

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 8 01. 2015
נתקבל

מבוא לתוכנית מפורטת מס' 133/102/03/23

אזור המלאכה – אופקים, דברי הסבר.

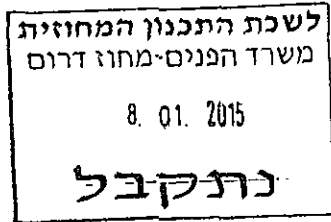
אזור המלאכה הישן של העיר אופקים מהווה רקמה עירונית חיה ופעילה הנמצאת כחוליה מחברת בין המבואה הראשית של צפון העיר אל אזור התעשייה במזרח הישוב.

אזור המלאכה נבנה בשעתו ע"י חברת מבני תעשייה שחלק הארי משטחי הבניה באזור הם בבעלותה הן בנכסים והן בקרקע. ברבות הזמן הפכה הפעילות של תחומי המלאכה לעיסוק משולב במלאכה ומסחר כאשר השטח העסקי נמצא בחזית הכניסה לבית המלאכה. המסחר מתאפיין בשטחי מכירה של מוצרים המהווים חלק מהייצור בבתי המלאכה על מגוון המקצועות הפעילים באתר. בין היתר נוספו מספר שימושי קרקע ליעוד מסחרי ומבני ציבור בלבד כגון: מרכזל (סופרמרקט) ושטח לבניני ציבור להקמת תחנת "מגן דוד אדום". התוכנית המוצעת באה להסדיר את השינויים בתהליכים ובשימושי קרקע הקיימים ויצירת מצע אפשרי לעידוד המסחר בעל אופי קמעוני ליצירת פעילות בעלי עסקים זעירים מיוחדים ומגוונים, נוסח אופי פעילות 'בעיר תחתית' – "דאון טאון" לבילוי ועסקים אישיים מיוחדים, כגון: צילום, דפוס וחותמות, הלבשת בוטיק, מכירות יד שניה, תיקונים ושירותים אישיים, כלי בית וציוד משרדי, סידקית, חלפים, חומרי בנין ועוד.

כלל. ה. אורנון
 עיריית 'מתכנן ערים'
 רשיון מס' 9860

חוק התכנון וחבניה, התשכ"ח-1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
 הוועדה המחוזית החליטה ביום: 7/1/15
לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור חשר
 התכנית נקבעה טעונה אישור חשר
 יו"ר הוועדה המחוזית תאריך: 7/1/15

ללא
 ללא לוחות שטחים שאילצו לאילצו
 ללא לוחות שטחים שאילצו אף לאילצו
לאילצו לאילצו
 יום: 7/1/15
סגלל טל - סגלל לוח
 5961-5-מחוזית 'מחוז דרום' לוח



מחוז הדרום
מרתב תכנון מקומי אופקים

הוראות תכנית
אזור תכנית מפורטת מס' 133/102/03/23
אזור המלאכה אופקים
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים

מחוז	הדרום
נפה:	באר-שבע
מקום:	אזור המלאכה – בסמוך לאזור התעשייה הצפוני, רח' ז'בוטינסקי, רח' המסגר, רח' הרצל – אופקים.
גושים:	39557 חלקות בשלמות: 194-158, 155-152, 148, 147, 21-17, 15-6, 4 חלקי חלקות: 149, 139, 138, 137, 127, 22 100212 גוש לא מוסדר

מגיש התכנית: הועדה המקומית אופקים

עיריית אופקים, רח' הרצל 38 ת.ד. 1, אופקים.

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל – מחוז הדרום.

קריית הממשלה, רח' התקווה 4, באר-שבע.

עיריית אופקים- רח' הרצל 38 ת.ד. 1 – אופקים

חברת מבני תעשייה בע"מ- מגדל אקרשטיין, המנופים 11 ת.ד. 2211, הרצליה

עורך התכנית: משה אורון אדריכל ומתכנן ערים – מ.ע. אורון בע"מ

רח' הגת 2, פארק התעשייה, עומר 84965

טל: 08-6469065, פקס: 08-6900329

03.08.2004

תאריך:

04.01.2015

עדכון:

1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 133/102/03/23 תכנית איחוד וחלוקת מגרשים ללא הסכמת בעלים. שינוי לתכנית מפורטת מס': 24/102/03/32 (תרש"צ 4/12/3), 25/102/03/23 (תרש"צ 2/14/6), 26/102/03/23, 50/102/03/23 (תרש"צ 4/12/14), 82/102/03/23, 134/102/03/23, 6/101/03/2, 2/101/02/23 ותכנית מתאר מס' 2/101/02/23.

2. שטח התכנית: 82.55 דונם

3. גושים: 39557 חלקות בשלמות: 194-158, 152-148, 147, 21-17, 15-6, 4

חלקי חלקות: 149, 139, 138, 137, 127, 22

100212 גוש – לא מוסדר

4. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:

- א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
- ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:500, 1:1250 (להלן "התשריט").
- ג. נספח תנועה וחניה מחייב בקנ"מ 1:500, 1:250.
- ד. טבלת הקצאת ואיזון מחייב.

5. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

6. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר אופקים מס' 2/101/02/23, למעט הוראות תכנית זו ומהווה שינוי לתכנית מס' 24/102/03/23 (תרש"צ 4/12/3), 25/102/03/23 (תרש"צ 2/14/6), 26/102/03/23, 50/102/03/23 (תרש"צ 4/12/14), 82/102/03/23, 134/102/03/23, 6/101/03/23, 2/101/02/23 ותכנית מתאר 2/101/02/23.

7. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לאזור מלאכה קיים. באזור זה יקבעו ייעודי קרקע למלאכה, מלאכה משולבת במסחר, שטחי מסחר ושטח לבניני ציבור. במסגרת זו יבוצעו פעולות איחוד וחלוקת מגרשים שלא בהסכמת בעלים.

התכנית קובעת את הפעולות הבאות:

- א. שינוי יעוד מאזור תעשייה לאזור תעשייה ומלאכה.
- ב. שינוי יעוד קרקע מאזור מלאכה ואזור מלאכה ותעשייה זעירה לאזור תעשייה ומלאכה ולאזור מלאכה עם חזית מסחרית ולמסחר.
- ג. הגדרת תכליות ושימושים מותרים.
- ד. קביעת זכויות ומגבלות בניה באזורים והשימושים השונים.
- ה. הסדרת תנועה והקצאת שטחים ביעוד באזור מלאכה משולב מסחר למטרות חניה לרכב פרטי ורכב תפעולי.
- ו. הקצאת שטחים למטרות חניה.
- ז. קביעת הוראות לתכנון בינוי ועיצוב אדריכלי, תכנון נוף ועבודות פיתוח.

8. תכליות שימושים ומגבלות בניה:

8.1 אזור תעשייה ומלאכה:

בשטחים אלה יותר הקמתם והפעלתם של מבנים ומתקנים המיועדים לתעשייה קלה ומלאכה. השימושים לתעשייה במשמעות תעשייה קלה בלבד הנושאים אופי של מלאכה וטיפול בשלבי יצור של גימורי מוצרים.

פעילות התעשייה והמלאכה כפופים להוראות והתקנים של המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. בשטחים אלה לא תותר פעילות הכרוכה ביצור, שימוש ואחסון חומרים מסוכנים, חומרים דליקים אחסון גזים ועיבודי צבע למיניהם. יחול איסור ביצור הפקה ועיבוד במתכות ומזון למעט אריזה ואחסון, תיאסר הקמת והפעלת מפעלים או מתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל, כמו כן מפעלים בהם נעשה שימוש במתקנים לריאקציות כימיות בתהליכי יצור של חומרים רעילים (לרבות סולבנטים ומתכות כבדות), מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה, ואתרים לאחסון דלקים וחומרים מסוכנים. - כמו כן לא יותרו שימושים שיש בהם כדי לגרום לרעש וזיהום אוויר החורגים ממגבלות התקן.

יותר הקמתם של מבנים בחומרים בעלי קיום וברי תחזוקה נוחה תוך הקפדה על הנדסת כוחות אופקיים. גובה המבנים לא יעלה על 3 קומות ולא יותר מ-11 מ' גובה למעט מתקנים הנדסיים ע"ג הגג. בשטחי שרות יכללו מרחבים מוגנים, שטח למתקנים טכניים שאינם משמשים ליצור ומקומות חניה מקורים.

בחזית הרחוב יותר הקמת גדר בנויה ואטומה או חרושתית ממסגרות בגובה 2.20 מ' הכולל שער חשמלי נגרר ופשפש כניסה. בחזיתות צד ואחורי תותר גדר רשת על גבי קיר מסד בגובה 1.20 מ' וגמר מפני קרקע סופי.

בכל המגרשים יבוצעו מתקנים לאצירה וסילוק אשפה ופסולת יצור על פי הוראות המשרדים הרלוונטיים ובכפוף לדרישות כיבוי אש ובטיחות.

הפסולת התעשייתית של תוצרי יצור ועיבוד חומרים, אריזות ומשטחים, מוצרים כימיים מזהמים למיניהם חומרים מזכוכית ופלסטיק, חומרים דליקים ואלה הפולטים ריחות וכדו' יטופלו מקדמית עפ"י הוראות המשרד להגנת הסביבה ובאישור משרד הבריאות קודם לבדיקת ואישור הרשות המקומית.

8.2 אזור מלאכה עם חזית מסחרית:

באזור זה יותר הפעלתם של שימושים למלאכה בתוספת שטח מסחרי למטרות שווק ומכירת מוצרים של היצרן, בעל המלאכה. תותר התקנת אנטנות קליטה לשידורי רדיו וטלוויזיה לא תותר הקמה והפעלת אנטנות לתקשורת טלפונים סלולאריים.

השטח מיועד להקמת מבנים למלאכה, מתקני תפעול ושרות כולל מבנים לאחסון והסדרת שטחים לאחסנה פתוחה. יותר הפעלת מתקנים ומכונות במכלול עבודת היצור והמלאכה בכפוף להוראות ודרישות תקנים של הרשויות המוסמכות לענין שרותי כיבוי אש, משרד הבריאות, המשרד להגנת הסביבה, פיקוד העורף וכד'. יושם דגש לביצוע תקנות נגישות ובטיחות.

מלאכות אסורות במגרשים:

כל המלאכות הכרוכות בהפקה ויצירת תופעות לוואי של חומרים מזיקים לסביבה ולבריאות הציבור. תיאסר אחסנה סגורה ופתוחה של כימיקלים, מוצרים פטרוכימיים, יצור ואחסון דשנים וחומרי הדברה, מלאכות הקשורות בעבודות בתי יציקה וציפוי מתכות וכן בתי מלאכה העלולים לפעול בטיפול בפסולת מתכתית ואורגנית. לא תותר הפעלתן של משחטות ומתקנים לעיבוד מזון למיניהם למעט הקמתן של מאפיות, מפעל לעיבוד תבלינים, פירות יבשים, אחסון שמן מאכל, שימור חמוצים וכדו'. כמו כן, תיאסר הקמת והפעלת מפעלים או מתקנים בהם נעשה שימוש בכמות דלק העולה על צריכה שנתית של 100 מ"ק דלק או חומר בעירה שווה ערך (למעט גז) ליצירת קיטור, חום או חשמל, כמו כן מפעלים בהם נעשה שימוש במתקנים לריאקציות כימיות בתהליכי יצור של חומרים רעילים (לרבות סולבנטים ומתכות כבדות), מטמנות לפסולת ביתית ו/או רעילה, ואתרים לאחסון דלקים וחומרים מסוכנים.

שימושים מסחריים בחזית המסחרית:

בחלק המיועד למסחרי של 'החזית המסחרית' יותר מכירתם של התוצרת העצמית של מוצרי היצור וכן מוצרים בתחום כלים למטבחים, אריחים וכלים סניטאריים, חנויות לממכר חשמל, תאורה ותקשורת. שווק צבעים וחומרי מליטה והדבקה, חומרי בנין למיניהם על אביזרים לעבודה, ביגוד והנעלה. הפעלת מכוני צילום ודפוס, צילום ושילוט ומוצרים בתחומי האומנויות כולל סדנאות למוצרי עור, רפאות, תיקוני שעונים, מצלמות ומכונות צילום וכד'.
בשטחים למטרות שרות יכללו: מערכות טכניות למתקני שרות כמו: מזגני אוויר, אוורור, הסקה ותקשורת, חשמל (שנאים), מעליות תפעוליות, אחסון מיכלי גז, צוברי וביתני אשפה. תותר חניה מקורה בתחום המגרשים כולל אזורי חניה לרכב תפעולי.

8.3 שטח מסחרי

א. ישמש להקמת חנויות סופרמרקט, מרכולים, מזנונים, משרדים ואולמי שמחות ושרותי "קייטרינג". חנויות להספקת ציוד טכני, דואר, בנקים, מסעדות, מרפאה, מרכז מידע מסחרי. השטחים למטרות שרות יכללו: מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, חדרי מעליות, מבואות ומעברים לציבור וחנויות מקורות. תותר הקמת חנויות מקורות בגבולות המגרש על קו בנין קדמי וצידי ו 0.0 ובתנאי ביצוע שיפועי גגות לניקוז אל תוך המגרש.

ב. על אזור זה יחולו הוראות עיצוב אדריכלי ונופי כדלהן:
 גמר חוץ לחזיתות: מחיפוי אבן, שילוב אלמנטים מאלומיניום, וגימורי טיח. יושם דגש על "רהוט רחוב" הכולל: שילוט חנויות, שילוט רחובות, פנסי רחוב ומיכלי אשפה- הכל במשולב לפי תכנית עיצוב פרטנית לאזור ובאישור מהנדס העיר.

8.4 שטח לבניני ציבור:

השטח יכלול בנינים המשמשים למתן שירותים למטרות ציבוריות מכל סוג כגון: שרותי חינוך, בריאות, רווחה, דת תרבות וקהילה, מבנה לתחנת מד"א ו/או מבנים לשירותי חירום. ניתן לשלב בשטח מגרש אחד מספר שירותים ציבוריים בתוך מבנה ציבורי אחד. בשטחי השרות יכללו: מרחב מוגן, חדר מכונות, ושטחי חניה מקורה. על שטחים אלה יחולו הוראות עיצוב בדבר: גמר חוץ לחזית המבנים ע"י חיפוי אבן, שילוב פחי אלומיניום או משטחי טיח ואלמנטים מזכוכית. גובה בניני ציבור לא יעלה על 2 קומות מעל לקרקע.

8.5 שטח ציבורי פתוח:

בשטח זה יותרו עבודות פיתוח, גינון ונטיעות, הסדרת משטחים מרוצפים להולכי רגל, תעלות ניקוז ומעבר קווי תשתית ציבורית. יותר בהם מעבר לרכב חרום של כיבוי אש, אמבולנס ומשטרה בלבד. באזור זה יותר להתקין ולהציב אלמנטים של 'רהוט רחוב' כגון: מתקני צבירת פסולת נייר ואריזת קרטונים, צוברי בקבוקי פלסטיק וסילוק אשפה ביתית לא תעשייתית, עמודים ולוחות פרסום, ספסלי ישיבה ואשפתונים. עמודי תאורה כחלק ממכלול העמודים לאורך הרחובות, מעוצבים בחזות אחידה עפ"י דגמים בתאום עם מהנדס עיריית אופקים ובאישור הועדה המקומית. הכול בהתאם לתכניות והנחיות פיתוח כלליות של האתר באשור הועדה המקומית.

8.6 שטח פרטי פתוח:

בשטח זה יותרו עבודות פיתוח, גינון ונטיעות וכן מעברים מרוצפים ומגוננים להולכי רגל. יותר לבצע מעברים לקווי תשתית הן בצנרת והן בכבלים, מעברי חשמל תת קרקעיים וכבלי טלפון ועוד. בשטח זה לא תותר כל בניה.

8.7 חנייה ציבורית:

בשטח זה תותר חניה לרכבים פרטיים עפ"י התקן והוראות משרד התחבורה. בחניה זו לא תותר חניית רכב תפעולי או ציבורי כגון, אוטובוסים, משאיות, טרקטורים וכדו'. לא תותר כל בניה שהיא למעט "רהוט" רחוב, מתקנים לאצירת אשפה, עמודי שילוט והכוונה, עמודי תאורה, עמודי מעצור מבוטנים, מעבר תשתית תת קרקעית לצנרת וכבלים וכן התקנת ברזי שטיפה או שריפה עבור כיבוי אש. בתחום אזור החניה ישולב נטיעות של עצי צל וערוגות לצמחי נוי עפ"י תכנית פיתוח נופי מאושרת.

8.8 דרכים:

רוחבן של הדרכים יהיו כמסומן בתשריט תוך ציון תחום זכות הדרך. לאורך הדרכים יוקצו מקומות חניה חיפוניים, שילוט הכוונה, אזהרה והגבלות תנועה. במסגרת הסדרי תנועה וחניה עפ"י תקן ארצי יוקצו מגרשי חניה בתוך המרקם של אזור התעשייה והמלאכה, מלאכה משולב מסחר. במגרשי החניה הגדולים יותר בניתם של מבני חניה עד 3 קומות (קומת קרקע, קומת מרתף וקומה ראשונה).

8.9 שטח יער:

בשטח זה יותרו התכליות והשימושים המותרים בתחום יער נטע אדם קיים, עפ"י הוראות תמ"א 22

9. הנחיות בדבר בינוי ועיצוב:

בתכליות והשימושים הבאים יותר הקמתם של מבנים בכפוף להנחיות והוראות המתוארים כדלקמן:

9.1 הנחיות לאזור תעשייה קלה ומלאכה:

- א. גובה מרבי: באזור זה יותר הקמתם של מבנים בעלי חלל רחב למטרות עבודות יצור וסדנאות טיפולים שונים – גובה החלל לא יעלה על 9 מ' מפני רצפה בתוספת 2.5 מ' מפני מפלס הגג עבור מתקנים טכניים למיניהם.
- ב. חומרי גמר: החומרים הן של הבניה והן של הציפוי והחיפוי יהיו ברי קיימא ובתקן רשויות הבטיחות וכיבוי אש. בין היתר יותרו החומרים הבאים: עבודות בטון, קונסטרוקציות פלדה, עבודות בניה בבלוקים, לבנים וחיפויים בקרמיקה, פחים מגולוונים צבועים בתנור, חיפויי אבן מסותת, לבני שמות, זכוכית וקרמיקה.
- ג. לא יותרו חומרים כגון: לוחות עץ, לוחות לבידים, לוחות פולימרים כגון: פלסטיק, ניילון וחומרים מתקלים מתפרקים כימית ומסוכנים בריאותית ובטיחותית.
- ד. גידור: הגדר תוקם בגבול המגרש בגובה 2.20 מ' מפני הקרקע הסופיים החיפוניים. בחזית המגרש הפונה לרחוב תוקם גדר מתכת חרושתית כמפורט להלן: בסיס בנוי מבטון בגובה 1.20 מ', מעליו גדר מתכת מסורגת בגובה 1.00 מ'. בחזיתות אחרות של המגרש תוקם גדר בנויה מלוחות אנכיים של בטון מסותת בגובה 1.8 מ' מפני קרקע סופיים. לחילופין גדר רשת בגובה הנ"ל ע"ג מסד בטון עד גובה 0.6 מ' מפני הקרקע.
- ה. עיצוב נופי: כל תכנון וביצוע פיתוח באזור המלאכה יעשה תוך הקפדה על מתן פתרונות ניקוז מתאימים.

9.2 אזור מלאכה עם חזית מסחרית:

- א. גובה מרבי: גובה חלל פנים לא יעלה על 5.5 מ' גובה בתוספת 2.5 מ' מתקנים טכניים ע"ג הגג.
- ב. חומרי גמר: כמו בסעיף קטן 9.1 א' ו- ב' בחזית המסחרית יושם דגש על שילוט מעוצב עפ"י דוגמה מאושרת בוועדה המקומית.
- ג. גידור:
 - הגדר תוקם בגבול המגרש בגובה 1.8 מ' מפני הקרקע הסופיים החיפוניים.
 - 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 בנויה מלוחות אנכיים של בטון מסותת בגובה 1.8 מ' מפני קרקע סופיים. לחילופין גדר רשת בגובה הנ"ל ע"ג מסד בטון עד גובה 0.6 מ' מפני הקרקע
- ד. עיצוב נופי: כל תכנון וביצוע פיתוח באזור המלאכה יעשה תוך הקפדה על מתן פתרונות ניקוז מתאימים.

9.3 שטח ציבורי פתוח:

יעשה תכנון נופי לשטחים המשמשים למעברים של הולכי רגל והעברת תשתיות שירותים שונים (כגון: מים, חשמל, תקשורת, ביוב וניקוז) בשילוב צמחיית צל במעברים העולים על 4 מ' רוחב. יעשה טיפול נופי בשטחים ציבוריים פתוחים הכוללים בין היתר מעברים, רחובות, מדרכות מורחבות. הטיפול הנופי יכלול בין היתר אלמנטים של "רהוט רחוב", שילוט רחובות וחנייות, שילוב ספסלים, פנסי רחוב, תחנות אוטובוסים מעוצבים, לוחות מודעות ומפות התמצאות, מתקני אשפה ופסולת נייר וכדו'. הכל על פי תכנון ועיצוב סביבתי כולל בשילוב נטיעות וטיפוח מתקנים לצמחי נוי. המכלול הנופי יעשה באישור והנחיה של מהנדס העיר.

9.4 אזור שטח מסחרי:

- א. גובה מרבי: בשטח זה יותר הקמתם של מבנים בגובה קומה אחת ועד רום 4 מ' ממפלס הכניסה למעט המבנים הקיימים במגרש 502 בו תותר בניית 2 קומות. ומגרש 503 שם קיים מבנה בגובה 2 קומות. על המבנים תותר תוספת בנייה של 2.5 מ' ע"ג מפלס הגג עבור התקנת מתקנים טכניים כגון: ח. מכונות מעלית, מסתורי מיזוג וקולטי שמש למיניהם.
- ב. חומרי גמר: כל החומרים יהיו עמידים ברי קיימא.
- לא יותר שימוש בחיפוי בעץ, חומרים פלסטיים ולוחות מחומרים שאינם עומדים בתו תקן.
- ג. גידור: הגדר תוקם בגבול המגרש בגובה 1.8 מ' מפני הקרע למעט בחזית הרחוב. בחזית זו לא תוקם גדר ופיתוח הרחוב יגיע עד חזית המבנה

9.5 שטח בניני ציבור:

- א. גובה מרבי: יותר הקמת מבנים ליעוד ציבורי בגובה קומה אחת ועד 4 מ' גובה מדוד ממפלס כניסה ועד רום מעקה גג.
- ב. חומרי גמר: כמו בסעיף 9.4 ב'.
- ג. גידור: כמו בסעיף 9.4 לעיל אך בחזית הרחוב תוקם גדר חרושתית ממסגרות אומן כולל שערים להולכי רגל ולרכב באישור מהנדס העיר והועדה המקומית.

10. תשתיות

- א. תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה ואשפה לאחר הפרדה במקום בתחום המגרש.
- ב. השפכים יחוברו למערכת הביוב העירונית. שפכים שאינם באיכות מתאימה להזרמה למערכת העירונית, יטופלו במתקני קדם בתחום המפעלים או מגרשי המלאכה.
- ג. קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרש 1 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.00) ועל הרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.
- ד. חיבור מערכות תשתית לפי הרשימה שלהלן:
- חיבור מערכות מים, ביוב, טלפון, חשמל, דלק וכו', מגבול המגרש אל הבניין יהיו תת-קרקעיים.
- ה. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית וכל פגיעה בהם תתוקן על ידי בעל היתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות.

11. חשמל ותקשורת:

- רשת אספקת חשמל הכוללת קווי מתח גבוה, תקשורת וטלוויזיה לסוגיה תהיה תת - קרקעית. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:
- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוק הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

מרחק מתיל הקו	מרחק מתיל קיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו החשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו החשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח על עליון 400 (קיים או מוצע)

- אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.
- מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) קווים העיליים, ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים, שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועפ"י העניין לעבור, לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וגז וכן קווי תקשורת. הכול בתאום עם חברת חשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.
- תותר הקמת לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים; חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של תחנות טרנספורמציה פנמיות(תט"פ) בשטח התכנית בשצ"פים, או בשטח של מבני ציבור, גימור חיצוני לפי הנחיות אדריכל השכונה, מיקום סופי של התחנה בלשכה"ב לפי החלטת ח"ח.
- חובה לתת דרך גישה למשאית עם מנוף של ח"ח עד לחדר.

12. חניה:

החניה תהיה בתחום מגרשים ועפ"י תקן החניה התקף בעת מתן ההיתרים. סידורי חניה לבניה קיימת יוסדרו עפ"י נספח חניה של התכנית.

13. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

14. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

15. טבלת אזורים, שימושים וזכויות בניה - מצב מוצע

קווי בנין (*)	מס' קומות	תכנית מרבית במ"ר וב - %	סה"כ (עיקרי + שרות)	זכויות בניה מרביים במגרש ב %				שטח מגרש מזערי במ"ר	מס' מגרש	אזור
				מטרות שרות		מטרות עיקרית				
				מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע			
כמסומן בתשריט	1	60	60	15	-	45	-	1582	101	אזור תעשייה מלאכה
	1	75	75	15	-	60	-	345	102	
	1	75	75	15	-	60	-	1022	103	
	1	75	75	15	-	60	-	980	104	
	1	75	75	15	-	60	-	929	105	
	1	75	75	15	-	60	-	934	106	
	1	75	75	15	-	60	-	897	107	
	1	75	75	15	-	60	-	946	108	
	1	75	75	15	-	60	-	986	109	
	1	75	75	15	-	60	-	944	110	
	2	70	70	15	-	55	-	1007	111	
	2	60	60	15	-	45	-	2262	112	
	2	70	70	15	-	55	-	1831	113	
	2	70	70	15	-	55	-	1592	114	
	2	70	70	15	-	55	-	1103	115	
	2	70	70	15	-	55	-	2296	116	
	1	70	70	15	-	55	-	1098	117	
	1	70	70	15	-	55	-	548	118	
	2	70	70	15	-	55	-	1652	119	
	1	70	70	15	-	55	-	1016	120	
	1	80	80	15	-	65	-	1168	121	
	1	55	55	15	-	40	-	334	122	
	1	85	85	15	-	70	-	1313	123	
	1	70	70	15	-	55	-	1161	124	
	1	70	70	15	-	55	-	818	125	
	1	70	70	15	-	55	-	746	126	
	2	70	70	15	-	55	-	796	127	
	2	70	70	15	-	55	-	797	128	
	2	70	70	15	-	55	-	1502	129	
	2	70	70	15	-	55	-	1319	130	
כמסומן בתשריט	1	75	75	(2)20	-	(2)55	-	618	201	אזור מלאכה עם חזית מסחרית
	1	70	70	(2)20	-	(2)50	-	1055	202	
	1	75	75	(2)20	-	(2)55	-	925	203	
	1	75	75	(2)20	-	(2)55	-	972	204	
	1	75	75	(2)20	-	(2)55	-	932	205	
	1	70	70	(3)20	-	(3)50	-	868	206	
	1	70	70	(3)20	-	(3)50	-	967	207	
	1	70	70	(4)20	-	(4)50	-	629	208	
	1	70	70	(4)20	-	(4)50	-	591	209	
	1	70	70	(4)20	-	(4)50	-	547	210	
	2	80	150	(2)20	-	(2)130	-	610	211	
	1	65	65	(2)20	-	(2)45	-	2474	212	
	1	80	80	(1)20	-	(1)60	-	2092	213	
כמסומן בתשריט	1	90	90	10	-	80	-	1062	501	אזור מסחר
	2	60	60	20	-	40	-	1543	502	
	2	60	60	20	-	40	-	1015	503	
	1	90	90	0	-	90	-	40	504	
כמסומן	1	60	60	15	-	45	-	970	901	בניין ציבור

הערה: שטח חזית מסחרית:

- (1) שטח מסחרי = 420 מ"ר שטח עיקרי + 42 מ"ר שטח שרות
- (2) שטח מסחרי = 120 מ"ר שטח עיקרי + 24 מ"ר שטח שרות
- (3) שטח מסחרי = 90 מ"ר שטח עיקרי + 18 מ"ר שטח שרות
- (4) שטח מסחרי = 60 מ"ר שטח עיקרי + 12 מ"ר שטח שרות

(*) מבנים קיימים המאושרים כדן המסומנים בתשריט בעת מתן תוקף, ימשיכו להתקיים גם אם הם חורגים "מקווי בניין" הרשומים בתכנית זו. כל בנייה חדשה נוספת תהיה עפ"י קווי בנין ומגבלות תכנית זו.

16. תנאים למתן היתר בניה:

- א. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תכנית זו ועל פי בקשה למתן היתר בניה הכוללת נספח בינוי ופיתוח לאישור הועדה המקומית.
- ב. היתרי בניה יינתנו לאחר הכנת תכניות הנדסיות מפורטות למים וביוב ואישורן במשרדי הבריאות והיחידה הסביבתית נגב מערבי.
- ג. בתוכניות אלה יפורטו שלבי הביצוע להבטחת פתרון הביוב עפ"י התקדמות הביצוע בפועל של עבודות הפיתוח והבניה במקום.
- ד. היתרי בניה לאזור תעשייה קלה ומלאכה, לאזור מלאכה עם חזית מסחרית ולשטח מסחר יינתנו בהתייעצות עם משרד הבריאות והיחידה הסביבתית נגב מערבי.
- ה. תנאי למתן היתרי בניה באזור זה הכנת תכנית ניטור ומעקב אחר מי הנגר במוצא אזור התעשייה הקלה והמלאכה. התכנית תיערך בכפוף לדרישות והנחיות רשות המים ורשות הניקוז ותאושר על ידם ובתיאום עם משרד הבריאות והיחידה הסביבתית נגב מערבי.
- ו. תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור הסדרי תנועה מפורטים ועל פי הנחיות נספח התנועה ובאישור רשויות התמרור ותאום עם משרד התחבורה.
- ז. לבקשת ההיתר יוגש נספח בינוי ופיתוח אשר יכלול: תרשים המבנה במגרש, מפלסי קומת קרקע, קומה א', קומת גג, חזיתות וחתכים אופייניים תוך ציון חומרי גמר, פתרונות ניקוז, דרכי גישה, חניה וחניה תפעולית, ארגון וסידור החצר, פתרונות ומאפייני גדר, שילוט ותאורה.
- ח. תנאי למתן היתר יהיה ביצוע בפועל של הריסה מוקדמת של בניה בלתי חוקית במקום וסילוק ופינוי השטח מהריסות פסולת בניה ומוצרים פסולים.
- ט. תנאי למתן היתר בניה למבנה (חדש או לתוספת בניה לקיים) יהיה תכנון מבנים למיכלי אשפה של פסולת בגודל בכמות מספיקה להפרדת הפסולת המקור לרכיבים בני מחזור ופסולת להטמנה.
- י. היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקת הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- יא. תנאי למתן היתר לכריתה/ העתקת עצים בוגרים כהגדרתם בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן היתר לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

17. הוראות סביבתיות:

- א. בסמכות היחידה הסביבתית לדרוש ביצוע סקר קרקע עפ"י נוהל ביצוע סקר קרקע לאיתור נוכחות מזהמים מאוגוסט 2001 המפורסם באתר המשרד, במידת הצורך.
- ב. רעש:
 1. על איזור התכנית לעמוד בדרישות ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990.
 2. טרם תחילת עבודות הפיתוח בשטח והוצאת היתרי הבניה, יוגש לבדיקת במשרד להגנת הסביבה מסמך חלוקת זכויות רעש למגרשי התעשייה, שיוכן ע"י יועץ אקוסטי מוסמך, וזאת עפ"י שיקול דעת של היחידה הסביבתית נגב מערבי.
 3. כל מפעל יידרש לעמוד במסגרת זכויות הרעש שיקבעו במסמך חלוקת הרעש.
- ג. מיון מפעלים וכניסתם לאזור תעשייה קלה ומלאכה - תהליך מיון המפעלים וכניסתם לאזור יעשה בתאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי בשאלון סביבתי.
- ד. ניקוז - מפעלי התעשייה יידרשו בהגשת פתרון ובהתייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי לניקוז וטיפול במי נגר עילי שישתפו בתחומם, תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכד' אל הקרקע ואל מערכת הניקוז ו/או למי התהום.
- ה. בכל המגרשים יותקנו מתקנים לאצירה וסילוק אשפה ופסולת על פי הוראות המשרדים הרלוונטיים, בכפוף לדרישות כיבוי אש ובטיחות והקמת תשתיות אשר יאפשרו הפרדה ומיון פסולת במקור.
- ו. יותקנו מבני אשפה בגודל מתאים לכלל המתקנים האמורים להיות מוצבים בהם, המותאמים להפרדה במקור ונגישים לרכבי פינוי אשפה.

- ז. שפכי המפעלים באזור התעשייה יופרדו לשלושה זרמים:
1. שפכים תעשייתיים - יחוברו למערכת הביוב העירונית לאחר טיפול קדם. איכות השפכים המותרים לחיבור למאסף המרכזי, תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
 2. שפכים סניטריים – יסולקו ויחוברו ישירות למערכת הביוב המרכזית.
 3. תמלחות-לא יוזרמו למערכת הביוב המרכזית, יסולקו עפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ח. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים ובדרישות המשרד להגנת הסביבה.

18. חתימות:

ד"ר חזקי בלישטיין
 מהנדס תעשייה
 אוסקיה

מגיש התכנית:

וועדה המקומית אופקים

בעל הקרקע:מנהל מקרקעי ישראל
 חברת מבני תעשייה בע"מהמתכנן:

משה אורון – אדריכל ומתכנן ערים

מ.ע אורון אדריכלים בע"מ

רח' הגת 2, פארק התעשייה עומר

עומר, 84965

טל': 08-6469065

פקס: 08-6900329

מגיש אורון
 אדריכל ומתכנן ערים
 רשיון מס' 9566