

1/103/03/23

משרד הפנים

1965

משרד הפנים

חוק התכנון והכנייה חשכיה - 1965

מרחב תכנון מקומי  
תכנית  
הועדה הממונה  
בישיבה מס' 34  
מיום 26.1.76  
התוכנית הנוכחית ל...  
מנהל לתכנון

מרחב תכנון מקומי  
תכנית מס' 101  
הועדה הממונה מס' 34  
בישיבה מס' 34  
מיום 26.1.76  
התליטה לתת הוקף  
מנהל לתכנון

6/104/03/23  
1692 22-575 2112

6/104/03/23  
1675 23.4.76 2215

1/103/03/23

מרחב תכנון מקומי

אופקים

תכנית בנין ערים מפורטה מספר 4/104/03/23  
102

מחוז	: דרום
נפה	: באר שבע
מקום	: אופקים
שטח התכנית	: <del>242,775</del> 233,157 דונם ( מתוך תכנית כוללת של <del>262,760</del> 259,821 דונם )
אזור התכנון	: אזור תעשייה ומלאכה
היוזם	: חברת מבני - תעשייה בע"מ, רח" קרליבך 29 תל - אביב
המתכנן	: הנדסה אזרחית, אינג' שמואל וייל בע"מ, באר - שבע מרכז הנגב
בעל הקרקע	: מנחל מקרקעי ישראל

(מתוקן לפי תכנית משרד השכון מס' 2/110/03/23)

1/103/03/23  
(6/104/03/23)

תכנית זו תיקרא "תכנית בנין ערים מסורסת מס" 4/184/03/23

(1) שם התכנית:

יזום ויעוד שטחים לתעשיה ומלאכה.

(2) מחות התכנית:

(3) חלות התכנית:

תכנית זו תחול על השטח המוחחס בקו כחול בתשריט המצורף ( להלן "התשריט" ) המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו. התכנית מהווה חלק מתכנית כוללת של אזור תעשיה על שטח של 269,40 דונם, אשר חלק ממנו (26.66 דונם) נמצא בשטח המועצה האזורית מרחבים ואשר לגביו מוגשת תכנית מקבילה לועדת בנין ערים "שמעונים".

(4) מטרת התכנית:

קביעת חלוקת השטחים ואופי הבינוי בשטח התכנית.

(5) ציונים בתשריט:

מספר	ציון בתשריט	פרוש הציון
1.	קו כחול	גבול תכנית
2.	שטח צבוע בסגול	שטח תעשיה ומלאכה
3.	שטח צבוע בירוק	שטח צבורי פתוח
4.	שטח בצוע בורד	דרך מוצעת
5.	שטח צבוע בחום	דרך קיימת
6.	שטח צבוע בקוים אדומים	דרך קיימת לביטול
7.	מספרים בעגול מסומנים על הדרך	
	א. מספר עליון	מספר הדרך
	ב. מספר תחתון	רוחב הדרך
	ג. מספרים צדדיים	קו בנין

(6) קווי בניה:

קווי בניה - כמסומן בתשריט.

(7) שמוש בקרקע ובבנינים:

לא ינתן רשיון לבניה ולא לשמוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן:

(8) רשימת התכליות:

- 8.1 שטחים לתעשיה ולמלאכה ( צבע סגול ) ישמשו למבנים ו/או מפעלי - תעשיה, לבתי מלאכה ולמתקני - שירות כגון: מוסכים, מתקני אחסנה, משרדים לבתי מלאכה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל.
- 8.2 שטח צבורי פתוח ( צבע ירוק ) ישמש לצרכי שבילים, נסיעות ובגנים, דרכי - מים מוסדרות ונסועות, מקלטים צבוריים, מגרשי ספורט ומשחקים, מזנונים ומועדונים, וכל שמוש אשר מטרתו לשרת את עובדי אזור המלאכה או תושבי הסביבה, בחנאי שיקבל אשורה של הועדה המקומית על פי תכנית מפורטת.
- 8.3 דרכים ( צבע ורד ) ישמשו לכבישים, מדרכות ומעברים, חניה ורמפות לפריקה, נסיעות וקווי - תיעול.

(9) בינוי ואחוזי בניה:

9.1 מגרשים למבנים סטנדרטיים:  
 במגרשים מס': 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18,  
 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 66, 67, 68, 69, יבנו מבני תעשייה  
 סטנדרטיים המקובלים היום בחברת מבני - תעשייה. המבניה יהיו חד  
 קומתיים בגובה כולל עד 7 מ'. חותר בניה עד 65% משטח המגרש  
 בקומת הקרקע, עם אפשרות של חוספת 20% סככות פתוחות לפי אישור  
 מיוחד מאת הועדה.  
 קווי - בניה כמפורט בחש"מ.

