

תכנית מפורטת מס' 125/03/23

מנהל מקרקעי ישראל
תכנית מס' 05-ת-05
דאר נכנס

6-4180

מבוא:

הקמת מכון תערוכות - אזור תעשייה אופקים:

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
21.07.2003
נתקבל

מטרת התכנית - ליצור מסגרת תכנונית להקמת מפעל ליצור מזון עבור בעלי חיים צמחוניים.

אופי הבנייה מתבטא בהקמת מבנה גבוה - רום כ- 42 מ' הכולל מאגרי קליטת גרעינים,

מערכות לטחינה וערבול תוספות מזון תוך שאיבת אבק הטחינה של התערוכות.

הפעלת המערכת מבוססת על נגישות נוחה להובלה ובכללם מרחבי גישה לטעינה ופריקה

מתאימים.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
- 8.03.2004
משה אורון
אדריכל ומתכנן ערים
רשיון מס' 9860
נתקבל

משרד הפנים מחוז הדרום
הוקם התכנון והמליצה תשס"ג - 1965
גישור תכנית מס' 125/03/23
התעורר המשרד לתכנון ולביצוע ההליכה
ביום 5/1/04
סמנכ"ל תכנון
ליד השלוחה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 125/03/23
כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 589
מיום 15/4/04

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוסף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

לשכת התכנון הכתובות
משרד הפנים - מחוז הדרום
25.01.2004
צ ת ק ב ל

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת מס' 125/03/23 שינוי לתכנית מס' 23/בת/45

מכון תערובת - אופקים

הדרום	<u>מחוז:</u>
באר שבע	<u>נפה:</u>
אופקים - אזור תעשייה צפוני	<u>מקום:</u>
100212 (בהסדר)	<u>גוש:</u>
החברה הכלכלית אופקים	<u>מגיש התכנית:</u>
מנהל מקרקעי ישראל	<u>בעל הקרקע:</u>
מ.ע. אורון אדריכלים בע"מ.	<u>עורך התכנית:</u>
05.09.2001	<u>תאריך:</u>
13.07.2003	<u>עדכון:</u>

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מתח הדרום

25.01.2004

נתקבל

תכנית זו תקרא תכנית מפורט מס' 125/03/23
שינוי לתכנית 23/בת/45

פרק 1 - התכנית:

1.1 שם התכנית:

הדרום 1.2 מחוז:

באר שבע 1.3 נפה:

אופקים, אזור התעשייה 14 מקום:

100212 (בהסדר) 1.5 גוש:

החברה הכלכלית לאופקים 1.6 מגיש התכנית:

מנהל מקרקעי ישראל 1.7 בעל הקרקע:

מ.ע.אורון אדריכלים בע"מ 1.8 עורך התכנית:

15.53 דונם 1.9 שטח התכנית:

א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן - הוראות התכנית)
ב. תשריט בק"מ 1:250 (להלן התשריט)

1.10 מסמכי התכנית:

מסמכים אלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

על תכנית זו יחולו הוראות תכנית 23/בת/45 למעט
השינויים המפורטים בתכנית זו.

1.11 יחס לתכניות קודמות:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא. 1.12 ציונים בתשריט:

יצירת מסגרת תכנונית לשינוי גובה מירבי של המבנים בסעיף
הנחיות בניה ובכפוף למגבלות והוראות הבניה עפ"י חוק. 1.13 מטרת התכנית:

פרק 2 – תכליות ושימושים:**2.1 אזור תעשייה:**

אזור תעשייה זה מיועד למכון תערוכת הכולל "סילוסים" בגובה של כ- 40 מ' ומעליהם ציוד תפעולי בגובה של כ- 8 מ' (סה"כ 48 מ'). מכון זה מיועד ליצור תערוכת מזון לבעלי חיים צמחוניים. התערוכת מהווה מכלול של גרעינים (דגנים) עם תוספי מזון להעשרה (ויטמינים) תוך טחינה וערבול. שינוע המוצר באמצעות מכליות רכב אטומות.

2.2 דרכים

רוחב ותוואי הדרכים כמסומן בתשריט

3. חניה: החניה תהיה בתחומי המגרש עפ"י תקן חניה ארצי התקף לעת הוצאת היתרי הבניה.

4. תנאים למתן היתר בנייה

היתרי הבניה ינתנו על פי הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובהתאם לתנאים הבאים:

4.1 הבקשה להיתר תכלול מידע בנושאים הבאים:

פירוט השטחים לשימושים השונים בתחום המפעל, שטחי ייצור ומתקנים בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים. מערכות אנרגיה, מים ושפכים ומערך הפסולת. מבני שירותים ומינהלה, אחסנה (סגורה ופתוחה), טעינה ופריקה, גישה, חנייה ושטחי גינון, ותכנית פיתוח מלאה לשטח המגרש כולל הגדרת גישה נאותה לנכים על פי המתחייב מהחוק. הכל על פי הנחיות המפורטות להלן:

4.2 חזות ועיצוב:

חזיתות המבנים, חומרי בנייה וגימור, גידור, שילוט, תאורה, עיצוב ופירוט הגינון, יוגשו לאישור הועדה המקומית ע"י מגיש תוכנית זו.

4.3 גינון:

20% משטח המגרש התעשייתי יהיה מיועד לגינון במסגרת כתנאי להיתר בנייה. השטחים יהיו רציפים בחזיתות המגרש וסביב החניות.

4.4 היתרי בניה יוצאו בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה/ יחידה סביבתית מקומית.

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים- מחוז הדרום

25.01.2004

נתקבל

5 טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה5.1 טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה – מצב קיים

קווי בניין	מס' קומות מירבי	תכנית מירבית	היקפי בניה מרבים %				שטח מגרש מזערי בדונם	מס' מגרש	איזור	
			סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות				
				מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע				מעל הקרקע
א ב ק	B 2	70% E	100%	-	20%	-	80% A	3.50	35	תעשייה

הערה:

בשטחי השרות נכללים מקלטים (ממ"ק) חדרי מכונות וקירור, מחסנים לציוד טכני שלא משמשים לשוק, חדרי מדרגות ומעליות.

A – במפעלים ובמגרשים של 5 דונם לפחות תותר הקצאת שטחי תצוגה מסחריים של מוצרי המפעל בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר. שטח זה (של "החנות") יהיה כולו בשטח העיקרי של המפעל.

B – תותר חריגה בגובה הבנייה עבור מתקנים הנדסיים מיוחדים, כגון: אנטנות לתקשורת וקליטת שידורי רדיו/טלוויזיה.

E – למעט חניה מקורה בגבולות המגרש בקו בניין 0 לכל צד בתנאי ביצוע שיפועי גג אל תוך המגרש.

5.2 טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בנייה – מצב מוצע

קווי בניין	גובה מירבי במ'	תכנית שטח מירבי % ב	סה"כ עיקרי + שירות	היקפי בניה מרבים %				שטח מגרש מזערי בדונם	שימושים לפי % מהמגרש	מס' מגרש	איזור
				מטרות שירות		מטרות עיקריות					
				מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע				
א ב ק	42 (3)	45	70	-	4 (2)	1.0 (1)	65	15.0 (2)	70% כולל משרדים עד 2%	35 / ג'	תעשייה

הערות:

- (1) שטחים עד 1.0% מיועדים למערכות תפעוליות וטכניות לשינוע המוצר (התערובת).
- (2) שטחי השרות מעל הקרקע יכללו בין היתר השטחים למרחב מוגן חדר טרנספורמציה וביתן שמירה וכן סככות הצללה לחניית מכונות פרטיות.
- (3) גובה המבנה יותר בכפוף להוראות מינהלת שדות התעופה במשרד התחבורה ותנאי מהנדס הועדה המקומית.

חתימות:

אופקים חדשים החברה הכלכלית
לפיתוח אופקים בע"מ

לשכת התכנון המחוזית
משרד השניים מחוז הדרום
25.01.2004
נהקבל

החברה הכלכלית לאופקים
בנין עירית אופקים, רח' הרצל 40, אופקים.

מגיש התכנית:

אין לנו התנגדות על גובה תשלום המס
מבואר עם רשימת התכנון המוגשת.
החלטתנו הינה לפרסם תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליישם את תכנון או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא יתקבל תשלום המס ו/או
מחלים בגינו, ואין להשתמש בו באם בשטח הנכס כל
שטח זכות מסת אחרת ו/או כל שטח מוסמק, לפי
ההוראות הכלולות בתכנון.
הסך מסך כדצוה בה כי אם נעשה או יעשה על
ידי מי שיש בו זכות המלול בהגנית אין בהחלטתנו
היא לית הכרה או הוראה בקיום המס כאמור ו/או
לעלות זכותנו לבטל בגלל הפיתוי ליישם שוכס
מאחר על פיו זכויות כלשהן בשטח ו/או על כל זכור
אחרת העומדת לנו טכס המס המוגר ועפ"י כל דין
שכן החלטתנו ניתנת רק במקרה מסך הנ"ל.
מחוז הדרום

מנהל מקרקעי ישראל
פאני שאפורטה
בעל מנהלת באר שבע

רח' בן צבי 7 - באר שבע

בעל הקרקע:

מ.ע. אורון אדריכלים בע"מ
מ.ע. אורון אדריכלים בע"מ
משרד אורון
אדריכלות ותכנון ערים
רשלון מסי 9860

מ.ע. אורון - אדריכלים בע"מ
שד' י. רגר 28, בית רסקו 4
באר שבע. 08-6234722

עורך התכנית: