבודות התשתית עבור 20% ממבני התעשייה המתוכננים בתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בביצוע כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום מיום אישורה, יפקע תוקפה כולה או מקצתה, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990.

15. שלבי ביצוע התכנית:

תוך שנה מאישור התכנית.

16. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה.

קווי בנין	מס' קומות מרבי	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (ב % או במ"ר)				שטח מגרש מזערי בדונם	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות				
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע					מעל לקרקע
ק א צ										
כמסומן בתשריט	2	35	60	5 %	5 %	50 %	-	2	26	מלאכה ותעשייה זעירה

17. חתימות :



חתימת היוזם ומגיש התכנית:

יום התכנית:
משרד התעשייה והמסחר
 ממונה על ידי
 הקצאת קרקע ומבנים

תאריך: _____
 חתימה: אלה קארל
 על ידי: _____

יורם גדיש
 חתומה ובין (1992) בע"מ

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית : משה אורון - אדריכל ובונה ערים , בנין רסקו
 חדר 4 , רח' הנשיאים
 טל/פקס 07-234722

משה אורון
 אדריכל מתכנן ערים
 רשוי מס' 9860