

אופקים - אזור תעשייה

תכנית מס' 4/103/03/23

3-2.94
10.2.94
21.3.94

מבוא

מטרת התכנית לשנות יעוד שטח ציבורי פתוח לאזור תעשייה על מנת לאפשר לצרפו בעתיד ע"י פעולת איחוד אל מגרש 45 הצמוד אליו בצד צפון.

צרוף רצועת שטח זו ופעולת איחוד של יתר המגרשים 45, 46 ו- 47 למגרש אחד לאפשרו הפיכת האתר לשטח רציף של מפעל אחד.

משה אורון

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ח-1968
 אישור תכנית מס' 4/103/03/23
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 21.3.94 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון י"ר הועדה המחוזית

וועדה המקומית לתכנון ובינה אופקים
 תוכנית מס' 4/103/03/23
 נדון בישיבה מס' 51... ביום 19.9.92
 הוחלט, 1 לאשר 2 לדחות
 3 לחמליץ לוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 4/103/03/23
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4293
 מיום 19.9.94

.../.

מרחב הדרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

| | | |
|-------|---|--------------|
| המחוז | : | הדרום |
| הנפה | : | באר שבע |
| המקום | : | אופקים |
| גוש | : | 100212 בהסדר |
| חלקה | : | |

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 4/103/03/23.

שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/103/03/23 ׀ 3/103/03/23

הערה: מס' 6/104/03/23 הינו מס' ישן למס' 1/103/03/32

ליוזם ומגיש התכנית: משרד המסחר והתעשייה והועדה המקומית לתכנון ובניה אופקים

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים.

תאריך : 1.06.93

20.12.93

9.1.94

.../.

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא " תכנית מפורטת מס' 4/103/03/23
שינוי לתוכנית מס' 1/103/03/23.

הערה: מס' 6/104/03/23 הינו מס' ישן למס' 1/103/03/23

2. מסמכי התכנית:

א. תשריט בקב"מ 1:500

ב. 6 דפי הוראות תכנית המהוות חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומצוילן במקרא.

4. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל.

5. הלוזם והמגיש:

משרד המסחר והתעסיה והמועצה המקומית אופקים.

6. עורך התכנית:

משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים - בית רסקו 4 הנשיאים באר שבע.

7. שטח התכנית:

3.56 דונם.

8. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעסיה ע"י שינויים ביעודי
הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

9. קוי בניה:

כמסומן בתשריט.

10. יחס לתוכניות אחרות:

על תוכנית זו יחולו הוראות תכנית 1/103/03/23 למעט
הוראות תוכנית זו.

.../.

11. תכליות מותרות:

תעשייה, מלאכה, שרותי אחסנה, מתקני תלפעול ושרות, בתוך בניני המפעלים.

12. תשתיות:

מערכות תשתית - מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת לבוצעו עפ"י ההוראות הבאות.

א. מערכות מים - לבוצעו בתאום עם מהנדס המועצה ובהנחיתו. מצאה הועדה המקומית לנכון תישמר לה הזכות להתיר מעבר קווים עירוניים דרך מגרש פרטי בהמלצת מהנדס המועצה.

ב. ביוב - תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקלימת והחדשה אשר תציג פתרון משביע רצון לאיסוף טיהור וסילוק שפכים תעשייתיים וביתיים באישור הרשויות המוסמכות ועל פי הוראותיהם. היתרי בניה לאזור התעשייה המוצע ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו ביצוע פתרון הביוב בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ג. ניקוז - מסמכותה של הועדה המקומית לקבוע באם טיבה ומיקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייב טיפול מיוחד להבטחת ניקוז. בהיתר הבניה לאושרו תנאי טיפול נאותים לניקוז קרקע זו.

ד. חשמל - מעבר קווים ומיקום עמודי חשמל יהיו בהתאם להנחיות והוראות חב' חשמל ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

ה. מערכות תקשורת - קויל טלפון וכבלים יונחו בהתאם להוראות מהנדס המועצה ובאישור חב' בזק ומשרד התקשורת.

13. חניה:

מקומות חניה יוסדרו בתחום המגרש בהתאם לתקן חניה לפי חוק התכנון והבניה.

.../.

14. רשום וחלוקה:

רישום וחלוקה לבצוע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג'
לחוק התכנון והבניה.

15. הפקעות:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם
להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

16. תנאים למתן היתרי בניה:

כל בקשה להיתר בניה תכלול את המרכיבים הבאים:

א. תנאי להיתרי בניה באישור המשרד לאיכות הסביבה.

ב. הבטחת ביצוע תקין של מערכות התשתית כמתואר בסעיף (12)
"תשתית" לעיל.

ג. 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.

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

ה. גדרות - הגדרות יבנו בגבול המגרש בגובה 2.00 מ'
מפני קרקע סופי.

בחזית הרחוב: יבנה מסד בטון עד 0.60 מ' וגדר מתכת
(גדר חרושתית) 1.20 מ' מגובה פני המסד.

חומרי הבניה יהיו אחידים בחזית רחוב ראשי בלתי
חזיתות 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.

17. שלבי ביצוע התכנית:

תוך שנה מאישור התכנית.

תאריך: 3.3.94

טבלת אזורים והגבלים.

| הערה | קו בנין מינימלי כמסומן באזורים | | | סה"כ ז' בניה מקסימלי | ז' בניה מקסימלי לשטח שירות | מס' קומות | ז' בניה מקסימלי עיקרי | | שטח מגרש מינימלי (גזונט) | מס' מבנים | מספר המגרש | עיון באזורים | אזור |
|------|-----------------------------------|--------------|-------|----------------------|-------------------------------|-----------|--------------------------|------------|-----------------------------|-----------|------------|--------------|---------------|
| | אחורי | עדדי | קידמי | | | | לשטח לקומת הקרקע | לכל הקומות | | | | | |
| (1) | 3.5 | 0 | 5 | 100 | 20 | 2 | 80 | 40 | 1.0 | 1 | 45 | גנול | מעסיקה ומלאכה |
| (1) | 3.5 | 0 3.5 - ו | 5 | 100 | 20 | 2 | 80 | 40 | 1.0 | 1 | 46 | גנול | |
| (1) | 3.5 | 3.5 | 5 | 100 | 20 | 2 | 80 | 40 | 1.0 | 1 | 47 | גנול | |
| (*) | --- | -- | -- | --- | -- | -- | -- | -- | --- | -- | 109 | גנול | |

(!) תותר בניה של 2 קומות במגרשים עד 2 דונם, במגרש שנוצר מאיחוד מגרשים ששטחו יעלה מעל 2 דונם תותר בניה עד 120% - שטח עיקרי ב 3 קומות (כיסוי קרקע 40% ו- 20% שטחי שרות הכוללים חדרים טכנים כגון: ח' גנרטור, ח' מיזור אויר, ח' משאבות, ח' אספה, מרחנים מוגנים וסככות לחניה בלבד. - סככות לאחסנה פתוחה לכלול בשטחים עיקריים.

(*) הערה : מגרש 109 - במגרש זה תאסר כל בניה חדשה למעט המתקנים הקיימים והמצוינים ע"ג מפת המדידה שבתשריט, הכוללים: מאזני גשר קיימים במידות: 9.0 X 4.00 מ' על פני הקרקע.
2 תאי שרות קיימים לא מקורים.
גדר בנויה מבלוקים עם שער חשמלי.

יום הולדת:
משרד התעשייה והמסחר
ממונה על ביטול הקצוות היקף ומבנים

1. חתומות :

חתימה
 תאריך
[Handwritten signature]

חתימת היוזם ומגיש התכנית:

יורם גדיש
 תשתית ובנין (1992) בע"מ

[Handwritten signature]
 18/1/94
 גדיש

תאריך
 מסמך
[Handwritten marks]



משרד התעשייה והמסחר
ממונה על ביטול הקצוות היקף ומבנים

חתימת בעל בעל הקרקע:

[Faded text, likely a copy of the permit or related document]

16.2.94
[Handwritten signature]

חתימת עורך התכנית:

עשה אורון - אדריכל
 40 חדר 40
 באר שבע, שד' הנשיאים
 טל. 70968, מיקוד 84895