

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

מאושרת

תכנית מס' 601-0349571

שינויים במגרשים לתעשייה באזור תעשייה חדשה אופקים
העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
21-12-2018
נתקבל

מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי אופקים
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

מינהל התכנון - מחוז דרום
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 601-0349571
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה:
ביום 26/12/18 לאשר את התכנית
 התכנית לא ייבנה טענת אישור שר
 התכנית נקבעו טענות אישור שר
מנהל מינהל התכנון יוניק הועדה המחוזית

אישור תכנית
פורסמה בילקוט פרסומים
26/12/18 2433
מיום

דברי הסבר לתכנית

בשטח זה חלות הוראות תכנית 8/101/02/23.
התכנית קבעה מגרשים ביעוד תעשייה, מבני משק, שצ"פ ומתקן הנדסי.
תכנית זו באה לעדכן ולשנות את יעוד מבני משק ליעוד תעשייה ולבטל איסור על שימושים כגון מפעלי מזון ותרופות במגרשי תעשייה.
לאחד לתוך מגרש התעשייה שבילים, דרך ושטח למתקן הנדסי שנתגלו כמיותרים בתכנית המקורית.
כמו כן, התכנית קובעת הוראות ותנאים למתן היתר בניה.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	שינויים במגרשים לתעשייה באזור תעשייה חדשה אופקים
		מספר התכנית	601-0349571
1.2	שטח התכנית		37.007 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	כן
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לייר
		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 מרחב תכנון מקומי אופקים

165255 קואורדינאטה X

580071 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה אופקים

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

שכונה אזור תעשייה אופקים

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39659	לא מוסדר	חלק		1
100212	לא מוסדר	חלק		1
100212/2	מוסדר	חלק		1

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

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
8 /101 /02 /23	803 - 801 ,701 ,412 - 411 ,227 ,224

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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 8/101/02/23 ממשיכות לחול.	שינוי	8 /101 /02 /23

1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן						מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע			1	1:1000	מחייב	תדפיס תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	13/03/2016	13/03/2016		1:1000	רקע	מצב מאושר

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	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד מממשלתי, בת אל רון		"אופקים חדשים"-החברה הכלכלית לפיתוח אופקים בע"מ	אופקים		בצלאל	6	08-9928129	08-6331733	batel@hcl.c o.il

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
חברה כלכלית	חברה כלכלית, בת אל רון		"אופקים חדשים"-החברה הכלכלית לפיתוח אופקים בע"מ	אופקים	בצלאל	6	08-9928129	08-6331733	batel@hcl.co.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			ישראל	באר שבע	התקוה (1)	4	08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קריית הממשלה, רח' התקווה 4, ב"ש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם תאגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע/ תואר
fisher@fe-arc.co.il	08-6322325	08-6210000	9	עומרים	עומר	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	88481	יעקב פישר	עורך ראשי	אדריכל
azutar@netvision.net.il	08-6497574	08-6499959	19	דרך מצדה (1)	באר שבע	חברת א.א.ג. אזוט	406	ארמונד אזוט	מודד	מוסמך

(1) כתובת: דרך מצדה 19, באר שבע.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

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

שינויים בייעודי קרקע, קביעת הוראות, זכויות ומגבלות בניה במגרשים שונים שבאזור תעשייה חדשה אופקים.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד קרקע מ"מבני משק" ל"תעשייה קלה ומלאכה".
2. שינוי יעוד קרקע מ"דרך", "שצ"פ", "שטח למתקנים הנדסיים" ו"אזור מלאכה ותעשייה זעירה" ל"תעשייה קלה ומלאכה".
3. קביעת והוספת שימושים.
4. הגדרת זכויות, הוראות ומגבלות בניה.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		37.007	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-) למצב המאושר *
מסחר (מ"ר)	מ"ר	4,878.2	+1,712.2
תעסוקה (מ"ר)	מ"ר	24,391	+323
הערות		סה"כ מוצע בתוכנית	סה"כ מוצע בתוכנית
		מפורט	מתארי
		6,590.4	
		24,714	

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
דרך מאושרת	1001, 1000	
תעשייה קלה ומלאכה	304 - 300	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
דרך / מסילה לביטול	תעשייה קלה ומלאכה	300
מבנה להריסה	תעשייה קלה ומלאכה	300

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור למבני משק	13,030	35.34
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	14,860	40.31
דרך קיימת	5,328	14.45
שטח למתקנים הנדסיים	880	2.39
שטח ציבורי פתוח	2,770	7.51
סה"כ	36,868	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	4,054.21	10.96
תעשייה קלה ומלאכה	32,952.32	89.04
סה"כ	37,006.53	100

3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
דרך / מסילה לביטול	1,265.13
מבנה להריסה	13.10



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
4.1.1	שימושים
	<p>תותר הקמת כל תעשייה ומלאכה שהיא למעט תחנות כח, תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בהם, תעשיית דשנים, חומרי הדברה (יצור, אריזה, אחסנה), משחטות, מכון פסדים, אסבסט ותשלובת כימית ונפט, מפעלי שיש ובטון ומוצריהם.</p> <p>בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. בצד יצור ואחסנה יותרו גם תצוגה, שיווק סיטונאי של תוצרת המפעל ושיווק ושטחי הסעדה לשימוש המפעלים.</p> <p>יתרו גם חניות מקורות, סככות וביתן שומר. כמו כן, יותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים כגון: קוי מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכדו'.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ul style="list-style-type: none"> - התאום עם היחידה הסביבתית יעשה על בסיס שאלון אפיון מפעל ושאלון סביבתי. בבדיקת השאלון ובתהליך המיון ילקח בחשבון המרחק משימושים רגישים לרבות שכונות המגורים ומבני הציבור הסמוכים. - על בסיס חוות הדעת של היחידה הסביבתית בסמכות הוועדה המקומית יהיה לאסור כניסת מפעלים אשר לדעת הוועדה יהיה בהם להוות מפגע סביבתי לשימושים רגישים סמוכים. - בניה בקו בנין אפס אחורי או צדדי תאושר בתנאי קיר אטום למגרש שכן והסדרת ניקוז מי גשם ובהסכמת השכנים. - לא יבלוט המרתף יותר מ 1.20 מ' מעל לפני הקרקע הסמוכים אליו וגבהו לא יעלה על 2.49 מ' נטו. - שטח החניות המקורות מעל הכניסה הקובעת לא יעלה על 100 מ"ר. - שטחי ההסעדה לשימוש המפעלים יחוברו למערכת הביוב באמצעות מפריד שומן בהתייעצות עם משרד הבריאות. - שילוט בהתאם להנחיות עיצוב בתכנית עיצוב שתוגש לוועדה המקומית. - גדרות הפונות לשצ"פ יבנו מקיר אטום מחופה אבן בגובה מינימאלי של 2.0 מ' מעל גובה הפיתוח החיצוני. מתקני חשמל ותקשורת ישולבו בקירות הפיתוח. הגדרות וקירות הפיתוח הפונים לחזית יחופו באבן טבעית נסורה או מסותת. - חומרי גמר החזיתות יהיו מחומרים עמידים בלבד, כגון אבן, אלומיניום וכד'. - ניקוז הגגות והסככות יהיה אל תוך המגרשים. - תותר הצבת מערכות טכניות ומתקני מזוג אויר על גג המבנה ובלבד שיוסותרו על ידי קירות המבנה. <p>סככות וחניה מקורה:</p> <p>מותר יהיה להקים סככות חניה מקורה בנפרד מהמבנה העיקרי, בתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בחזית אחורית וצדדית בלבד. 2. המבנה לא יבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש. 3. כל בניה על קו בנין אפס צדדי או אחורי תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי שבמגרש ועם הגדר. <p>- היתר בנייה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה</p>