9.2 המגרשים מס': 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41,  
 42, 43, 44, 45, 46, 47, . וכן המגרשים מס': 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54,  
 55, 56, 57, 62, 63, 64 ( אשר יהיו מגרש שלם עם החלק - מסומן  
 "ב", "א" - הנמצאים בתחום המועצה האזורית מחזבים ), מיועדיה  
 לבניה על ידי יוזמים פרטיים ו/או על ידי חב' מבני - תעשייה  
 לפי החלטת המוסדות המוסמכים.

אחוזי - הבניה יהיו 40% משטח המגרש בכל קומה ובס"ח 2 קומות  
 במגרשים עד 2 דונם ו- 3 קומות במגרשים מעל 2 דונם.  
 בנוסף חותר בניה 20% נוספים לסככות פתוחות בקומת הקרקע.  
 גובה הבניה יהיה 7 מ' בקומה אחת ולא יעלה על 9 מ' בשתי  
 קומות, או 12 מ' ב- 3 קומות פרט למתקני - תעשייה מיוחדים.

10.1 הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים בתחום המגרשים המיועדים  
 לבניה סטנדרטית ( ראה רשימת מגרשים בסעיף 9.1 ) אשר ידרשו  
 עקב הכנסת שיפוטי מבנים חדשים ו/או הגדלת הקיימים.

10.2 כמו כן רשאית הועדה להתיר בתחום המגרשים המיועדים לבניה על  
 ידי יוזמים פרטיים ( ראה רשימת מגרשים בסעיף 9.2 ) איחוד  
 חלקות ו/או חלוקת חלקות למטרות מוגדרות, ו/או שנוי יעוד  
 המגרשים למטרת בניה סטנדרטית.

(10) שנויים בתכנית בניה במגרשים:

(11) חניה וכניסה למגרשים:

בחלקות מס' 1-26 (חלקות מיועדות לבניה סטנדרטית) החניה  
 תהיה לאורך הדרכים במקביל למדרכות, בהפחתת אזורי - הצטלבות  
 בהתאם לחוק.

בחלקות מס' 27 עד 64 ובחלקה מס' 70 וכן בחלקות 66, 67, 68, 69  
 החניה תהיה בתוך גבולות המגרש.

הכניסה לחלקות 30 עד 44 ו- 45 עד 61 תהיה מכביש מס' 13 בלבד.

הכניסה לחלקה מס' 62 תהיה מכביש מס' 12 בלבד.

הכניסה לחלקות 64 - 63, תהיה מכביש מס' 1 אולם הכניסות תהיינה  
 צמודות בהתאם למסומן בחש"מ.

במקרה וחלקה מס' 65 הפעל כחלקה נפרדת, תיסלל דרך גישה בתחום  
 השטח הצבורי.

(12) מגבלות ואסורים:

כמוגדר בפקודת התעשיות והמלאכות, או בחוק עזר מסומני או  
 בתקנון בעל תוקף המתייחס לשטח, או בהסתייגות משרד הבריאות.

השטחים המיועדים לצרכי הצבור יופקעו על ידי הועדה המקומית  
 על חוק התכנון והבניה תשכ"ח 1965, סעיף 188 ב'.

(13) רישום חלקות - לצרכי צבור:

(14) שירותים:

14.1 חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.  
הבניה תהיה כפופה להוראות ולמפרטי חברת החשמל.

14.2 מים וביוב: כנדרש על ידי התעשיה והמלאכה והרשות המקומית

(15) התיחסות תכנית זו - לתכניות אחרות:

15.1 תכנית זו באה במקום ו/או מכסת כל תכנית מפורטת, או תכנית חלוקה קיימת לגבי השטח.

15.2 תכנית זו איננה באה במקום תכנית הגשה כנדרש לפי חוק לתכנון ובניה ביחס לכל מבנה בנפרד.

(16) טבלת השמוש בקרקע:

קווי - בניה			שטח בניה מקסימלי	מספר קומות מותר	ה א ז ו ר
אחורי	צדדי	קידמי			
3.5 מ'	1.5 מ'	0	65%	1	תעשיה ומלאכה: מגרשים מס': 1,2,3, 15,14,13,12,11,10,9,8,7,6,5,4,3, 26,25,24,23,22,21,20,19,18,17,16, 37,36,35,34,33,32,31,30,29,28,27, 48,47,46,45,44,43,42,41,40,39,38, 63,62,57,56,55,54,53,52,51,50,49, 70,64
3.5 מ'	3.5 מ'	5	40% לקומה ראה סעיף 9	2/3	
3.5 מ'	3.5 מ'	5	65%	1	66,67,68,69

(17) חתימות:

חתימה וחותמת היוזם \_\_\_\_\_ חברת הדנו הנעשית בע"מ

חתימה וחותמת בעל הקרקע \_\_\_\_\_

חתימה וחותמת במתכנן \_\_\_\_\_ הנדסה אזרחית אינו' שמואל וייל בע"מ

ראשון - ת.ד. 287

28 יצ' 1975

אישורים: