

09/01/96

6/02/96

אופקים - אזור התעשייה

תכנית מס' 59/ בת' 23

שינוי לתכנית מפורטת 1 / 103 / 03 / 23

מבוא

התכנית נמצאת בחלק הדרומי של אזור התעשייה הקיים, בין רצועות מפעלים במזרח לבין אזור מגורים במערב. בין אזור המלאכה המבוקש לבין אזור המגורים (בנה ביתך), ישנה חורשה ברצועת שטח ברוחב כ- 30 מ' ובמפלס גבוה בכדי קומה ומעלה מאזור המלאכה.

השינוי המבוקש בא לבצע איחוד חלקות מגרשים נפרדים של מלאכה לרצועות קרקע רציפה - למגרש אחד. דבר זה ניתן לישום ע"י שינוי יעוד של רצועות השצ"פ לתעשייה ואיחוד החלקות למגרש אחד.

איחוד "פיסות" קרקע אלה יאפשר פיתוח מגרשים גדולים להקמת מעבדות ומפעלים שקטים ברמת פיתוח גבוהה.

לחלן המגרשים לאיחוד:

- איחוד מגרשים : 1 + 2 + 3 + 85 + 86 למגרש אחד א-1.
- איחוד מגרשים : 4 + 5 + 6 + 89 + 91 למגרש אחד א-4.

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 אישור תכנית מס' 59/23/23  
 בפגישת מס' 8 (חוק הליכו  
 אכ"מ ומועצה מקומית 4 א"מ)  
 החליטה ביום 09/01/96 לאשר את התכנית

מנהל מינהל התכנון  
 יו"ר הוועדה לבניה  
 למגורים

משרד הפנים מחוז הדרום  
 חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990  
 המקדמה תכנית מס' 59/23/23  
 הועדה לבניה למגורים (מס' 95)  
 החליטה ביום 30.4.95 להשית את התכנית

1065  
 59/23/23  
 תכנית מס' 95  
 יו"ר הוועדה לבניה  
 למגורים

הוחלט: 1. לאשר 2. לדחות  
 1. להמליץ לוועדה המחוזית  
 מהנדס הוועדה  
 יו"ר הוועדה

על תכנית זו חלות הוראות חוק הליכי תכנון ובניה  
(הוראת שעה) (תש"ן 1990 וחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 .

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מס' 59/בת/23  
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/103/03/23

המחוז	:	הדרום
הנפה	:	באר שבע
המקום	:	אופקים
גוש	:	100212 (בהסדר)
שטח התכנית	:	22.449 דונם

יוזם ומגיש התכנית: משרד המסחר והתעשייה והועדה המקומית לתכנון ובניה

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורך התכנית : משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים.

תאריך : 24/04/1995

.../.

**1. שם התכנית:**

תכנית זו תיקרא 59/בת/23, המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/103 /03 /23

**2. גבול התכנית**

כמסומן בתשריט בקו כחול.

**3. מסמכי התכנית :**

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:  
א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית )  
ב. תשריט ערוך בק"מ 1:1250 (להלן התשריט)

**4. ציונים בתכנית.**

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**5. יחס לתכניות אחרות :**

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מס' 2/101/02/23 למעט השינויים המפורטים בתכנית זו ומבטלת את תכנית מפורטת מס' 1/103/03/23 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

**6. מטרת התכנית :**

הרחבת מגרשים באזור תעשייה קיים ע"י איחוד מגרשים, שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות 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 המצוינות ברשימת התכליות והשימושים המותרים כמפורט בפרק זה.

**7.1 אזור תעשייה .**

תעשייה - כל תעשייה שהיא למעט תחנת כוח, תעשייה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה, ייצור, אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.  
1. למתקני תעשייה עתירות ידע - כגון מעבדות למחשבים אלקטרוניקה אופטיקה וכד'.  
2. אחסנה מבנים לאחסנה ( למעט אחסון חומרים מסוכנים ורעילים). יותר הקמתם והפעלתם של הנ"ל.

.../.

( המשך לסעיף 7.1 )

תוך שמירה על איכות הסביבה ומניעת מפגעים סביבתיים. יותרו אולמות תצוגה, מבני אחסנה ומבנים לשרות התעשייה. כל הנ"ל יעשה באופן שימנעו מטרדי רעש, ריח, זיהום אויר או זיהום קרקע. במקרים מיוחדים וע"פ המלצת הועדה המקומית יותרו מפעלים מתחומי עיסוק אחרים וזאת רק לאחר שהוכח במסמך סביבתי ולהנחת דעת המשרד לאיה"ס, כי המפעל המבוקש לא יגרום למטרדים לאזור המגורים הסמוך.

השימושים למטרות שרות יכללו: שטחי מקלטים או מרחבים מוגנים, חדרי מכונות ושנאים, מעליות תפעוליות ומתקנים מיוחדים כגון סינון וטיפול בשפכים תעשייתיים וכד'.

## 7.2 שטח ציבורי פתוח -

לא תותר כל בניה בשטח זה. השטח מיועד לנטיעות וצמחיית נוי. יותר בשטח זה מעבר קוי תשתית וצנרת ציבורית, כולל הסדרת מעברי ניקוז.

## 7.3 דרכים

רוחבן ויעודן של הדרכים כמסומן בתשריט. בתחום הדרך יותר מעבר צנרת וקווי תשתית ציבורית כמו מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכבלים, תאורת רחובות ועוד.

## 8. הנחיות כלליות לתשתית

- מערכות תשתית - מים, ביוב, ניקוז, חשמל ותקשורת יבוצעו עפ"י ההוראות הבאות.
- א. מערכות מים - יבוצעו בתאום עם מהנדס המועצה ובהנחיתו.
- 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.
- 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 קוים ומיקום עמודי חשמל יהיו בהתאם להנחיות והוראות חב' חשמל ובאישור מהנדס המועצה המקומית.

- לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קוי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.  
ברשת מתח נמוך - 2 מ'  
בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'  
בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 20 מ'

- אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

ה. מערכות תקשורת - קוי טלפון וכבלים יונחו בהתאם להוראות מהנדס המועצה ובאישורו חב' בזק ומשרד התקשורת.

#### 9. חניה:

בשטח התכנית, החניה תהיה בתחום המגרשים ובהתאם לתקן חניה ארצי בחוק התכנון והבניה.

#### 10. תלוקה ורשום:

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

#### 11. הפקעות לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים בתכנית לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית - בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 188 א-ב.

#### 12. תנאים למתן היתרי בניה:

היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח.

היתרי בניה לאזור התעשייה המוצע ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו ביצוע פתרון הביוב בד כבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

12.1 - היתרי בניה יצאו לאחר תאום עם המשרד לאיה"ס בנושא שפכים, מניעת רעש, מניעת ריח, זיהום אויר וכד'.

.../.

- 12.2 - למעט למטרות אחסון, לא יותר אכלוס המבנים במפעלי תעשייה אלא רק לאחר ביצוע הפתרון לקו הולכת השפכים והסדרת המערכת כך שימנעו סתימות והצפות מהקו באישור המשרד לאיה"ס.
- 12.3 - עד להקמת מתקנים חדשים לטיפול בשפכים לא יותר אכלוס המבנים בתעשיות עתירות שפכים תעשייתיים.
- 12.4 - אנרגיה מותרת לשימוש: חשמל וגז בלבד. (השימוש בגז ואופן אחסון הגז יהיו ע"פ הוראות המשרד לאיה"ס).
- 12.5 - השימושים השונים יחוייבו עמידה בתקני רעש ובהוראות הפעלה בהתאם לקרבתם לבתי המגורים.
- 12.6 - בחינה ואישור הקמת מפעלים שאינן עונים לקריטריונים המפורטים בסעיף "שמושים מותרים בתעשייה" תעשה ע"י הגשת מסמך סביבתי לחוות דעת המשרד לאיה"ס ע"פ הנחיותיו.

א. חומרי גמר בחזיתות המבנים: טיח מותז, חיפוי אלמנטים מתועשים מפה צבוע דוגמאת "איסכורית" או ש"ע חיפויים וציפויים מלבנים שרופות או "בלוק אמריקאי" או ש"ע. לא יותר שימוש בבלוקי בטון חשופים.

ב. תכנית פיתוח שתכלול פרטי גדר הקפית מלאה, מיקום מיכלי אשפה, הסדרת חניה, דרכי גישה, מעברים ומשטחים מרוצפים, הסדרת ניקוז תכניות הפיתוח תוגשנה בק.נ.מ 1:250.

ג. גדרות - הגדרות יבנו בגבול המגרש בגובה 2.00 מ' מפני קרקע סופי.

בחזית הרחוב: יבנה מסד בטון עד 0.60 מ' וגדר מתכת דקורטיבית (גדר חרושתי) 1.20 מ' מגובה פני המסד. חומרי הבניה יהיו אחידים בחזית רחוב ראשי ביתר החזיתות יבנה קיר גדר מאלמנטים טרומים עד גובה 2.00 מ' מפני קרקע סופי לפי דוגמה אחידה באישור מהנדס המועצה, מיקום מיכלי אשפה וסימון אתרי אחסנה פתוחה במגרש.

### 13. שלבי ביצוע התכנית:

התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

### 14. תוקף התכנית

סיום עבודות התשתית עבור 20% ממבני התעשייה המתוכננים בתכנית יחשב כתחילת ביצוע התכנית. באם לא הוחל בבצועה כאמור לעיל תוך שלוש וחצי שנים מיום אישורה, יפקע תוקפה כולה או מקצתה, כאמור בסעיף 6 לחוק הליכי תכנון ובניה (הוראת השעה) התש"ן 1990.

**15. איחוד וחלוקה**

החלוקה למגרשים כמסומן בתשריט ניתנת לשינוי באישור הועדה המקומית מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית ובלבד שישמרו יעודי הקרקע וזכויות הבניה עפ"י תכנית זו.

**16. טבלת אזורים שימושים ומגבלות בניה .**

**מצב קיים**

האזור	מס' מגרש	מס' קומות מותרות	שטח בניה מקסימלי	קווי - בניה מ'		
				קידמי	צדדי	אחורי
תעשייה	1-6	1 (*)	65%	0	1.5	3.5

**חערה :**

(\*) יבנו מבני תעשייה סטנדרטיים המקובלים היום בחברת מבני - תעשייה. המבנים יהיו חד קומתיים בגובה כולל עד 7 מ'. תותר בניה עד 65% משטח המגרש בקומת הקרקע, עם אפשרות של תוספת 20% סככות פתוחות לפי אישור מיוחד מאת הועדה.  
- קווי בניה כמפורט בתשריט.

**מצב מוצע.**

אזור	מס' מגרש	שטח מגרש מזערי בדונם	חיקפי בניה %				תכנית מירבית	מס' קומות מרבי	קו בנין			
			מטרות עיקריות		מטרות שרות				סת"כ עיקרי + שרות	ק	צ	א
			מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע						
תעשייה	1-א 4-א	5 5	80 80	- -	15 15	- -	95 95	2	ק	צ	א	

*אברהם גורן*  
יורם גדיש  
תשתית ובנין (1992) בע"מ

17. חתימות :

משרד הנדסה והמסחר  
ממנהגה אוכלוסין היחידה לאזורי פיתוח  
28/12/96  
תאריך  
חתימת  
על ידי:



חתימת היוזם ומגיש התכנית:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת עורך התכנית: משה אורון -  
אדריכל ומתכנן ערים. כתובת: בנין רסקו חדר 4  
רח' הנשיאים ב"ש  
טל/פקס: 07-234722

*אשה אורון*  
אדריכל מתכנן ערים  
רשיון מס' 9840