

אופקים - אזור תעשייה

מבוא

מטרת התכנית, ליעד קרקע למפעלי תעשייה בשוליים הצפוניים של אזור התעשייה הקיים.

התכנית המוצעת מקצה 8 מגרשים חדשים בגדלים מ- 3.0 עד 12.0 דונם למפעלים שונים, תוך הסדרת דרך גישה המהווה המשך דרך מס' 1 הראשית של אזור התעשייה הקיים.

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ו 1990
 המקדת תכנית מס. 30/20/23
 הועדה לבניה למגורים ומס' 73
 החליטה ביום 22/1/94 להפיק את התכנית.
 יו"ר הועדה לבניה
 מנחם

תאריך: מרץ 1994

משה אורון

(Handwritten signature/initials)

תיק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
 הועדה המקומית לתכנון ובניה אופקים
 תוכנית מס' 30/20/23
 נדון בישיבה מס' 9/2/94 ביום 2/1/94
 הוחלט לאשר 2 לדחות
 יו"ר הועדה
 מהנדס הועדה

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התשי"ו 1990
 אישור תכנית מס. 30/20/23
 בהתאם לסעיף 5 (א) לחוק הליכי תכנון ובניה (תשי"ו)
 החליטה ביום 22/1/94 לאשר את התכנית.
 מנהל מחלק התכנון
 יו"ר הועדה לבניה
 מנחם

על תכנית זו חלות הוראות חוק
הליכי תיכנון ובניה (הוראות השעה) התש"ן 1990
וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מס' 30/בת/23

שינוי לתכנית מתאר מס' 2/101/02/23

המחוז	:	הדרום
הנפה	:	באר שבע
מקום	:	אופקים
גוש	:	100212 בהסדר
חלקה	:	---

יוזם ומגיש התכנית : משרד המסחר והתעשייה, הועדה המקומית אופקים.
בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית : משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים.
שטח התכנית : 90.970 דונם.

תאריך : מרץ 1994

1. שם התכנית:

תכנית זו תיקרא : תכנית מס' 30/בת/23
 שינוי לתכנית מתאר מס' 2/101/02/23

2. גבול התכנית:

כמסומן בתשריט בקו כחול.

3. מסמכי התכנית:

א. תשריט בקנ"מ 1:1250
 ב. נספח א' - ק.נ.מ 1:250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 ג. 9 דפי הוראות תכנית המהוות חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומצויין במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות:

השטח הכלול בתכנית זאת כפוף להוראות תכנית המתאר מס' 2/101/02/23
 כל סתירה בין הוראות תכנית זאת לבין הוראות תכנית אחרת תהליכה
 הוראות תכנית זאת מחייבות.

6. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה ע"י שינויים ביעודל
 הקרקע וקביעת הכחיות ומגבלות בניה.

7. תכליות ושימושים:כללי

לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור שימושי הקרקע המסומנים בתכנית זאת שאין עימם כל מפגע סביבתי זה או אחר ועפ"י תנאי המשרד לאיכות הסביבה, לשום תכלית אלא לתכליות המעוינות ברשימת התכליות והשימושים המותרים כמפורט בפרק זה.

א. אזור תעשיה - כמסומן בתשריט

שטח המיועד להקמת מבנים לתעשיה ומלאכה, מתקני תפעול ושרות, מבנים לאיחסון משטחי אחסנה פתוחים.
לא תותר באזור זה הקמת תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתל יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

* במפעלים על שטח מגרש של 5 דונם לפחות, (מגרשים מס' 1;2;3;4;5 בלבד) תותר הקצאה של שטחי תצוגה מסחריים של מוצרים המיוצרים במפעל בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר, שטח זה כלול בשטח העיקרי של המפעל.

* תותר הקמת סככות לחניה מקורה בשטח המגרש, אשר תכללנה בשטחי השרות: סה"כ מקסימלי: 5% חניה מקורה.

א. (1) גובה מירבלי - יותר הקמת בנינים בגובה מירבלי של 2 קומות ושלא יעלה על 9.0 מ' מעל פני קרקע סופיים מול הכניסה.

א. (2) חומרי גמר - יותר ביצוע עבודות ציפוי בחומרים ברי קלימה המפורטים להלן:

* גמר טיח מותז, הרכבת משטחי פח מתועשים בגמר צבע בתנור דוגמת "איסכורית" או ש.ע, לבנים שרופות, "בלוק אמריקאי" או שו"ע ואלמנטים מבטון חשוף.

* יאסר השימוש בגמר עם בלוקי בטון חשופים.