4.1	תעשייה קלה ומלאכה
	<p>מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח מיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה. כן תובטח בהיתר מניעת זיהום קרקע משימוש במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה אשר יצופה בחומר אטום מפני פחממני דלק ושמנים.</p> <p>גנרטור : בהיתר להצבת גנרטור יותנה ויובטח כי הצבתו תהיה ע"ג משטח כאמור, לעיל.</p>
ב	<p>עיצוב אדריכלי</p> <p>1. חומרי גמר לקירות חוץ יהיו מחומרים עמידים בלבד, כגון אבן, אלומיניום, משטחי זכוכית, שיש בטון גלוי, (פרט למתקנים תעשייתיים) קרמיקה.</p> <p>2. מתקנים טכניים יוסתרו, מערכות מיזוג אויר ישולבו בחזות המבנה.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<p>דרך ציבורית, תניות, תחנת הסעה, מעבר להולכי רגל, מדרכות, ריהוט רחוב, גינון ונטיעות, תעלות ניקוז העברת תשתיות ציבוריות. יותרו תאורה וגינון.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בניוי</p> <p>תיאסר בנייה מכל סוג שהוא בתחום הדרך.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קדמי	אחורי	קו בניה (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית שטח (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)			תאי שטח	יעוד		
		צדדי- שמאלי	צדדי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת			מרחק מתחת לכניסה הקובעת	מרחק מעל הכניסה הקובעת	מרחק מעל הכניסה הקובעת			מרחק מעל הכניסה הקובעת	מרחק מעל הכניסה הקובעת
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 15	60	(3) 30	(2) 5	(1) 95	1000	15421	300	תעשייה קלה ומלאכה
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 15	60	(3) 30	(2) 5	(1) 95	1000	4500	301	תעשייה קלה ומלאכה
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 15	60	(3) 30	(2) 5	(1) 95	1000	4500	302	תעשייה קלה ומלאכה
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 15	60	(3) 30	(2) 5	(1) 95	1000	5417	303	תעשייה קלה ומלאכה
(5)	(5)	(5)	(5)	1	2	(4) 15	60	(3) 30	(2) 5	(1) 95	1000	3114	304	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 המורכבים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) יותרו 20% מהשטח העיקרי לצורך תצוגה ושיווק סיוטאי.
- (2) כחלק משטחי שירות יותרו ממ"מ, מתקנים טכניים ותנודות מקורות בשטח של עד 100 מ"ר.
- (3) בקומת המרתף יותרו השימושים הבאים: 5% למתקנים טכניים ו 25% לחניה.
- (4) גובה הבניין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש. גובה מבנה לגג שטוח 14מ', ולגג משופע 15מ'.
- (5) כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובכפוף להוראות תכנית 8/101/02/23</p> <p>תנאי למתן היתר בניה יהיה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בהתייעצות עם משרד הבריאות. - הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 1:250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם, מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע. - תנאי למתן היתר בניה יהיה בהתייעצות עם היח' הסביבתית נגב מערבי. - תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מורשה על פי כל דין או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין. כל בקשה להיתר תכלול חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר איכלוס מותנה בהצגת אישורי הפינוי כאמור, התואמת לכמות שהוערכה. - תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש. - תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית. <p>תנאי למתן היתר לכריתה/העתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.</p>	
6.2	תשתיות
<ul style="list-style-type: none"> א. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל העבודות הכרוכות בכיצוע הנ"ל וכדוגמה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית. ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות. ג. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכורכים בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל התשתית. ד. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזוריות. ה. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות הרשות המקומית. 	
6.3	חניה
<p>החניה תהיה בתחומי המגרשים בהתאם לתקן חניה ארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.</p>	
6.4	חשמל
<ul style="list-style-type: none"> 1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה. 	

6.4	חשמל
<p>א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'.</p> <p>אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.</p> <p>2. מתקני תקשורת - יותקנו בהתאם להוראות חלק "ב" בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	

6.5	ניקוז
<p>א. בתחום התכנית תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת השפכים והמים למניעת זיהום מי תהום.</p> <p>ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: בת אל רון	סוג: חברה/תאגיד ממשלתי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: "אופקים חדשים"-החברה הכלכלית לפיתוח אופקים בע"מ 512544420		חתימה:
יוזם	שם: בת אל רון	סוג: חברה כלכלית	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: "אופקים חדשים"-החברה הכלכלית לפיתוח אופקים בע"מ 512544420		חתימה:
בעל עניין בקרקע	שם:	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל 500101761		חתימה:
עורך התכנית	שם: יעקב פישר	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: פישר אלחנני אדריכלים בע"מ 514708056		חתימה: