

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

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מס' 23 / בת / 45.

המחווה שינוי לתכנית מתאר מס' 2/101/02/23 ,
תכנית מפורטת מס' 173/03/7 תכנית מס' 30/בת/23
ולתמ"א 22

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
אישור תכנית מס. 45/23
הועדה לבניה למגורים (מס. 104)
החליטה ביום 29/12/94 לאשר את התכנית.
מנהל מינהל התכנון
יו"ר הוועדה לבניה למגורים

המחוז : הדרום
הנפה : באר - שבע
מקום : אופקים
גוש : 100212 בהסדר
חלקה : ---
שטח התכנית : 790.107 דונם.

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

משרד הפנים מחוז דרום
חוק הליכי תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990
הפקדת התכנית מס. 45/23
הועדה לבניה למגורים (מס. 90)
החליטה ביום 29/1/95 להפקיד את התכנית
יו"ר הוועדה לבניה

תאריך: אפריל 1995
מאי 1996

תיק התכנון והבניה תשכ"ה 65
הוועדה המקומית לתכנון ובניה אופק

תוכנית מס'

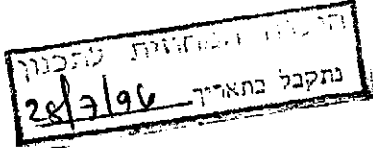
נדון נשיכה מס' ביום

הוחלט 1 לאשר 2 לדחות
3 לחמליץ לוועדה המחוזית

מחננדס הוועדה יו"ר הוועדה

אזור תעשייה אופקים - צפון

תכנית מס' 23 / בת / 45



מבוא

עתודת הקרקע בגבול הצפוני של אזור התעשייה הנוכחי תוחס שטח של כ-770 דונם.

פלה קרקע זה, מיועד ע"פ תכנית המתאר של אופקים לאזור תעשייה ומתחם למתקנים הנדסיים. מתקנים אלה משמשים היום כבריכות חימצון לטהור שפכים.

לאחרונה הוכנה תכנית להעתקת אגני החימצון הנ"ל לאתר המרוחק כ-7-8 ק"מ צפ/ מערבה לאופקים כחלק מפרויקט טהור שפכים אזורי בהפעלת אירגון מושבי הנגב.

1. העתקת הבריכות עתיד לשחרר למעלה מ-360 דונם קרקע לפיתוח תעשייה.
2. האזור מכותר ע"י שלושה אזורים המהווים גבול ותחום ברור וסופי לאתר כולו דהיינו:

- א. בגבול המערבי קיים אתר ארכיולוגי על שטח של 172 דונם.
- ב. בגבול הצפ/ מזרחי עובר ערוץ נחל פטיש כאזור ליעור ונופש פעיל וישמש "כריאה" ירוקה לישוב.
- ג. פרוזדור חב' חשמל למעבר קוי מתח עליון, סוגר את הגבול הצפוני של האתר.

3. מערכת הדרכים המתוכננת של האזור תהווה חוליה מחברת בין אזור התעשייה לבין הדרך הארצית שתחצה את אזור המלאכה של מרחבים ובכך תוצר גישה נפרדת וישירה אל אזור התעשייה אופקים.

4. * באזור התעשייה מוצעים כ-34 מגרשים בני כ-5 דונם בממוצע למגרש ו-9 מגרשים גדולים בני 8 דונם ומעלה וכן מגרש גדול המיועד למפעל עתיר שטח של כ-35 דונם.

5. בצומת המרכזית (מעגל התנועה) של האזור ימוקם מרכז שרותים מסחרי, אשר יכלול שרותי אשנב, מסעדות, חנויות ומשרדים.

6. המיקום הגאוגרפי של מתחם התעשייה באזור הצפ/ מזרחי של הישוב נמצא תחת משטר רוחות צפ/ מערבי, יאפשר ביצוע והפעלה של האתר בנוחות יחסית וללא סכנה לחשיפת הישוב למטרדים סביבתיים פוטנציאליים.

7. באזור התעשייה נקבעו מתחמים לאיכלוס לאחר בחינת ההשלכות הסביבתיות ובהתאם לתכנית האדריכלית.

1. שם התכנית :

תכנית זו תיקרא : תכנית מס' 45/ בת' 23
שינוי לתכנית מתאר מס' 2/101/02/23, תכנית מפורטת 173/ 03/7,
תכנית מס' 23 / בת' 30 ולתמ"א 22.
ותחול על השטחים הכלולים בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול.

2. מסמכי התכנית:

המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
א. 10 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2500 (להלן התשריט).
ג. מפת מתחמי איכות סביבה בק.מ. 1:5000 (להלן נספח א').
ד. 11 דפי הוראות התוכנית לפי סקר השפעה על הסביבה.
(להלן נספח ב' להוראות התכנית).

3. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

4. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית מס' 2/101/02/23 למעט השינויים המפורטים
בתכנית זו ומבטלת את תכנית מפורטת מס' 173/03/7
ותכנית מס' 23/בת' 30 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

5. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה ע"י שינויים ביעודי
הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

6. תכליות ושימושים:

כללי

לא ישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור שימושי הקרקע המסומנים בתכנית זאת לשום תכלית אלא לתכליות המצוינים ברשימת התכליות והשימושים המותרים כמפורט בפרק זה.

א. אזור תעשיה -

שטח המיועד להקמת מבנים לתעשיה, מתקני תפעול ושרות, ומבנים לאיחסון משטחי אחסנה פתוחים.
תעשיה: כל תעשיה שהיא למעט תחנות כוח, תעשיה כימית ואחסנה הכרוכה בה, תעשיה 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.

- השטחים למטרות שירות יכללו:
1. מערכות טכניות ומתקני שרות כגון: ח. מכוונות למתן שרותים לבנין, הסקה, תקשורת, אוורור, קירור, חשמל, שנאים, מעלית תפעולית, מקום למיכלי גז, אצירת אשפה, מעברי צנרת שרות.
 2. חניה מקורה.

הנחיות בניה:

א. (1) גובה מירבי - יותר הקמת בנינים בגובה מירבי 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 קיימה המפורטים להלן:

- * גמר טיח מותז, הרכבת משטחי פח מתועשים בגמר צבע בתנור דוגמת "איסקורית" או ש.ע.
- לבנים שרופות, "בלוק אמריקאי" או ש.ע.
- ואלמנטים מבטון חשוף.
- * יאסר השימוש בגמר עם בלוקי בטון חשופים.

- א. (3) גידור - הגידור יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- הגדר תוקס בגבול המגרש, בגובה 1.8 מ' מפני הקרקע הסופיים החיצוניים.
- בחזית המגרש הפונה לרחוב תוקס גדר מתכת חרושתית כמפורט להלן:
בסיס בנוי מבטון בגובה 0.60 מ', מעליו גדר מתכת מסורגת בגובה 1.20 מ'.
- בחזיתות אחרות של המגרש תוקס גדר מאלמנטים של קיר- גדר טרומיים בגובה 1.8 מ' מפני קרקע סופיים. לחילופין גדר רשת בגובה הנ"ל ע"ג מסד בטון עד גובה 0.6 מ' מפני הקרקע.

א. (4) עיצוב נופי -

הנחיות לעיצוב מתקנים ומבנים:

- א. כל תיכנון וביצוע באזור התעשייה יעשה תוך הקפדה על זרימה חופשית של מי שטפונות בנחל ומתן פתרונות נופיים.
ב. יעשה תיכנון נופי לשטחים המשמשים למעברים של הולכי רגל והעברת תשתיות שרותים שונות (מים, חשמל, תקשורת, ביוב וניקוז).
ג. יעשה טיפול נופי בשטחים ציבוריים ולשימושי בידור שהם עתירי חניות.

עבודות עפר:

- א. בשלב הקמת אזור התעשייה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר כך שתיגרם "הפרה הפיכה" של מפגעים לאזור.
ב. יושם דגש על תכנון וביצוע מערכת הניקוז למניעת תופעות של "התחתרות לאחור" האופיינית לקרקעות לס.
ג. לא יתבצעו שפיכות עפר לערוצי הזרימה הטבעיים ולא יערמו עודפי עפר במקומות בולטים.
ד. שטחים שחופרו על ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו על מנת לשמר חזות נופית נאותה באתר.
ה. עבודות פיתוח, באתר שהיווה את בריכות החימצון, יבוצעו לאחר ביצוע דיגום קרקע ואנליזות לאיתור מזהמים.
ו. בדיקות קרקע יבוצעו בתיאום ובהנחיית המשרד לאיכות הסביבה לאחר פינוי בריכות החימצון.
ז. תנאי מוקדם לביצוע עבודות עפר יהיה הגשת תוכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז.

ב. אזור מסחרי

- ישמש להקמת מרכז משרדים ושרותי מסחר של אזור התעשייה ובכללם: חנויות להספקת ציוד טכני, דואר, בנקים, מסעדה, מרפאה ותחנת עזרה ראשונה, מרכז מידע מסחרי וכיוב'.
השטחים למטרות שרות יכללו: מחסנים, מרחבים מוגנים, חדרי מכוניות, חדרי מעליות, מבואות ומעברים לציבור וחניות מקורות. תותר הקמת החניות המקורות בגבולות המגרש על קו בנין 0.0 ובתנאי ביצוע שיפועי גגות לניקוז אל תוך המגרש.

ג. אזור משולב מבני משק ומסחר-

ישמש להקמתם ופיתוחם של מתקנים כגון ביתנים מבניה קלה, סככות, חממות מקורות בזיגוג סינטטי ורשתות, הכל לצרכי גידול צמחיית נוי ופרי לשווק שתילים ועציצים על בסיס קמעוני וסיטונאי. השטחים למטרות שרות יכללו: מבני אחסנה, חדרי מכוונות וחניה מקורה. תותר הקמת החניה המקורה בגבולות המגרש קוי בנין קדמי וצדדי 0 מ' בתנאי ביצוע שיפועי גג אל תוך המגרש.

ד. שטח יעור

על שטח זה יחולו הוראות תמ"א 22, פעולות ושימושים מותרים ביער על פי סעיפים 11 ו-13 בהוראות הנ"ל.

ה. מתקן הנדסי -

שטח המיועד למתקן שאיבה וסניקה של מערכת הביוב העירונית ראה טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה.

ו. שטח עתיקות.

מגדיר שטח ובו אתר ארכיולוגי מוכרז. המהווה תנאי מוקדם לכל פיתוח בשטח, בכלל זה שילוב עתיקות המצויות באתר, שילוב חניות בשוליים והסדרת מעברים להולכי רגל דרכו - הכל בהתאם ובאישור רשות העתיקות. לא יבוצעו עבודות ישורי קרקע ובניה במגרשים הגובלים עם אתרי ארכיולוגיה אלא לאחר קביעת גידור מתאים כולל שילוט אזהרה למניעת נזקים לאתר העתיקות. הגידור יעשה בפיקוח נציג מוסמך של רשות העתיקות.

- שימושים מותרים : א. יותר מעבר דרכים בתיאום עם רשות העתיקות.
ב. יותר הקמת מתקנים הנדסיים ועירוניים, סככות ומבני שרות עפ"י תכנית מפורטת נפרדת באישור רשות העתיקות.

ז. דרכים -

- יותר העברתם של קוי תשתית ציבורית.
- לא תותר בניה כלשהי.

ח. שטח למעבר קווי חשמל ראשיים -

בשטח המעבר התחום בין 2 פסים סגולים מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים בכל המתחים. מותר להישתמש במעבר לגנים לאומיים, שמורת טבע, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה. מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך המעבר - לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של החברה. ובתאום עם רשות העתיקות בשטחים החופפים לשטחי עתיקות.

ט. מבנים להריסה.

המבנים והמתקנים וקוי החשמל המסומנים בקו צהוב מיועדים להריסה או להעתקה כמצוין בתשריט.

7. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה.

קוי בנין	מס' קומות מירבית	תכנית מירבית	היקפי בניה מרבים % או מ"ר						שטח מגרש מזערי בדונם	מס' מגרש	ניזור	
			שח"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות						
				מתחת הקרקע	מעל הקרקע	מתחת הקרקע	מעל הקרקע					
א	צ	ק										
כמסומן בתשריט			B 2	70 % E	100 %	-	20 %	-	80 % A	3.50	6-35 41-44 50-52 54 100-101	זעשיה
כמסומן בתשריט			2-כולל ק. גלריה	50 % E	60 %	-	15 %	-	45 %	5.30	27	זשחרי
כמסומן בתשריט			1	80 %	80 %	-	10 %	-	70 %	2.60	53	זשולב זבני זשק ומסחר
7	5	7	1	200 מ"ר	200 מ"ר	-	-	-	C 200 מ"ר	1.5	74,75 76	שטח יעור
5	5	5	1	5%	20 %	-	-	15 %	5 %	0.75	60 D	זתקנים זנדסיים

זערה: בשטחי השרות נכללים מקלטים (ממ"ק) חדרי מכוונות וקרור, מחסנים לציווד טכני שלא משמשים לשווק, חדרי מדרגות ומעליות.

A. במפעלים ובמגרשים של 5 דונם לפחות תותר הקצאת שטחי תצוגה מסחריים של מוצרי המפעל בשטח שלא יעלה על 200 מ"ר. שטח זה ("התנות") יהיה כולל בשטח העיקרי של המפעל.

E. תותר חריגה בגובה הבניה עבור מתקנים הנדסיים מיוחדים, כגון: אנטנות לתקשורת וקליטת שידורי רדיו/טלוויזיה.

C. בתנאי תאום עם קק"ל.

I. מיועד להפעלת מתקן הנדסי לשאיפה וסניקה במערכת הפעלת קוי הביוב העירוני.

E. למעט חניה מקורה בגבולות המגרש בקו בנין 0 לכל צד בתנאי ביצוע שיפועי גג אל תוך המגרש.

8. תנאים למתן היתרי בניה.

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית תכנית זו וע"פ בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בינוי ופיתוח. תכנית הפיתוח תכלול: מיקום מיכלי אשפה, הסדרת חניה ודרכי גישה למגרש, הסדרת ניקוז, משטחים מרוצפים ותכנית גידור כמתואר בסעיף 6. א. (3) לעיל.
- מתן היתרי הבניה ינתנה בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- ב. עד להשלמת העתקת קו מתח עליון 161 ק"ו הקיים, יחולו על השטחים הנמצאים בתחום מרחק של 20 מ' מצירו לכל צד מגבלות הבניה כמפורט בסעיף 9 ד' להלן.
- ג. הבניה במגרשים תהיה מרוחקת לפחות 100 מ' מאזור המושקה בקולחין.
- ד. עד לביטול אגני החימצון בפועל, יחולו מגבלות בניה כמפורט להלן:
- "מפעלים יבשים"** - מפעלים שאינם יוצרי שפכים תעשייתיים ואשר ספיקת השפכים הסניטריים בהם נמוכה.
- "מפעלים יוצרי שפכים"** - מפעלים יוצרי שפכים תעשייתיים ו/או אשר ספיקת שפכים הסניטריים גבוהה.
- (1). במגרשים מס' 34, 35, 41-43, אשר מעבר לקו המגבלות 350 מ' - עד להשלמת מכון הטיהור החדש, ינתנו היתרי בניה למפעלים יבשים בלבד.
- היתרי בניה למפעלים יוצרי שפכים, ינתנו רק לאחר הקמת מכון טיהור המסוגל לקלוט את העומס ההידראולי / אורגני.
- (2). מגרשים בתחום שבין קווי המגבלות 200 מ' ו- 350 מ' - היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

תנאים סביבתיים.

- ה. מגרשים בתחום קו המגבלות 200 מ' - היתרי בניה ינתנו רק לאחר ביטול אגני החימצון בפועל ומציאת פתרון חילופי מקובל על הרשויות המקומיות ומשרדי איכות הסביבה והבריאות.
- ו. הצגת פיתרון 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.
- ז. זיהום אוויר - יותר השימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר, אנרגיה סולרית ועוד.
- ח. קרינה - מפעל יעמוד בתקן הנדרש להגנה ולטיפול בקרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית.

9. תשתיות :

מערכות תשתית - מיס , ביוב , ניקוז , חשמל ותקשורת יבוצעו עפ"י ההוראות הבאות.