- א. (3) גידור
- הגידור יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 - הגדר תוקם בגבול המגרש, בגובה 1.8 מ' מפני הקרקע הסופיים החיצוניים
 - בחזית המגרש הפונה לרחוב תוקם גדר מתכת חרושתית כמפורט להלן:
- בסיס בנוי מבטון בגובה 0.60 מ', מעליו גדר מתכת מסורגת בגובה 1.20 מ'.
- בחזיתות אחרות של המגרש תוקם גדר מאלמנטים של קיר-גדר טרומיים בגובה 1.8 מ' מפני קרקע סופיים חיצוניים. לחילופין גדר רשת בגובה הנ"ל ע"ג מסד בטון עד גובה 0.6 מ' מפני קרקע.
- א. (4) שטח להשלמה - מגרש מס' 8 מהווה שטח להשלמה של מגרש מס' 9, או לחילופין למגרש מס' 7, בתהליך של איחוד חלקות על פי דין.
- לא תותר בניה על מגרש זה כמגרש נפרד.
- ב. שטח ציבורי פתוח - (כמסומן בתשריט)
- מיועד לנטיעות, צמחית נוי, הסדרת מעברי ניקוז. יותר בשטחים אלה מעבר קוי תשתית וצנרת ציבורית. - לא תותר כל בניה בשטח זה.
- ג. דרכים
- השטחים הצבועים בצבע "חול" הינם דרכים מאושרות.
 - השטחים הצבועים בצבע אדום הינם דרכים חדשות (מוצעות)
 - השטחים הצבועים בקוים אלכסוניים דקים בגוון אדום הם דרכים המיועדים לביטול.
- ד. מבנים להריסה
- המבנים והגדרות המסומנים בקו צהוב מיועדים להריסה כמצוין בתשריט כמפורט בנספח א'.

8. טבלת אזורים ושלמושים.

קו בנין מינימלי	סה"כ % בניה מקסימלי	%בניה מקסימלית לשטח שרות	מס' קומות	%בניה מקסימלי לכל הקומות	שטח המגרש (דונם) מינימלי	מספר המגרש	ציון בתשריט	אזור	קו בנין מינימלי		
									קימד	צדדי	אחורי
כמסומן בתשריט	105	20	2	85	3.0	1-7	סגול	תעשייה מלאכה	-	-	-
-	-	-	-	-	1.0	8	סגול		-	-	-
כמסומן בתשריט	105	20	2	85	3.0	9	סגול		-	-	-

- (1) הערה: יותר הקמת מס' מבנים במגרש בתנאי הגשת תכנית בינוי, לאישור הועדה המקומית.
- (2) למגרש מס' 8 לא נקבעו זכויות ומגבלות בניה ולא תתבצע בו בניה כלשהיא, למעט אם אוחד עם מגרש מס' 9 או מגרש מס' 7. תשריט איחוד מגרשים יוגש לאישור הועדה המקומית. זכויות ומגבלות הבניה של המגרש המאוחד יהיו זהות לאלו שנקבעו עבור מגרש מס' 9 או 7.
- (3) שטחי אחסנה מקורים לכללו בשטחים העיקריים.
- (4) קו בנין צדדי 0 יותר בתנאי קיר משותף אטום.
- (5) תותר בניה בקו בנין 0 להקמת ביתן שומר בכניסה למפעל והקמת מבני עזר מקונסטרוקציה קלה בקו בנין 0 צדדי בלבד.
- (6) כולל 5% לחניה מקורה (מקונסטרוקציה קלה) ובקוי בנין כמסומן בתשריט.

9. תנאים למתן היתרי בניה.

תנאים למתן היתרי בניה יהיו:

א. היתרי בניה בתחום המגרשים 2,3,4,5,6 (עפ"י קו המגבלה המסומן בתשריט) יוצאו רק לאחר העתקת בריכות החלמיון הקיימות. בתקופה זו במגרשים אלה יותר שימוש לאיחסון פתוח ו\או מתקני ייצור פתוחים בלבד.

ב. הגשת תכנית פיתוח ובכללה: מיקום מיכלי אשפה, הסדרת חניה ודרכי גישה למגרש, הסדרת ניקוז, משטחים מרוצפים ותכנית גידור כמתואר בסעיף (א.3) לעיל.

ג. היתרי בניה לאזור תעשייה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון כיוון ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ד. מתן פתרון לדרכי טיפול בפסולת יצור לאישור המשרד לאיכות הסביבה. הפתרון יבטיח מניעת ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים ו/או סביבתיים בטיחותיים.

ה. הצגת פתרון למניעת אבק - מפעל המטפל בחומרי גלם, בתהליכי יצור הגורמים לאבק או פסולת הגורמת לאבק ינקוט אמצעים נאותים למניעת פיזור האבק כולל סגירת מבנים באמצעי אטימה, סלילת דרכים, נטיעות וכד' להנחת דעת המשרד לאיכות הסביבה והכל עפ"י התקנים הקיימים וכפי שיקבע מעת לעת.

ו. זיהום אויר - יותר השימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר, אנרגיה סולרית ועוד. השימוש בפחם ובמזוט יהיה כפוף לתנאי פליטה כפי שיקבע מעת לעת ע"י הרשות. בכל מקרה יהיו הפליטות לאויר בהתאם לתקנים שבתוקף.

ז. קרינה - מפעל יעמוד בתקן הנדרש להגנה וטיפול בקרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית.

ח. פסולת - יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. פסולת ברת מיחזור תשלח למיחזור, פסולת מוצקה אחרת תסולק לאתר מאושר.

ט. רעש - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) ידרש תיכנון וטיפול אקוסטי ונוהל הפעלה, שיבטחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין עפ"י תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר התש"ן 1990)

10. תשתיות:

מערכות תשתית - מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת לבוצעו עפ"י ההוראות הבאות.

- א. מערכות מים -
 לבוצעו בתאום עם מהנדס המועצה ובהנחלתו. מצאה הועדה המקומית לנכונ תישמר לה הזכות להתיר מעבר קווים עליוניים דרך מגרש פרטי בהמלצת מהנדס המועצה ובלבד שקו זה יעבור בתחום שבין גבול המגרש לקו הבניין.
- ב. ביוב -
 תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת והחדשה אשר תציג פתרון משביע רצון לאיסוף טיהור וסילוק שפכים תעשייתיים וביתיים באישור הרשויות המוסמכות ועל פי הוראותיהם. הצורך בטיפול קדם יקבע לכל מפעל בנפרד בהתאם להרכב השפכים הספציפי לכל מפעל.
- ג. ניקוז -
 מסמכותה של הועדה המקומית לקבוע באם טיבה ומיקומה של קרקע כל שהיא בתחומי התכנית מחייב טיפול מיוחד להבטחת ניקוז. בהיתר הבניה יאושרו תנאי טיפול נאותים לניקוז קרקע זו.
- ד. חשמל -
 מעבר קווים ומיקום עמודי חשמל יהיו בהתאם להנחיות והוראות חב' חשמל ובאישור מהנדס המועצה המקומית.
- ה. מערכות תקשורת - קוי טלפון וכבלים יונחו בהתאם להוראות מהנדס המועצה ובאישור חב' בזק ומשרד התקשורת. מערכת התקשורת תהיה תת - קרקעית.

11. מקלט ו/או מרחב מוגן.

בהתאם לדרישות הג"א ובאישורם.

12. חניות רכב.

כל החניות יוסדרו בתחום גבולות המגרש, על פי תקן חניה ארצי.

13. דרכים.

מיקום הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.

14. הפקעות.

השטח המיועד לצרכי ציבור יופקע ע"י הרשות המקומית לפי חוק התכנון והבניה 1965 סעיף 188 א' ב'.

15. רשום וחלוקה:

חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט ע"י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י יו"ר הועדה המחוזית.

- החלוקה למגרשים ניתנת לשינוי מכלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שלשמרו יעודלי הקרקע ומגבלות הבניה.

- תשריטי איחוד וחלוקה לאושרו ע"י הועדה המקומית.

16. שלבי ביצוע התכנית.

תוך חמש שנים מאישור התכנית.

17. תוקף התכנית

סיום עבודות תשתית עבור % 25 ממבני התעשייה המתוכננים בתכנית תחשב כתחילת ביצוע התכנית.
באם לא הוחל בביצוע כאמור לעיל תוך 3 וחצי שנים מיום אישורה של התכנית יפקע תוקפה כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי חוק תכנון ובניה להוראות שעה התש"ן 1990.

יזם התכנית:
משדן התעשייה והמסחר
היחידה לאזורי פינוח
ממונה ארצי על הקצאות קרקע ומבנים

יזם ומגיש התכנית:

24.11.94
 תאריך

תתימה

על ידי: *[Handwritten Signature]*

[Handwritten Signature]
יורם גדיש
 תשתית ובנין (1992) בע"מ

לפי חוק התכנון והבנייה (תשנ"ב) ובמסגרת תוכנית הממשלה להקצאת קרקעות למגורים ולפעילות תעשייתית ומסחרית, הועברו לאזורי פינוח קרקעות שיש להן צורך במתקני פינוח. מטרת התכנית היא להקצות את הקרקעות הנ"ל לצורכי פינוח, ולקבוע את תנאי הקצאה והשימוש בהן. על-פי חוק התכנון והבנייה (תשנ"ב) ובמסגרת תוכנית הממשלה להקצאת קרקעות למגורים ולפעילות תעשייתית ומסחרית, הועברו לאזורי פינוח קרקעות שיש להן צורך במתקני פינוח. מטרת התכנית היא להקצות את הקרקעות הנ"ל לצורכי פינוח, ולקבוע את תנאי הקצאה והשימוש בהן.

בעל הקרקע:

[Handwritten Signature]
 8.1.95

עורך התכנית:

[Handwritten Signature]