

6-3241

שכת
03-01-03
אגודת הדרום

מ ב ו א

מגרש J 14 נמצא בכניסה המערבית לאזור התעשייה מכיוון העיר ומול מפעל "אופאר" לשעבר. שטחו כ-5 דונם; ע"י עבודות פתוח והשתית מתאימות, יהווה פוטנציאל למשוך את היזמים לתעשיות מיוחדות, הן בתחום עתירות ידע ואומנות ועד לאתרי איחסון וכדומה.

ריחוק המגרש מאזורי המגורים מרחיב את האפשרויות להפעלת מפעלים מגוונים יותר.

כתכנית זאת יקבעו זכויות בניה, קוי בניה, תכסיות בלבד עפ"י תכנית מתאר שבתוקף (מס' 2/101/02/23).

משרד המבואר והתכנון	
1965	
תאריך הגשת התוכנית	5/13/23
תאריך התקבלה	28/4/23
תאריך התקבלה	
תאריך התקבלה	
תאריך התקבלה	

תאריך הגשת התוכנית	5/13/23
תאריך התקבלה	4/29
תאריך התקבלה	1.5/1/23

מכתב התכנון המחחיית

03-01-1550

מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת מס' 5/103/03/23

המחוז : הדרום
הנפה : באר - שבע
המקום : אופקים
גוש : 100212 (בהסדר)
שטח התכנית : 6.185 דונם

יוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ובניה

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית : משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים
תאריך : 15/10/1997
עידכון : 31/7/1998
: 27/9/1998

1. שנת אכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 5/103/03/23, הכפופה 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. 7 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 מס' 2/101/02/23 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לקביעת הנחיות ומגבלות בניה באזור תעשייה קיים.

7. תכליות ושימושים:

אזור תעשייה ומלאכה:

יותר שימושי תעשייה ומלאכה שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות סביבה ובתנאי אישור המשרד לאיכות הסביבה.
כפוף לתכנית המתאר, יותר הקמתם של מפעלים כגון: בתי יצור למוצרים פלסטיים, מוצרי חשמל ואלקטרוניקה, מוצרי קרטון ונייר, וכן שטחים לאחסנה בשטחים למטרות שרות יכללו בין היתר: מרחבים מוגנים, שטחי איחסון מקורים ומבנים בני 2 קומות לחניה מקורה הנמצאים פרוסים כנפרד מהמבנה העיקרי בקו בנין צדדיים ואחוריים = 0.

8. הנחיות כלליות לתשתית:

מערכות תשתית - מיס, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת יבוצעו עפ"י ההוראות הבאות:

א. מערכות מיס - יבוצעו בתאום עם מהנדס העיר ובהנחיתו.

ב. ביוב - איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי המשרד לאיכות הסביבה וכרמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת יעשה במתקנים בתחום המגרש טרם חיבור למערכת המרכזית.

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

שכת התכנון המחזית

03-01-153J

מחוז הדרום

ד. חשמל -

1. שטחים למעבר קווי חשמל:

שטחי הקרקע המוגדרים כמעבר חשמל ברוחב א' מ', מיועדים למעבר קווי חשמל, לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים, מסומנים בתשריט כרצועה עם גבולות וקווים אלכסוניים ביניהם בצבע שחור, על רקע ייעודי הקרקע עם ציון הרוחב.

מותר להשתמש בשטחים אלה לצורך גיננון, שמורת נוף, חניה ואחסנה פתוחה, הנחת קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוז והקמה של ביתני שירותים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך מעבר החשמל, לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, קווי תקשורת, גידולים חקלאיים, חממות וכו'. הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה. לא יינתן היתר בנייה בשטח המעבר לרבות לביתני השירותים והמבנים החקלאיים אלא לאחר שניתן תחילה אישור לכך מחברת החשמל.

2. תשתיות חשמל:

2.1 הוראות בינוי ופיתוח:

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הכולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לככלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גיננון, שטחים ציבוריים פתוחים, עבודים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

2.2 אספקת חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.
רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל ~~ה~~ בורים למכנים, תהיה תת-קרקעית.

ותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (הדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבניינים או במגרשים וכן בשטחי ציבור (מבנים, שצ"פ). כמות ומיקום תחנת הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל - מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא יינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

ה. מערכות תקשורת - קוי טלפון וכבלים יונחו בהתאם להוראות מהנדס המועצה ובאישורן של חב' בזק ומשרד התקשורת.

ו. פסולת - ידרשו דרכי טיפול שימנעו הוצרות ריחות ומפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. פסולת ברת מיחזור תשלח למחזור, פסולת רעילה תפונה לאתר ארצי לפסולת רעילה, פסולת אחרת פונה לאתר מאושר.

ז. איכות אוויר - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאויר ולמטרדי אבק תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים של המשרד לאיכות הסביבה.

9. חניה:

בשטח התכנית, החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה.
החניה תבנה ב-2 מפלסים במבני בטון על קו בנין 0 בחזית אחורית וחזיתות צד. קומות המפלסים יבוצעו בהנמכת ק. קרקע ועליה לחצי קומה על מנת להנמיך גובה קיר גדר לרום 2.5 מ' מפני קרקע.
פתרון החניה יאושר במסגרת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית.

10. חלוקה ורשום:

יבוצע עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק הבניה והתכנון.

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 188 א-ב.

12. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.

היתרי בניה לאזור התעשייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב, ואישורן ע"י משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

בנספח הסניטרי יש להראות פתרון מתאים לחיבור המערכת המתוכננת של המפעל אל המערכת העירונית הקיימת.

שטח התכנון המחוזית
03-01-1001
הדרום

הערה: (*) - תכסית מירבית:

30% שטח עיקרי בקומת קרקע.

20% שטחי שרות.

30% שטחי חניה מקורים ב-2 קומות, בכל קומה 15%.

סה"כ: כיסוי קרקע $65\% = 15\% + 20\% + 30\%$

שנת התכנון המחזית
03-01-155
פרוייקט הדרום



15. חתימות:

הוועדה המקומית
אופקים
מיסוד אזורי
מחוז העירייה

היוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית אופקים
משרד התעשייה והמסחר

מנהל מקרקעי ישראל
רח' כן צבי 1 באר - שבע

בעל הקרקע:

משה אורון / אדריכל ומתכנן ערים
שדרות הנשיאים / בנין רסקו - ח' 4
באר שבע
טל' / פקס: 07-6234722

עורך התכנית:

משה אורון
אדריכל כונה ערים
רשיון סס. 9860