- א. מערכות מיס -** יבוצעו בהתאם עם מהנדס המועצה ובהנחיתו. ימצאה הועדה המקומית לנכון תישמר לה הזכות להתיר מעבר קווים עירוניים דרך מגרש פרטי בהמלצת מהנדס המועצה ובלבד שקו זה יעבור בתחום שבין גבול המגרש לקו הבנין.
- ב. ביוב -** תוגש תכנית אב לביוב שתכלול את המערכת הקיימת והחדשה אשר תציג פתרון משביע רצון לאיסוף טיהור וסילוק שפכים תעשייתיים וביתיים באישור הרשויות וע"פ הוראותיהם. היתרי בניה ינתנו למפעלים "יבשים" בלבד עד להשלמת מכון הטהור החדש.
- ג. ניקוז -** מסמכותה של הועדה המקומית לקבוע באם טיבה ומיקומה של קרקע כלשהי בתחומי התכנית מחייב טיפול מיוחד להבטחת הניקוז. בהיתר הבניה יאושרו תנאי טיפול נאותים לניקוז קרקע וכו'. (ראה פרק איכות הסביבה).
- ד. חשמל -** מעבר קווים ומיקום עמודי חשמל יהיו ע"פ הוראות הנקוטות בחב' החשמל כדלקמן: "אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית. החיבורים לבתים ומערכת מתח נמוך יהיו תת-קרקעים .
- איסור בניה -** לא ינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי- חשמל עיליים. בקירבת קווי- חשמל עיליים ינתן היתר בניה במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.
- ציר קו מתח נמוך - 2 מ' ולפחות 2 מ' מהתיל הקיצוני
- ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו) - 6.5 מ' ולפחות 5 מ' מהתיל הקיצוני
- ציר קו מתח עליון (110-161 ק"ו) - 20 מ'
- ציר קו מתח על (400 ק"ו) - 35 מ'
- * אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה.
* אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.
* אסור להתקין מיתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקירבת מערכות ומתקני חשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.
* קיימת הזכות לרשות המקומית להעביר קווי תשתית על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (למעט גבול עם קו בנין 0.0) והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

ה. מערכות תקשורת- קוי טלפון וכבלים יונחו בהתאם להוראות מהנדס המועצה ובאישור חב' בזק ומשרד התקשורת. מערכת התקשורת תהיה תת- קרקעית.

10. מקלט ו/או מרחב מוגן.

בהתאם לדרישות הג"א ובאישורם.

11. חניות רכב.

החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ תקן חניה ארצי.

12. דרכים .

מיקום הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.

13. הפקעות לצרכי ציבור.

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, ע"פ תכנית זו יופקעו

ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית ע"פ חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיף 188 א'- ב'.

14. חלוקה ורישום.

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

15 . אחוז 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. שלבי ביצוע התכנית.

תוך חמש שנים מאישור התכנית.

17. תוקף התכנית.

סיום עבודות תשתית עבור 20% 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 תכנון ובניה (הוראת שעה) התש"ן 1990 .

17. חתימות.

יוזם ומגיש התכנית : הועדה המקומית - אופקים, משרד התמ"ס.

יוזם התכנית:
משרד התעשה והמסחר
היחידה לאזורי פיתוח
ממונה ארצי על הקצאות קרקע ומבנים
4.6.96
תאריך חתימה
על ידי:

מנהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע:

יוזם גיש
חשית ובנין (1992) בע"מ

משה אורון
אדריכל מתכנן ערים
רשיון מס' 9860

משה אורון - אדריכל ומתכנן ערים.

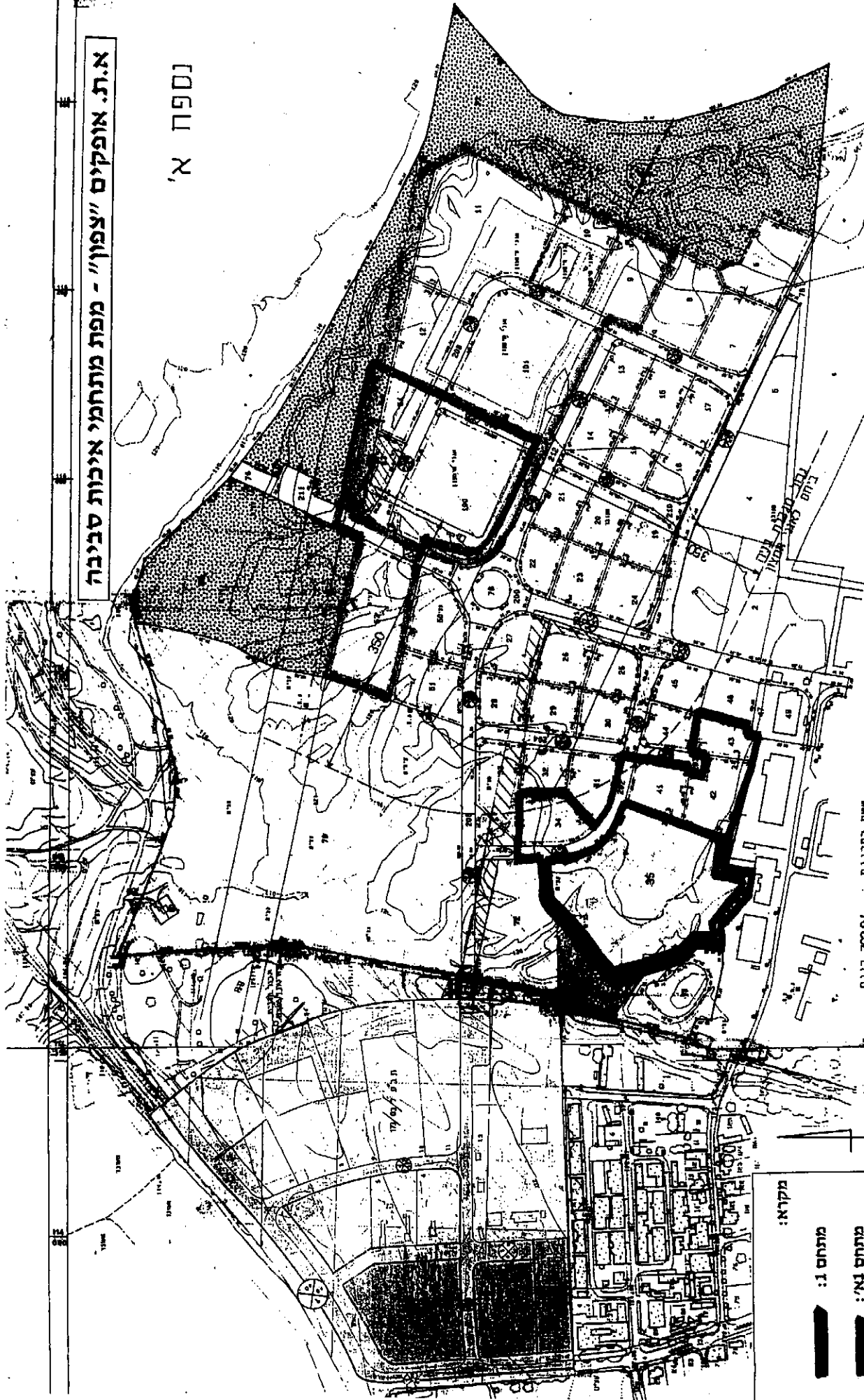
עורך התכנית:

בית רסקו ח' 4, דרך הנשיאים ב"ש. טל/פקס 07-234722
טל: 07-230244

א.ת. אופקים "צפון" - מפת מתחמי איכות סביבה

נספח א'

ק"מ: 1:5,000



מסל	10234
מסל	10235
מסל	10236
מסל	10237
מסל	10238

מסל	10239
מסל	10240
מסל	10241
מסל	10242
מסל	10243

מסל	10244
מסל	10245
מסל	10246
מסל	10247
מסל	10248

מסל	10249
מסל	10250
מסל	10251
מסל	10252
מסל	10253

המפת מוצגת כאן לצורכי מידע בלבד. כל המידע המוצג על המפת אינו מהווה אחריות או תחילתו של כל עסקאות. המפת מוגשת כאחד מסמכים המלווים את תוכנית המגורים, והיא אינה מהווה חלק מהתחייבות המבנה. כל המידע המוצג על המפת אינו מהווה אחריות או תחילתו של כל עסקאות. המפת מוגשת כאחד מסמכים המלווים את תוכנית המגורים, והיא אינה מהווה חלק מהתחייבות המבנה.

מסל	79304
מסל	79305
מסל	79306
מסל	79307
מסל	79308
מסל	79309
מסל	79310
מסל	79311
מסל	79312
מסל	79313
מסל	79314
מסל	79315
מסל	79316
מסל	79317
מסל	79318
מסל	79319
מסל	79320
מסל	79321
מסל	79322
מסל	79323
מסל	79324
מסל	79325
מסל	79326
מסל	79327
מסל	79328
מסל	79329
מסל	79330
מסל	79331
מסל	79332
מסל	79333
מסל	79334
מסל	79335
מסל	79336
מסל	79337
מסל	79338
מסל	79339
מסל	79340

- מקרא:
- מתחם 1: [Symbol]
 - מתחם נא': [Symbol]
 - מתחם 2: [Symbol]
 - מתחם 3: [Symbol]
 - מתחם נא': [Symbol]
 - מתחם 4: [Symbol]

4.1 כללי

בתחום התוכנית יותרו אך ורק שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה. למעט כל השימושים המפורטים בהגדרת "תעשייה" בחוק הליכי התכנון והבניה (הוראות שעה) - 1990. להלן:

תעשייה כימית והאחסנה הכרוכה בה, תעשייה פטרוכימית והתעשייה הכרוכה בה, תעשיית דשנים והאחסנה הכרוכה בה, ייצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות ולציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.

4.2 מיון מפעלים וכניסתם לאזור התעשייה

4.2.1 תנאי איכות סביבה למתן היתר בניה

- א. היתר בניה יוצא רק לאחר אישור תוכנית הגשה מפורטת התואמת את מגבלות והוראות הבניה כפי שהוגדרו בתקנון.
- ב. פתרונות לטיפול בשפכים, מניעת זיהום אוויר וטיפול בפסולת יתואמו עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.

4.2.2 נוהלי מתן אישור למפעל באזור התעשייה תהליך בחינת מפעלים לקראת הקמה

- א. בחינה ראשונית בהיבט השלכות על הסביבה בשלב בקשה להקצאת קרקע.
- ב. בחינה מפורטת בהיבט השלכות על הסביבה באמצעות "תצהיר השלכות על הסביבה" ו/או "תסקיר השפעה על הסביבה".
- ג. פתרונות לנושאים סביבתיים (סילוק פסולת, מניעת זיהום אוויר, טיפול בשפכים וכו') יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. גיבוש תנאים, התניות ומגבלות לזום לפני מתן היתר בניה ורשיון עסק.
- ה. בחינת היערכות המפעל ע"פ מסמך טכני ו/או הוראות לתוכנית של התסקיר.
- ו. מתן "תעודת גמר" על ביצוע מתקנים כנדרש.

4.2.3 מתחמים לאיכלוס/הגבלות (בנוסף להגבלות הוראות הול"ל)
בעקבות בחינת ההשפעות הסביבתיות ובהתאם לתוכניות
האדריכליות של התוכנית הוצעו בסקר ההשלכות הסביבתיות
מספר מתחמים והגבלות לאיכלוס אזור התעשייה:
מתחם 1:

איכלוס שלב א' של התוכנית (כ- 60 דונם) במפעלים בלתי
רגישים להשקיייה בקולחים (ובמרחקים שיקבעו עפ"י
הנחיות משרד הבריאות), שאינם יוצרים שפכים
תעשייתיים, רמת פליטות מזהמים לאויר נמוכה וכמויות
חמ"ס נמוכות.
מגבלות אלו מחייבות כי אזור זה ישמש בעיקר לאיחסון
(למעט חומרים מסוכנים) מסחר ומפעלים "יבשים"
(מוסכים, נגרות, מפעלי פלסטיקה וכו').
מתחם זה כולל את מגרשים: 41-43, 34, 35.

מתחם 1א':

מגרש מס' 35. מגרש זה בשל היותו הקרוב ביותר לאזורי
מגורים (כ- 125 מ') יחוייב, בנוסף לאמור בפרק איכות
סביבה, להקפיד למנוע הווצרות מפגעים סביבתיים כרעש,
ריח, אבק וכד'.

מתחם 2:

לאחר הפעלת מכון הטיהור החדש וסילוק בריכות החימצון
יש לבצע בדיקת קרקע ואנליזות לאיתור מזהמים וטיפול
בקרקע מזוהמת.
מתחם זה כולל את מגרשים: 9-12, 53, 54, 100, 101, 208,
209.
מומלץ לא לאכלס ע"י עסקים "רגישים" כמפעלי מזון
ועסקים הקשורים באיחסון ושיווק מוצרי מזון, תרופות
וכד'.

מתחם 3:

הגדר התקנון כ"אזור משולב מבני משק ומסחר"
במגרש מס' 53 תאופשר התקנת חממות, משתלות וכד'.
מגבלות שיוטלו על עסק המבקש לאכלס איזור זה:
א. דישון בטיפטוף בלבד.
ב. לא תותר השקיייה בקולחין אלא באישור ובתיאום
רשויות איכות הסביבה ומשרד הבריאות.
ג. הדברה תותר באופן שלא יאפשר פיזור לסביבה
כאבק/רסס.

מתחם 3א':

מגרשים הגובלים במגרש מס' 53.
מומלץ לא לאכלס ע"י עסקים "רגישים" כמפעלי מזון
ועסקים הקשורים באיחסון ושיווק מוצרי מזון, תרופות
וכד' (רובם נכללים ממילא במתחם 2).

מתחם 4:

בכל איזור התעשייה יש להתחשב בקיום פעילות אוירית באזור (ש.ת. חצרים) וע"כ יש להתייחס לגובה מבנים והפרעות אלקטרומגנטיות.

4.3 הגנה על מי תהום/מים עיליים

4.3.1 טיפול בשפכים

- א. לנושא היתרי בניה, בשלב הפיתוח הראשוני (60 דונם), תבוצע חלוקה בין מפעלים "יבשים" למפעלים יוצרי שפכים. מפעלים "יבשים" - מפעלים שאינם יוצרי שפכים תעשייתיים ואשר ספיקת השפכים הסניטריים בהם נמוכה - יקבלו היתר בניה במידה ויעמדו בהגדרה. מפעלים יוצרי שפכים - מפעלים יוצרי שפכים תעשייתיים ו/או אשר ספיקת שפכים הסניטריים גבוהה. יקבלו היתר בניה רק לאחר הקמת מכון טיהור המסוגל לקלוט את העומס ההידראולי/אורגני.
- ב. פיתוח איזור התעשייה מעבר לשלב הראשוני, מחייב ביטול בריכות החימצון וע"כ יאושר רק לאחר מציאת פתרון חילופי המקובל על רשויות איכות הסביבה, משרד הבריאות והרשויות המקומיות.
- ג. מפעלים ידאגו לביצוע הפרדת זרמים בתחומיהם (זרם סניטרי, זרם תעשייתי, זרמים רעילים, תמלחות וניקוז מי גשם) כל זרם יטופל כמתחייב מההנחיות והתקנות כמוזכר בסקר זה.
- ד. איכות השפכים המותרים להזרמה מכל מפעל למערכת הביוב המרכזית של איזור התעשייה תהיה ע"פ "חוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות - הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב תשמ"ב 1981" או בהתאם לתקנות אחרות שיקבעו ע"י רשויות איכות הסביבה.
- ה. במידה ואיכות השפכים אינה עונה על דרישות התקן יתקינו המפעלים מערך קדם טיפול בשפכים בתחומי המפעל. יובטח כי מתקנים אלה לא יתרמו מזהמים לסביבה.
- ו. לא יתבצע כל סילוק שפכים בשיטה של בורות סופגים.

4.3.2 נגר עילי (ניקוז)

- א. כל משטחי הייצור, האחסון והשינוע בחצרות המפעלים יהיו מחומרים אטימים (אספלט, בטון וכו').
- ב. כל המפעלים ישולבו במערכת הניקוז הכללית שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים.
- ג. כתנאי לפיתוח השטח תוגש תוכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז.
- ד. נגר עילי העלול להכיל מזהמים שמקורם בפעילות עסק/מפעל, דינו יהיה כדין שפכים תעשייתיים שהמפעל/עסק חייב יהיה לטפל בהם בתחומי המגרש בטרם חיבורם למערכת השפכים הכללית.
- ה. רחבות חניה, שבילים, רחבות ציבוריות וכד' יבנו ממשטחים מחלחלים ע"מ להקטין את רמות הנגר העילי.

4.3.3 מניעת זיהום מקורות מים ע"י דלק

- א. מיכלי איחסון דלק יוקמו רק לאחר קבלת אישורי משרד איכות הסביבה.
- ב. מיכלי דלק יוצבו במאצרות (נפחן 110% מנפח המיכל) אטימות, כך שניתן יהיה לאסוף חומר שדלף. המאצרות תבנה בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה, פיקוד העורף וכד'.
- ג. נגר שיווצר בנקודות בהן קיים סיכון לדליפות במערכת הדלק ינוקז דרך מפריד שמך/מים למערכת הניקוז הכללית.
- ד. מיכלים תת קרקעיים יוצבו עם מערכות ניטור ובקרה להתרעה בפני דליפות. המיכלים יותקנו בשיטת "מיכול משני".

4.4 איכות אויר

- א. מפעלים יעמדו בתקני פליטה מארובות ע"פ דוגמאת ה-86 TALUFT הגרמני או תקני פליטה ישראלים.
- ב. מפעלים מתוכננים, להם פוטנציאל פליטת מזהמים יגישו לרשויות איכות הסביבה "סקר הערכת פליטות". ואמצעים למניעתם.
- ג. ייצור אנרגיה - עדיפות לשריפת דלקים דלי גופרית כגון סולר וגז.
- ד. מטרדי ריח - תהליכים יוצרי מטרדים יטופלו במקור למניעת הפצת ריחות.

- א. מפעל/עסק יגיש תוכנית הנוגעת לדרכי הטיפול בחומ"ס בהתאם לסוגים ולכמויות שצפויים להיות בשימוש תוך פירוט תנאי איחסונם, אופן השימוש בהם, האמצעים המוצעים למניעת סיכונים לסביבה, האמצעים למניעת זיהום הסביבה ונוהלי פינוי הפסולת הרעילה.
- ב. כל מפעל המשתמש בחומרים מסוכנים, כמוגדר בחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993, יחוייב בדרישות החוק, לרבות הגשת בקשה להיתר רעלים ותיק מפעל.
- ג. הטיפול והסילוק של הפסולת הרעילה (במידה ותיווצר) יעשו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חומרי פסולת מסוכנים) התשנ"א - 1991 וחוק החומרים המסוכנים התשנ"ג 1993.
- ד. איחסון גפ"מ (גז פחמימני מעובה), לשימוש מפעלי, יבוצע בהתאם להנחיות "מנהל הגז".
- ה. עד פיתוח דרכי הגישה הצפונית והמזרחית ישורת איזור התעשייה דרך הכניסה הקיימת לאופקים. תואי זה חולף בסמוך לשכונות מגורים ומחייב תיאום ואישור איכות הסביבה לקביעת נתיב מדויק, שעות שינוע מומלצות, כמויות שינוע מותרות וכו'.
- מומלץ כי הנושא יטופל ישירות בין משרד איכות הסביבה לעירייה.

- א. מפעלים יבצעו הפרדת פסולות ל: פסולת ביתית, פסולת גושית ופסולת רעילה.
- ב. כל מפעל יקים בתחום המגרש שטח מגודר שייעד להצבת מתקני אצירת פסולת:
- אצירת פסולת מוצקה
 - אצירת פסולת המיועדת למיחזור (קרטון, זכוכית ופלסטיק).
- ג. מערכת איסוף הפסולת בתוך המפעלים תתופעל ותתוחזק באופן שוטף של ידי המפעלים, בביקוח הרשות המקומית תוך מניעת היווצרות מפגעים תברואיים, חזותיים ומטרדי ריח.
- ד. פינוי הפסולת יבוצע באחריות הרשות המקומית שתדאג כי הפינוי יהיה לאתרי הסילוק המאושרים ע"י רשויות איכות הסביבה.
- ה. בשטחים ציבוריים לא תותר אצירת פסולת שמקורה בשטחים הפרטיים.

- א. מפלס הרעש המירבי מבנין המשמש למטרות תעשייה, מסחר או מלאכה, באזור שהמקרקעין בו משמשים למטרות תעשייה ומלאכה לא יעלה על המפלס המירבי המותר, שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990.
- ב. מוקדי ייצור רעש יטופלו מקומית להפחתת מפלסי הרעש (סיכוך מקומי).
- ג. תהליכי ייצור בתחום התוכנית הגורמים ליצירת רעש יבוצעו בתוך מבנים.
- ד. התקנת מערכת כריזה תותנה במניעת מטרד רעש מחוץ לגבולות המפעל.
- ה. בכל מקרה בו פעילות המפעל/עסק עלולה לגרום לרעש בלתי סביר יידרש טיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים עפ"י התקן.

4.8.1 הנחיות לעיצוב מתקנים ומבנים:

- א. כל תיכנון וביצוע באזור התעשייה יעשה תוך הקפדה על זרימה חופשית של מי שטפונות בנחל ומתן פתרונות נופיים.
- ב. יעשה תכנון נופי לשטחים המשמשים למעברים של הולכי רגל והעברת תשתיות שרותים שונות (מים, חשמל, תקשורת, ביוב וניקוז).
- ג. יעשה טיפול נופי בשטחים ציבוריים ולשימושי בידור שהם עתירי חניות.

4.8.2 עבודות עפר

- א. בשלב הקמת אזור התעשייה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר כך שתיגרם "הפרה הפיכה" של מפגעים לאזור.
- ב. יושם דגש על תכנון וביצוע מערכת הניקוז למניעת תופעות של "התחתרות לאחור" האופיינית לקרקעות לס.
- ג. לא יתבצעו שפיכות עפר לערוצי הזרימה הטבעיים ולא יערמו עודפי עפר במקומות בולטים.
- ד. שטחים שחופרו על ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו על מנת לשמר חזות נופית נאותה באתר.
- ה. עבודות פיתוח, באתר שהיווה את בריכות החימצון, יבוצעו לאחר ביצוע דיגום קרקע ואנליזות לאיתור מזהמים.
- ו. בדיקות קרקע יבוצעו בתיאום ובהנחיית המשרד לאיכות הסביבה לאחר פינוי בריכות החימצון.
- ז. תנאי מוקדם לביצוע עבודות עפר יהיה הגשת תוכנית ניקוז מאושרת ע"י רשות הניקוז.

- א. הרשות המקומית תפעיל מערך בקרה על מובלי השפכים, מתקני קדם טיפול במפעלים, פינוי פסולת ועוד. בדיקה חזותית, בדיקת מערכות ניטור ועוד. נוהלי הבקרה והפיקוח יגובשו ע"י עיריית אופקים ואיכה"ס.
- ב. אחת לחצי שנה ייבדקו המפעלים, כי עומדים ומקיימים ההתניות/תנאים מיוחדים ברשיונות העסק.
- ג. אחת לחודשיים ייתבצעו דגימות שפכים מהמפעלים (דגימות מורכבות).
- ד. מערך הבקרה והניטור יאושר ע"י משרדי הממשלה האחראיים: משרד לאיכות הסביבה, נציבות המים וכו'.
- ה. יבוצע מעקב אחרי פינוי חמ"ס לרמת חובב (בדיקת קבלות ומאזני מסת חומרים).
- ו. דישון והדברה חקלאית מעל גובה הקרקע לא יבוצע ברצועה ברוחב 500 מ' סביב התוכנית למניעת זיהום מוצרי מזון ותוצרים רגישים - במפעלים.
- ז. אחת לשולשה חודשים יידגמו מי קידוחי ההפקה הקרובים וייבדקו לנוכחות מזהמים. מלחים מתכות - בדיקה ב- ICP. אורגנים - בדיקה ב- GC - MS.
- ח. הרשות המקומית תבדוק סרטי רישום של בקרת מתקני טיפול בשפכים וכן ניטור ארובות ע"פ הצורך.
- ט. אחת לחודש תידגם דגימה מורכבת במאסף הראשי. תבוצע אנליזה לריכוזי המזהמים הבאים: צח"כ, צח"ב, מרחפים, pH, מלחים - TDS, כלוריד, שמנים, מתכות - ICP.
- י. תוצאות ניטור אויר בסביבה, לכשתוקם תחנת הניטור בבאר-שבע, יושוּו עם תקנים נדרשים ומדידות הרקע (עד הקמת א. התעשייה).
- יא. מדידות בארובות - (במפעלים להם עומסי פליטה גבוהים) אחת לשנה - השוואה לתקני פליטה נדרשים - TALUFT או תקני פליטה ישראליים.
- יב. חומרים מסוכנים במפעלים - בקרה: - השוואת כמויות ע"פ המותר למפעל (סקר סיכונים וכו') - איחסון ע"פ תקנות (קבוצות תואמות, שילוט, אמצעי חירום, "תיק מפעל" וכו').

- להלן הוראות כלליות לנושא תפעול ואחזקת איזור התעשייה.
- א. בשלב הקמת מפעל - תכנון והקמת מתקני קדם טיפול בשפכים יעשה במקביל לתכנון ולחקמת קווי יצור.
 - ב. מפעלים יכינו ויגישו תוכניות ל"מקרים ותגובות" - תרחישי תקלות וטיפול בהם.
 - ג. תוכנית תקלות ותגובות תוכן ע"י הרשות האחראית לקווים הציבוריים.
 - ד. המפעלים יתחייבו להודיע לרשות על כל שינוי : בתפעול, תהליכי יצור ו/או חומרי גלם.
 - ה. הרשות המקומית תפעיל מערך אחזקה שיוודא תקינות צנרת איסוף והולכת שפכים במערכות הציבוריות (בדיקה חזותית ומאזני מים/שפכים ועוד).
 - ו. כימיקלים שנשפכו עקב תקלות, תאונות וכו' לא ישטפו במים, אלא ייספגו ע"י חומרי ספיגה מיוחדים ויפנו לרמת חובב - לאתר הפסולת הרעילה.
 - ז. אמצעים בהם תצוייד הרשות המקומית לטיפול ב"אירועים" :
 - מתקני ספיגה.
 - חביות איחסון מיוחדות.
 - שרולי עצירה.
 - כימיקלים לניטרול (סיד וכו').
 - אמצעי פתיחת שוחות ושיחרור סתימות.
 - ח. כיבוי שריפות - עדיפות לכיבוי באמצעים "יבשים".
 - ט. התייחסות לחומרים שאריתיים (עפר, אבקה, בוצה) כחמ"ס.
 - י. הרשות המקומית תטפל בנושאים חזותיים, שצ"פ וכו'. הרשות תפקח על הקמת מרכזות שילוט באזור התעשייה ושילוט על המבנים. הרשות המקומית תתחזק את שטחי השצ"פ והשטחים הציבוריים.
 - יא. הרשות המקומית תבצע מעקב על כמות ואיכות השפכים כדי למנוע העמסת יתר על מתקני הטיפול העירוניים.

4.11 מגבלות שיוטלו על שימושי קרקע סמוכים

- א. דישון והדברה חקלאית מעל גובה הקרקע (המטרה, התזה, ריסוס מהאוויר) לא יבוצע ברוחב 500 מ' סביב התוכנית למניעת זיהום מוצרי מזון ותוצרים.
- ב. השקייה בקולחים בשטחים החקלאיים תבוצע תוך שמירה על המרחקים הרלוונטיים כפי שמתחייב מהתקנות הקיימות והמתעדכנות מעת לעת (מסקנות ועדת "שלף" וכד').
- ג. מרחקים מומלצים למגורים ולתעשיות שכנות יותוו עפ"י דוגמאת הנחיות "איתור תעשיות" של משרד הבריאות.

4.12 הוראות מיוחדות למבנה רב-תכליתי

בנוסף לתנאים ולמגבלות, שפורטו לעיל, שיחולו על מפעלים ושימושים שיכנסו למבני תעשייה רב תכליתיים, שידרשו היתר דו שלבי, יחולו עליהם גם תנאים ומגבלות, שיחולו על המבנה כולו או חלקים ממנו בתיאום עם רשויות איכות הסביבה ויתייחסו לנושאים הבאים:

- א. בדיקת התאמה
צרוף מפעל חדש למבנה הרב תכליתי יותנה בבדיקה, באשר להתאמתו לשימושים קיימים או ידועים באותו מבנה.
- ב. זיהום אוויר
תובטח האפשרות להתקין מערכות איוורור וסילוק מזהמי אוויר לכל חלקי המבנה.
- ג. שפכים
יוקצו שטחים להקמת מתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם החיבור למערכת השפכים המרכזית.
- ד. פסולת
יוקם חדר אשפה בגודל המתאים לקליטת כמויות האשפה הצפויות כולל אפשרות להפרדת פסולות ברות מיחזור.
- ה. רעש
יתוכננו אמצעים להוספת איטום בפני רעש למבנה ולחלקיו.
- ו. מתקנים
תוכן אפשרות להקמת מבני עזר, קירות מיסתור, חצרות, פירים וכד'. למתקנים תעשייתיים כגון מדחסים, צנרת כבלים, בלוני גז, אריזות ומיכלי דלק-באופן שלא יהוו מפגע בטיחותי חזותי או אקוסטי.