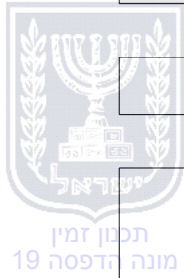


הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0602151

שינוי גובה מרבי לבינוי במפעל באזור תעשייה באופקים



מחוז **דרום**
מרחב תכנון מקומי **אופקים**
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

חב' ישניב - תעשיות נייר אופקים, המתמחה ביצור של מוצרים נייר מוגמרים בתעשיית הנייר הישראלית, מעוניינת לבנות מבנה תעשייה חדש במגרש המבוקש. מטרתו של המבנה החדש הנה לשפר את כושר היצור, האחסון והשינוע של המפעל הקיים במגרש הסמוך. התכנית המוצעת מבקשת להגדיל את הגובה המרבי המותר לבינוי במגרש מ-15 מ' ל-22 מ'. כמו כן, התכנית מבקשת להגדיל את מספר הקומות המרבי האפשרי מעל פני הקרקע מ-2 קומות ל-3 קומות. המבנה מתוכנן כך שלא יחרוג בגובהו באופן משמעותי מסביבתו. החזית שפונה לצפון מזרח מעוצבת כך שתהיה הפרדה חומרית שתיצור את הרושם כאילו מדובר ב 3 מבנים צמודים ולא במבנה אחד ארוך, זאת באמצעות חלוקה עם שקע בחזית של המבנה הגבוה. הגוונים שנבחרו לגימור החזיתות יהיו בגוון המשתלב בנוף הסביבה ככל הניתן.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי גובה מרבי לבינוי במפעל באזור תעשייה באופקים

שם התכנית 1.1

שם התכנית ומספר התכנית

601-0602151

מספר התכנית

24.230 דונם

שטח התכנית 1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית 1.4

סיווג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 4א, 62א (א) סעיף קטן 5

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

אופקים	מרחב תכנון מקומי
164870	קואורדינאטה X
580800	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אופקים - חלק מתחום הרשות : אופקים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
א	ב1	הרתך	אופקים

שכונה א.ת אופקים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר חלקות	מספרי חלקות בשלמותן	חלק / כל הגוש	סוג גוש	מספר גוש
בחלקן		חלק	לא מוסדר	999992
1		חלק	מוסדר	100212/2

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
09/09/1999	5523	4801	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /23 /101 ממשיכות לחול. תכנית זו כפופה לתכנית ת.ח.2017006.	שינוי	8 /101 /02 /23



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				דורון שגב			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		דורון שגב		תשריט מצב מוצע	לא
אדריכלות	רקע	1: 1000	1	02/01/2018	דורון שגב	02/01/2018	נספח טבלת זכויות בניה מצב מאושר	לא
אדריכלות	מנחה		1	02/07/2018	דורון שגב	02/07/2018	נספח עיצוב מנחה	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	28/01/2018	דורון שגב	28/01/2018	מצב מאושר	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מנכ"ל	פרטי	פסח ברנד		שניב תעשיות נייר	אופקים	(1)	ב	08-9908230	08-9923047	ps@shaniv.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מדורים לרחוב הרתך וממזרח לרחוב הנביאים.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	פסח ברנד		שניב תעשיות נייר בע"מ	אופקים	(1)	ב	08-9908230	08-9923047	ps@shaniv.com

(1) כתובת: רחוב הרתך.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	דורון שגב		א.ב מתכננים	אשקלון	אשקלון		08-6891232		doron_s@abt.co.il
מודד	מודד	מרדכי ספיר	470	ספיר מדידות	באר שבע	(1)	3 א	08-6423906	08-6422980	sapirsr@bezeqint.net

(1) כתובת: רחוב גרינבאום 3 באר שבע.



1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

מטרות התכנית הנם:

- להגדיל את גובה המבנים המרבי המותר במגרש מס' 203 מ-15 מטר ל-22 מטר.
- להגדיל את מספר הקומות מעל פני הקרקע מ-2 קומות ל-3 קומות.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- הגדלת גובה המבנים המרבי המותר ל-22 מ'.
- הגדלת מספר הקומות המרבי מעל פני הקרקע ל-3 קומות.
- שינוי הוראות בינוי ועיצוב אדריכליים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה קלה ומלאכה	203

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
מלאכה ותעשייה זעירה	24,230	100
סה"כ	24,230	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

מצב מוצע

אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
100	24,230.05	תעשייה קלה ומלאכה
100	24,230.05	סה"כ



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה קלה ומלאכה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>תותר הקמת כל תעשיה ומלאכה שהיא למעט תחנות כח, תעשיה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוחה בהם, תעשיית דשנים, חומרי הדברה (יצור, אריזה, אחסנה), משחטות, מכון פסדים, אסבסט ותשלובת כימית ונפט, יואשרו מפעלי בטון, מתכת, טכסטיל, ייצור צבעים, אחסון גזים, מעגלים מודפסים, שיש, מרצפות ואבן. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.</p> <p>בצד יצור ואחסנה יותרו גם תצוגה ושווק, שטחי אחסנה יכללו במניין השטחים העיקריים. הבינוי יהיה ע"י מפעלים בהם מפלסי רעש נמוכים ע"פ הגדרות מבנה ד' בחוק מניעת מפגעים. הבינוי יהיה ע"י מפעלים בהם רמה נמוכה של פליטות מזהמים לאויר ע"פ אישור מ.איכה"ס, כמויות חמ"ס שאינן יוצרות סיכון בתרחישי קיצון ע"פ אישור מ.איכה"ס.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>אדריכלות</p> <p>א. החזיתות יעוצבו כך שתהיה הפרדה חומרית שתיצור את הרושם כאילו מדובר ב 3 מבנים צמודים ולא במבנה אחד ארוך, זאת באמצעות חלוקה עם שקע בחזית של המבנה הגבוה.</p> <p>ב. שולי המבנה המוצע בחזיתות הצדדיות יהיו מורחקים בצורה משמעותית מקווי הבניין של המגרש.</p> <p>ג. הגוונים שנבחרו לגימור החזיתות יהיו בגוון המשתלב בנוף הסביבה ככל הניתן ובתאום עם מהנדסת הוועדה.</p>
ב	<p>גגות</p> <p>הגובה המירבי של הבינוי יהיה 22 מ' מפני הריצוף במפלס הקרקע של המבנה. מספר הקומות המרבי מעל פני הקרקע יהיה 3 קומות.</p>



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	יעוד			
						מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
						שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני	מעל הכניסה הקובעת												
(5) 0	(5) 5	(5) 5	(5) 5	(4) 3	(3) 22		(2) 60	130	(1) 30	0	5	95	24230	אופקים	203	תעשייה קלה ומלאכה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- תותר הקמת מרתף בגבולות הבניין למטרות אחסון, חניה ומתקנים טכניים בכל מקרה לא יבלוט המרתף יותר מ 1.20 מ' מעל לפני הקרקע הסמוכים אליו וגובהו לא יעלה על 2.5 מ' נטו. שימושים מותרים: 5% למתקנים טכניים 25% לחניה (הערה זו מופיעה בהוראות תכנית מס' 8/101/02/23).
- בנוסף לתכסית המצויינת בטבלה תותר הקמת סככות לחניה מקורה בשטח של עד 100 מ"ר (הערה זו מופיעה בהוראות תכנית מס' 8/101/02/23).
- מונח הכניסה הקובעת מתייחס לפני הריצוף במפלס 0.00 של המבנה הראשי במגרש.
- ניתן לבנות קומת מרתף בנוסף ל-3 הקומות שמעל הכניסה הקובעת...
- במגרשים פינתיים יהיו שני קוי בניין קדמיים ושני קוי בניין צדדים. בניה בקו בניין אפס אחורי או צדדי תאושר בתנאי קיר אטום למגרש שכן והסדרת ניקוז מי גשם..

6. הוראות נוספות

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישור התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19



תכנון זמין
מונה הדפסה 19