

5

לשירות המבחן המהיר
21-10-2001
מחוז תל אביב

מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי אופקים

מבוא

תכנית מפורטת מס' 124/03/23
בהתאם להוראות תכנית מתאר מס' 2/101/02/23

התכנית באה להקנות זכויות בניה לשטח המיועד בתכנית המתאר
לאזור תעשייה.
עקב זה התכנית קובעת הנחיות ומגבלות בניה.

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 124/03/23
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 24/9/2001 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון ירד הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 124/03/23
מסמך בילקוט הפרסומים מס. 5026
מיום 20/11/2001

מס' הודעה להחלטה
21-10-2023
22/10/23

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

תקנון

תכנית מפורטת מס' 124/03/23
בהתאם להוראות תכנית מתאר מס' 2/101/02/23

הדרום	מחוז
באר-שבע	נפה
אופקים	מקום
39558 (גוש ארעי)	גוש
A	מגרש
מיכאל זרחין	בעל הקרקע
מיכאל זרחין	יוזם התכנית
אדריכל מירון סורין	מתכנן
10761 מ"ר	שטח התכנית
2.2000	תאריך

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 124/03/23 בהתאם להוראות תכנית מתאר 2/101/02/23 (להלן התכנית)

משרד הרווחה והשירותים
21-10-2021
מס' תל"מ 597

2. מסמכי התכנית: המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית)
ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500 (להלן: התשריט)
ג. נספח בינוי וחניה בקנ"מ 1:500 (להלן: נספח בינוי וחניה)

3. ציונים בתכנית: לפי המסומן בתשריט והמתואר במקרא

4. יחס לתכניות אחרות: התכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר אופקים מס' 2/101/02/23

5. מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת מבנה תעשייה באזור תעשייה אופקים ע"י קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

תכליות ושימושים

6.1 אזור התעשייה

באזור התעשייה יותרו שימוש של תעשייה מכל הסוגים לרבות בתי חרושת, מחסנים, מוסכים, משרדים וכד', בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. יאסרו שימושים העלולים לדעת מהנדס הועדה המקומית או המשרד לאיכות הסביבה להוות מפגע, מטרד או סיכון לסביבתם וכן יאסרו התעשיות הבאות: תחנות כח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה תעשיית דשנים, יצור, אריזה ואחסנה חומרי הדברה, משחטות, מפעלים למתכות וציפוי מתכות ומפעלים לטיפול בפסולת.

6.2 דרכים

7. טבלת אזורים, שימושים זכויות ומגבלות בניה

7.1 מצב מוצע

קוד קרקע	מפ' מגרש	שטח מגרש מ"ר	היקפי בניה מירביים (%)						
			מספר קומות	תכנית מירבית	מטרות עיקריות		מטרות שירות		
					מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע	מתחת לקרקע	
אזור תעשייה	A	10063	2	30%	50%	-	10%	--	40%
					סה"כ עיקרי + שירות				
					ק"א	א"א	א"א		
					לפי תשריט	לפי תשריט	לפי תשריט		

8. ההנחה מהיה בנוגדות המגדש לפי ועדה הבניה ארצית בהתאם לתכנית ההנחיות.

9. הנחיות בינוי ועיצוב אדריכלי

9.1 גובה מירבי 15.0 מ. וימדד מגובה אבן השפה בפניה הגבוהה של המגרש

לשירות התיכונן והמדידה
21-10-1965
משרד מהנדס העיר

9.2 גדרות
אין חובת גידור לכוון הכביש או לכוון המגרשים הסמוכים.
יותר גידור לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.

9.3 עיצוב חזיתות
חזיתות המבנים יהיו בעלות עיצוב אדריכלי לשביעות רצון משרד מהנדס העיר.

10. הפקעות לצורכי ציבור
השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק תכנון ובניה תשכ"ה-1965, סעיף 188א'-ב'

11. רישום וחלוקה
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק תכנון ובניה התשכ"ה-1965.

12. הנחיות כלליות לתשתית
כל מערכות התשתית יותאמו עם הרשויות המוסמכות.

12.1. חשמל - יסופק ע"י חברת החשמל לפי תכנית בתאום עם מהנדס המועצה המקומית. לא ינתן 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 הבולט 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 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי 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.

13. תנאים להוצאת היתר בניה
היתר הבניה יוצא לפי תכנית זו ובאישור הועדה המקומית. הריסת המבנים המיועדים להריסה יהיה תנאי למתן ההיתר. היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו שפתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה. היתרי הבניה למגרשי התעשייה מותנים בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה או מי שהוסמך על ידו. הקמת מפעלים עתירי שפכים יתרו רק עם תחילת ביצוע עבודות לביוב מכון לטיפול בשפכים. אכלוס תעשיות עתירות שפכים מותנה בהפעלת המכון.

14. שלבי ביצוע תכנית זו תבוצע תוך 3 שנים מתאריך אישור התכנית.

העתק משרדי

13. חתימות:

משרד המשפטים
21-10-2001
מחלקת הליכי רישום

מירון סורין
אדווקט
מרכז הנידון 17 יולי 2001 07-497489

המתכנן:

היזום:

בעל הקרקע: