

שכת התכנון המחוזית
 04-אח-1993
 מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
 אופקים שמעוניים

תכנית מתאר מס' : 8/101/02/23

שינוי לתכנית מתאר אופקים מס' : 2/101/02/23 ולתכניות מפורטות מס' 3/103/03/23 , 45/בת/23 , 30/בת/23

מחוז : הדרום

נפה : באר-שבע

עיר

מקום

גוש

חלקה

שטח התכנית

היוזם

בעל הקרקע

עורך התכנית

תאריך

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס' 8/101/02/23
 (מרחב) אופקים , המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29/10/23 לשר את התכנית.
 שמואל ליבון
 ראש הוועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 8/101/02/23
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
 מיום _____

100212 (בהסדר)

985.42 דונם

מועצה מקומית אופקים ומשרד המסחר והתעשייה
 באמצעות חב' יורם גדיש בע"מ

מ.מ.י.

ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 מרכז הנגב 45 באר-שבע
 מ.ד. 35179

11/97 , 7/97 , 6/97 , 3/97 , 10/96 , 8/96 , 2/96

שכת התכנון המחוזית
 04-א-1993
 מחוז הדרום

א. מבוא

1. במסגרת פתרון בעיות האבטלה באופקים החליטה ממשלת ישראל להרחיב את אזור התעשייה הקיים.
2. הרחבת האזור מתבססת על העובדה כי מלאי הקרקעות המיועדות לתעשייה אזל וכי התכניות המפורטות התקפות באזור שמיספרן 23/בת/45 ו 23/בת/30 אינן נתנות לממוש משום שחלקן נמצא ע"ג אגני חמצון וחלק נכבד מן המגרשים נמצאים בתום מגבלות בניה הנובעת מאגנים אלו.
3. תנאי לממוש התכניות הנ"ל הנו העתקת אגני החמצון מן האזור, על כן הוחלט בתאום עם ע. אופקים משרד רה"מ והתמ"ס לפתח אזור הצמוד ממזרח לאזור התעשייה הקיים והנמצא מחוץ למגבלות הבניה שלהן תוך כדי שנוי גבולות תחום השפוט העירוני.
4. כדי לצור מרקם תכנוני אחיד הוחלט ע"י הצוות הנ"ל להכליל בתכנון המחודש חלק מהתכניות התקפות (החלק הנותר שווק).
5. אזור התעשייה החדש נמצא ממזרח ומצפון לשוב ומשתרע על גבי שטח של כ-960 דונם בחטיבה קרקעית רציפה אחת.

ב. גבולות האתר

- בצפון: נחל פטיש.
- בדרום: פרק אופקים.
- במערב: אזור תעשייה אופקים (קיים).
- במזרח: נחל אופקים.

ג. תוואי הקרקע

השטח משורי ברובו ומתנקז לעבר נחל אופקים.

ד. עקרונות התכנון

1. הרחבת אזור התעשייה הקיים תוך כדי יצירת כניסה נוספת לשוב דרך אזור התעשייה מכביש 241 בטול והעתקת מערך אגני החמצון הקיים לנקודה מצפון לשוב ופתרון מערך הביוב המתנקז אליו משכונות המגורים.
2. הרחבת אזור התעשייה הקיים מסתמכת על מערכת הכבישים הקיימת כאשר ההתחברות אליה הנה בארבע נקודות מגע: מצפון בצומת T לכביש מס' 241 בהמשך לכוון דרום מכביש מס' 2 כביש מס' 6 וכביש מס' 10.
3. הקמת אזור עם חזית מסחרית תומך תעשייה במרכז הכובד של האתר בצומת הכבישים 6 ו 3.
4. יצירת קבוצת מגרשים בנות 1.0 דונם, בנות 2.5 דונם, 5.0 דונם ו 20 דונם ומעלה.
5. יצירת ציר נופי לאורך נחל אופקים ופטיש ושמירה קפדנית על משאב הטבע הקיים.

ה. נתונים כלליים

| | |
|---------------------------|----------------|
| סה"כ שטח האתר | : 959.85 דונם. |
| שטח מלאכה למלאכה ותעשייה | : 598.11 דונם. |
| שטח מסחרי תומך תעשייה | : 22.75 דונם. |
| שטח לשרותי דרך ותחנות דלק | : 5.92 דונם. |
| שטח למבנה משק עבור משתלות | : 13.03 דונם. |
| שטח צבורי פתוח | : 146.81 דונם. |
| שטח למתקנים הנדסיים | : 0.89 דונם. |

שכת התכנון המחוזית

04-תא-1993

מחוז הדרום

1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 8/101/02/23 שנוי לתכנית 45/בת/23, 30/בת/23, 3/103/03/23

2. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו משנה תכניות מס' 45/בת/23, 30/בת/23, 3/103/03/23, בתחום גבולות תכנית זו.

3. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית להרחבת איזור התעשייה אופקים צפון ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

4. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
א. 17 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2500 (להלן תשריט).
ג. נספח תחבורתי הכולל 4 גליונות כמפורט:
(1) גליון 1 תשריט תחבורתי (מנחה בלבד) בק.מ. 1:2500
(2) גליון 2 שלב "0" בק.מ. 1:500
(3) גליון 3 שלב "א" בק.מ. 1:500
(4) גליון 4 שלב סופי בק.מ. 1:500
ד. הנחיות נוף לשמור גדת נחל אופקים ופטיש (נספח ג').

5. ציונים בתשריט
כמסומן בתשריט ומתאר במקרא.

6. תכליות ושימושים
א. אזור מלאכה ותעשייה זעירה
תותר הקמת כל תעשייה ומלאכה שהיא למעט תחנות כח, תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוחה בהם, תעשיית דשנים, חומרי הדברה (יצור, אריזה, אחסנה), משחטות, מכון פסדים, אסבסט ותשלובת כימית ונפט, יאושרו מפעלי בטון, מתכת טכסטיל ייצור צבעים, אחסון גזים, מעגלים מודפסים שיש מרצפות ואבן. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. כצד יצור ואחסנה יותרו גם תצוגה ושוק, שטחי האחסנה יכללו במניין השטחים העקריים.

במגרשים: 101-104, 116-117, 107-116, 124-127, שטח בריכות החמצון לא תותר בניה, עבודות פיתוח ותשתית כל עוד לא נמצא פתרון חלופי לשפכים.

במגרשים: 101-139, 230, 301-304, 901, המצויים ברדיוס 300 מ' סביב אגני החמצון תדרש בדיקת קרקע בתאום עם משרד הבריאות ואיכה"ס.

מומלץ לא להקים בשטח זה מפעלי תרופות מזון ועסקים הקשורים לאחסונים ושיווקים.

במגרשים: 101-102, 105-109, 117-123, 128-131, 135, 140, 148, 145, 153-156, 161-164, 174-181, 201-208, 228-239, יאוכלס ע"י מפעלים בהם מפלסי רעש נמוכים עפ"י הגדרת מבנה ד' בחוק מניעת מפגעים.

במגרשים: 101, 102, 105-109, 117-123, 128-131, 135, 228-230, 121, 115, 153-156, 161-164, 169-181, 197-208, 224-227, השוכנים בחלקו המערבי של אזור התעשייה יאוכלסו ע"י מפעלים בהם רמה נמוכה של פליטות מזהמים לאויר עפ"י אישור מ.איכה"ס, כמויות חמ"ס שאינם יוצרות סיכון בתרחישי קיצון עפ"י אישור מ.איכה"ס.

במגרשים: 210, 212, 214, 216, 218, 220, 223, 227, לא תותר הקמת מפעלי מזון אחסון ושיווק תרופות וכו'.

במגרשים: 228, 229, 230 תותר גם פעילות מסחרית.

שכת התכנון המחוזית
 04-חא-1993
 בחוז הדרום

ב. אזור מסחר:
 תותר הקמת חנויות ומבנים למסחר סיטונאי וקמעונאי, אולמות תצוגה שרותי אכל, אולמי שמחה וכד' ושרותי מסחר תומכי תעשייה.

ג. אזור לשרותי דרך
 תותר הקמת תחנת תדלוק מדרגה ג' לפי דרישות ותנאי ת.מ.18 על כל תקוניה.

ד. אזור למבני משק
 אזור זה נועד למשתלות ובו תותר הקמת מבני חממות סככות, מבנים לאכסון בעלי חיים (פנסיונים לכלבים, חוות סוסים וכד'), משרד, חנות מכר ומחסנים הנובעים מאופי הפעילות במקום.

ה. שטח למתקנים הנדסיים
 מיועד להקמת מתקני שאיבה, מתקני חשמל ותקשורת, מתקני טפול בשפכים וכד'.

ו. שטח צבורי פתוח
 השמוש בשטח הנו לצורך שבילים, נטיעות, גנון מעבר צבורי. העברת קוי תשתית, פרוזדורי חשמל ונקוז, לא תותר כל בניה למעט סככות צל ופרגולות.

ז. שטח לדרכים
 (1) מגדיר שטח לסלילת כבישים וישמש גם למדרכות, מעברים, נטיעות ומעברי תשתית.
 (2) מגדיר תוואי הדרך, רוחבה או הרחבתה יהיה לפי המסומן בתשריט.
 (3) לגבי צומת הכניסה ראה הערות מ.ע.צ בסעיף 15.

ח. ש.צ.פ יעור
 על שטח זה יחולו הוראות ת.מ.א. 22 כולל כל הפעולות והשימושים המותרים בה.

7. הוראות בניה ובנוי

א. גבה מבנים

(1) גבהי מבנים מכסימלים מותרים:
 (א) מסחר

: גג שטוח 10.0 מ'.

: גג משופע 11.0 מ'.

: גג 5.0 מ'.

: גג שטוח 8.0 מ'.

: גג משופע 9.0 מ'.

: גג שטוח 14.0 מ'.

: גג משופע 15.0 מ'.

: גג שטוח 9.0 מ'.

: גג משופע 10.0 מ'.

(ב) מבני משק

(ג) מלאכה ותעשייה זעירה

(למגרשים עד 1.03 דונם)

(ד) מלאכה ותעשייה זעירה

(למגרשים מעל 2.3 דונם)

(ה) לשרותי דרך

הערה: כל אמור לעיל פרט למתקנים תעשייתיים, מגדלי מים, חדרי מעלית לשרותיים טכניים.

(2) גבה הבניין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שנחזית המגרש.

ב. סככות וחניה מקורה

מותר יהיה להקים סככות חניה מקורה בנפרד מהמבנה העיקרי, בתנאים הבאים:

(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.

ג. מתקני אשפה

ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר.

04-א-1993
מחוז הדרום

הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מיחזור, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר הבניה.

- ד. שלטי זיהוי:
עפ"י הנחיות עצוב בתכנית עצוב כללית לאזור שתוגש לוועדה המקומית.
- ה. חומרי גמר:
בחזיתות קדמיות יותר השימוש בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו : אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח, (פרט למתקנים תעשייתיים). לבני סיליקט חשופות, כל החלונות והדלתות בחזיתות מאלומיניום או מתכת.
- ו. גגות:
1) לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט.
2) כל הגגות השטוחים יצופו באגרגט ו/או ירוצפו.
3) המתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו אדריכלית בבניה על הגג בכפוף לאשור מהנדס העיר.
- ז. צנרת:
תאסר שילוב צנרת אלקטרו מכאנית כולל מיזוג אויר, בחזיתות המבנים, אלא אם היא תמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואליים, באישור מהנדס העיר.
- ח. חיבורי תשתית
כל חיבורי התשתית למגרשים יהיו תת קרקעיים.
- ט. גדרות:
- הגדרות יבנו עפ"י הנחיות עיצוב הנוף שבסעיף 9 (פתוח).
8. חניה
החניה תהיה בתחומי המגרש ועפ"י תקן חניה ארצי.
9. פתוח
א. גדרות הפונות לש.צ.פ יבנו מקיר אטום מצופה אבן בגובה מינמלי של 2.0 מ' מעל גבה סופי של הפתוח החיצוני.
ב. לפחות בשליש מאורך החזית הפונה לכביש ראשי תבוצע נסיגה לתוך המגרש ברוחב של 1.5 מ' לפחות לערוגת גנון. קירות פתוח גובלים בערוגת הגינון יהיו בגובה 2.0 מ' ומצופים אבן, באזור הנסיגה יפורט שלוט המפעל ותאורה.
ג. מתקני חשמל ותקשורת ישולבו בקירות הפתוח.
ד. תותר בנית מסלעה לצורך תמיכה בקרקע בתחום המגרש בלבד לא תותר בנית מסלעה בחזית.
ה. שערי הכניסה יהיו תואמים את פרטי הסבכה.
ו. לא תותר בנית קירות בחלוקי הנחל.
ז. כל הגדרות וקירות הפתוח הפונים לחזיתות יחופה אבן טבעית נסורה או מסותתת.
10. מערכת תשתיות
א. ביוב
איכות השפכים המותרים לחבור למערכת הביוב המרכזית יהיו בהתאם למפורט בתוספת (מס' 3) לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשיה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל, יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים (לא מחוצה

להם) זאת טרם חיבורם למערכת המרכזית. כל האמור לעיל - תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או אל מי תהום.

ב. חשמל ותקשורת

איסור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים היתר בניה ינתן רק במרחקים המפורטים מטה המדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך
בקו מתח גבוה 22 ק"ו 2 מטרים.
בקו מתח עליון 100-161 ק"ו 5 מטרים.
20 מטרים.

ב. 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.

ג. נקוז:

- (1) לפני בצוע עבודות עפר יוגשו תכניות לאשור ברשות הנקוז.
- (2) כל הנקוז מאזור התעשייה יתנקז לנחל אופקים ופטיש באמצעות מתקני כניסה מוסדרים.
- (3) גשר נחל פטיש יוגש לאשור ושפוט ברשות הנקוז.
- (4) לא יעשו כל עבודות בתחום נחל פטיש ואופקים ללא אשור רשות הנקוז.
- (5) לא יותר מעבר ניקוז ממגרש למגרש.
- (6) כל המפעלים ישולבו במערכת הניקוז הכללית שתופרד לחלוטין ממערכת איסוף השפכים.
- (7) 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.
- (8) רחבות הניה, שבילים, רחבות ציבוריות וכד' יבנו ממשטחים מחלחלים ע"מ להקטין את רמות הנגר העילי (אבן משתלבת חצץ וכד').
- (9) כל משטחי הניקוז האיחסון ושינוע בחצרות המפעלים יהיה מחומרים אטימים (אספלט, בטון וכו').
- (10) כל תכנון וביצוע באזור התעשייה יעשה תוך הקפדה על זרימה חופשית של מי שטפונות.
- (11) מלוי באזורי הואדיות והערוצים הקיימים יבוצע כהדוק מבוקר.
- (12) באזור הש.צ.פ. הנושק לגדת הנחל תבוצע דרך שרות ברוחב מינמלי של 4.0 מ' הכוללת דרך מים.
- (13) מגרשים מס' 104, 103, 102, 101, 114, 115, 116, 130, 144, 152, 160, 168, 169 ו 223 ינוקזו לכביש מס' 9.

ד. זכות מעבר:

כל בעל קרקע, לאחר שקיבל הודעה על כך מאת הועדה המקומית, חייב לתת תת זכות מעבר חופשי לקוי תשתית ממגרשים גובלים בתחום שבין קווי הבניין לגבול המגרש ובתנאי שלאחר ביצוע העבודה יותזר הנכס לבעליו במצב תקין.

ה. ארכיאולוגיה

פעילות פתוח בשטח מוכרז באתר עתיקות "גילת" תתאם עם רשות העתיקות.

שכת התכנון המחחית
04-א-1993
מחוז הדרום

11. טבלת אזורים שמושים ומגבלות בניה

א. מצב קיים

(1) תכנית 45/בת/23

| קוי בנין | מספר קומות מירבי | תכנית מירבית | סה"כ עיקרי + שירות | הקפי בניה מירביים (%) | | | | שטח מגרש מזערי בדונם | מס' מגרש | אזור | | |
|---------------|-------------------|--------------|--------------------|-----------------------|-----------|--------------|-----------|----------------------|--------------------------------|----------------------|-------|----------|
| | | | | מטרות שרות | | מטרות עקריות | | | | | | |
| | | | | מתחת הקרקע | מעל הקרקע | מתחת הקרקע | מעל הקרקע | | | | | |
| א | ב | ג | ד | ה | ו | ז | ח | ט | י | | | |
| כמסומן בתשריט | B 2 | 70% E | 100% | - | 20% | - | 80% A | 3.5 | 7-26 50-52 54 100-101 | תעשיה | | |
| כמסומן בתשריט | 2-כולל קומת גלריה | 50% E | 60% | - | 15% | - | 45% | 5.30 | 27 | מסחרי | | |
| כמסומן בתשריט | 1 | 80% | 80% | - | 10% | - | 70% | 2.60 | 53 | משולב מבני משק ומסחר | | |
| 7 | 5 | 7 | 1 | 200 מ"ר | 200 מ"ר | - | - | - | C 200 מ"ר | 1.5 | 77,75 | שטח יעור |

הערה: בשטחי השרות נכללים מקלטים (ממ"ק) חדרי מכוונות וקרור, מחסנים לציווד טכני שלא משמשים לשוק, 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 (של "החנות") יהיה כלול בשטח העיקרי של המפעל.
 B תותר חריגה בגובה הבניה עבור מתקנים הנדסיים מיוחדים, כגון: אנטנות לתקשורת וקליטת שידורי רדיו/טלוויזיה.
 C בתנאי תאום עם קק"ל.
 E למעט חניה מקורה הגבולות במגרש בקו בנין 0 לכל צד בתנאי ביצוע שיפועי גג אל תוך המגרש.

שכת התכנון המחוזית
 04-1993-08
 מחוז הדרום

(2) תכנית 30/בת/23

| קו בנין מקסמלי | סה"כ % בניה מקסימלי | %בניה מקסימלית לשטח שרות | מס' קומות | %בניה מקסימלי לכל הקומות | שטח המגרש (דונם) מינמלי | מספר מגרש | ציון בתשריט | אזור | קו בנין מקסמלי | | |
|----------------|---------------------------|--------------------------------|-----------|-----------------------------------|----------------------------------|--------------|----------------|-----------------|----------------|------|-------|
| | | | | | | | | | קדמי | צדדי | אחורי |
| כמסומן בתשריט | 105 | 20 | 2 | 85 | 3.0 | 1-5 | סגול | תעשייה מלאכה | | | |

הערה: (1) יותר הקמת מס' מבנים במגרש בתנאי הגשת תכנית בינוי.
 לאישור הועדה המקומית

- (3) שטחי אחסנה מקורים יכללו בשטחים העיקריים.
- (4) קוי 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.

.../...

כ. מאב מוצע

| אזור | מס' מגרש | שטח מגרש מזערי (דונם) | הקפי כניה מירביט (%) | | | | תכנית מירבית (%) | מספר קומות | קוי בניין (מ') (1) (2) | | מס' מירבית (%) | סה"כ עקרי + שרות | מחלקת לקרקע (3) | מחלקת לקרקע (4) | מחלקת לקרקע (5) | מחלקת לקרקע (6) | שטח מגרש (דונם) | מלאכה ותעשייה זעירה |
|---------------------|--|-----------------------|-------------------------------------|----|-----|----------|------------------|------------|------------------------|------|----------------|------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------------|---------------------|
| | | | א. | ב. | | | | | | | | | | | | | | |
| מלאכה ותעשייה זעירה | מ-170 עד 195 מ-197 עד 221 מ-231 עד 232 | 0.95 | 55 | 5 | 60 | 2 (4) 55 | 2 | 0.00 | 0.00 | 5.00 | 0.00 | 5.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.95 | מלאכה ותעשייה זעירה |
| מלאכה ותעשייה זעירה | מ 101 עד 169 מ 196 עד 223 עד 230 | 2.3 | 95 | 5 | 130 | 2 (5) 60 | 2 | 0.00 | 0.00 | 5.00 | 0.00 | 5.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.3 | מלאכה ותעשייה זעירה | |
| מסחר | 304,303,301 | 5.95 | 65 | 15 | 120 | 2 (6) 40 | 2 | 0.00 | 0.00 | 5.00 | 0.00 | 5.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 5.95 | מסחר | |
| מבני משק | 803,802,801 | 3.11 | 80 | 5 | 90 | 1 85 | 1 | 0.00 | 0.00 | 3.00 | 0.00 | 3.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3.11 | מבני משק | |
| שטח למתקנים הנדסיים | 701 | 0.8 | 40 | | 40 | 1 40 | 1 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | 2.00 | | | | | 0.8 | שטח למתקנים הנדסיים | |
| שרותי דרך | 901 | 5.92 | עפ"י תכנית מפורטת באשור ועדה מחוזית | | | | | | | | | | 5.92 | 901 | שרותי דרך | | | |

הערות:

- בניה בקו בניין אפס אחרי או צדדי תאשר בתנאי קיר אטום למגרש שכן והסדרת נקוז מי גשם.
- במגרשים פנתיים יהיו שני קוי בניין קדמיים ושני קוי בניין צדדיים.
- תותר הקמת מרתף בגבולות הבניין למטרות אחסון חניה ומתקנים טכניים בכל מקרה לא יבלוט המרתף יותר מ 1.20 מ' מעל לפני הקרקע הסמוכים אליו וגבהו לא יעלה על 2.5 מ' נטו. שימושים מותרים: - באזור התעשייה והמלאכה השונים 5% למתקנים טכניים 25% לחניה.
- באזור המסחר - 5% אחסנה, 35% לחניה ומתקנים טכניים
- בנוסף לתכנית המצויינת בטבלה תותר הקמת סככות לחניה בשטח של עד 25 מ"ר.
- בנוסף לתכנית המצויינת בטבלה תותר הקמת סככות לחניה מקורה בשטח של עד 100 מ"ר.
- בנוסף לתכנית המצויינת בטבלה תותר הקמת סככות לחניה מקורה בשטח של עד 250 מ"ר.

שכת התכנון המחייבת
 04-אר-199J
 מחוז הדרום

12. שמירת איכות הסביבה

12.1 כללי

בתחום התוכנית יותרו אך ורק שימושים שיעמדו בדרישות תכנונית וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים (כאמור בסעיף 6 א) ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה יש להתחשב בקיום פעילות אורית (ש.ת. חצרים) ולהתייחס לגבה מבנים ולפליטת קרינה אלקטרו מגנטית.

12.2 מיון מפעלים וכניסתם לאזור התעשייה

12.2.1 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. היתר בניה יתואם עם המשרד לאיכות הסביבה באמצעות היחידה הסביבתית נגב מערבי.

12.2.2 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. גיבוש תנאים התניות ומגבלות ליזם לפני מתן היתר בניה ורשיון עסק.
- ד. בחינת היערכות המפעל ע"פ מסמך טכני ו/או הוראות לתוכנית של התסקיר.
- ה. מתן "תעודת גמר" על ביצוע מתקנים כנדרש.

12.3 הגנה על מי תהום/מים עיליים

12.3.1 טיפול בשפכים

- א. 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.
- ב. 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.
- ג. במידה ואיכות השפכים אינה עונה על דרישות התקן יתקינו המפעלים. מערך קדם טפול בשפכים בתחומי המפעל יובטח כי מתקנים אלה לא יתרמו מזהם לסביבה.
- ד. לא יתבצע כל סלוק שפכים בשיטה של בורות סופגים.

12.3.2 מערך קדם טפול בשפכים בתחומי המפעל יובטח כי מתקנים אלה לא יתרמו מזהמים לסביבה.

12.3.3 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 תומר שדלף. המאצרות תבננה בהתאם להנחיות משרד איכות הסביבה, פיקוד העורף וכד'.
- ג. נגר שיווצר בנקודות בהן קיים סיכון לדליפות במערכת הדלק ינוקז דרך מפריד שמן/מים למערכת הניקוז הכללית.
- ד. מיכלים תת קרקעיים יוצבו עם מערכת הנטור ובקרה להשפעה בפני דליפות המיכלים יותקנו בשיטת "מיכל משני".

04-תא-1993

מחוז הדרום

איכות אוויר

12.4

- א. מפעלים יעמדו בתקני פליטה מארובות ע"פ דוגמאות ה-TALUFT 86 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.
- ה. מקורות ניפחיים או מקורות שטח, יטופלו למניעת פליטות נדיפים לאויר (איסוף וטיפול בגזים).

חומרים מסוכנים

12.5

- א. מפעל/עסק יגיש תוכנית (לפי הקצאת מגרש) הנוגעת לדרכי הטיפול בחומ"ס בהתאם לסוגים ולכמויות שצפויים להיות בשימוש תוך פירוט תנאי איחסון, אופן השימוש בהם, האמצעים המוצעים למניעת סיכונים לסביבה, האמצעים למניעת זיהום הסביבה ונוהלי פינוי הפסולת הרעילה.
- ב. כל מפעל שיחזיק חומרים 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) יבוצע בהתאם להנחיות מנהל הגז בנושא ה. שנוע חומ"ס אל המפעלים ומהם לא יבוצע דרך שכונות המגורים של העיר אופקים.

פסולת מוצקה

12.6

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

רעש

12.7

- 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) התש"ן 1990.
- ב. מוקדי ייצור רעש יטופלו מקומית להפחתת מפלסי הרעש (סיכוד 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 ע"פ התקן.

עבודות עפר

12.8

- א. בשלב הקמת אזור התעשייה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר כך שתיוגרו "הפרה הפיכה" של מפגעים לאזור.
- ב. יושם דגש על תכנון וביצוע מערכת הניקוז למניעת תופעות של "התחפרות לאחור" האופיינית לקרקעות לס.

- ג. לא יתבצעו שפיות עפר לערוצי הזרימה הטבעיים ולא יערמו עודפי עפר במקומות בולטים.
- ד. שטחים שנחפרו על ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו על מנת לשמר חזות נופית נאותה באתר.
- ה. עבודות פיתוח, באתר שאיבה את בריכות החימצון, יבוצע לאחר ביצוע דיגום קרקע ואנליזות לאיתור מזהמים.
- ו. בדיקת הקרקע יבוצעו בתאום והנחיית משרד לאיכות הסביבה לאחר פינויי בריכות החימצון.
- ז. תמנע פגיעה בצמחית הערוצים הטבעית.
- ח. פסולת בניין תועבר לאס"פ מאושר.
- ט. תכנית עפר תתאם עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.

מערכת ניטור

12.9

- א. הרשות המנהלת את האתר 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 שעה 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 (בדיקות 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 לשלושה חודשים יידגמו מי קידוחי ההפקה הקרובים וייבדקו לנוכחות מזהמים.
- מלחים.
- מתכות-בדיקה ב-ICP.
- אורגניס-בדיקה ב-GC-MS
- ח. הרשות המקומית תבדוק סרטי רישום של בקרת מתקני טיפול בשפכים וכו' ניטור ארובות ע"פ הצורך.
- ט. אחת לשלושה חודשים 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, יושו 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').

תפעול

12.10

- להלן הוראות כלליות לנושא תפעול ואחזקת איזור התעשייה.
- א. בשלב הקמה מפעל- תכנון והקמת מתקני קדם טיפול בשפכים יעשה במקביל לתכנון ולהקמת 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 בשפכים במערכות הציבוריות (בדיקה חזותית ומאזני מיס/שפכים/ועוד).
- ו. כמיקלים שנשפכו עקב תקלות, תאונות וכו' לא ישטפו במים, אלא ייספגו ע"י חומרי ספיגה מיוחדים ויפוננו לרמת חובב-לאחר הפסולת הרעילה.
- ז. אמצעים בהם תצוייד הרשות המקומית לטיפול ב"ארועים":
- 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 מבנים. 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.

מגבלות שיוטלו על שימושי קרקע סמוכים

12.11

- א. דישון והדברה חקלאית מעל גובה הקרקע (המטרה, התזה, ריסוס מהאוויר) לא יבוצע ברוחב 500 מ' סביב התוכנית למניעת זיהום מוצרי מזון ותוצרים.
- ב. השקיה בקולחים בשטחים החקלאיים שמסביב לאזור התעשייה תעשה עפ"י התר השקיה בקולחין שינתן ע"י משרד הבריאות.
- ג. מרחקים מומלצים למגורים ולתעשיות שכנות יותוו עפ"י דוגמאות ההנחיות הקיימות בפרסום "איתור תעשיות" של משרד הבריאות.

חוראות מיוחדות למבנה רב-תכליתי

12.12

- בנוסף לתנאים ולמגבלות, שפורטו לעיל, שיחולו על מפעלים ושימושים שיכנסו למבני תעשייה רב תכליתיים, שידרשו היתר זו 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 איורור 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.

שימושים מעורבים

12.13

- בקשה להיתר בניה, הכוללת שימושי קרקע מעורבים, תלווה במסמכים הבאים:

- א. סוג העסקים שיתרו להפעלה במבנה ומיקומם.
- ב. פירוט התשתיות המיועדות למניעת מפגע של פעילות אחת על רעותה והאמצעים להפרדה פונקציונלית וחזותית ביניהם.
- ג. אישור רשויות איכות הסביבה.

מתן היתר בניה למפעלים ספציפיים

12.14

היתר בניה למפעלים הנ"ל מותנה במילוי הדרישות הסביבתיות הבאות:
 מפעלי בטון, שיש מרצפות ואבן יגישו סקר פליטות אבק ומוזהמים הצפויים להוצר בגבול המפעל.
 מפעלי מתכת, טכסטיל, מעגלים מודפסים-יוקמו רק לאחר קבלת אישור לפתרון טיפול וסילוק שפכים והתאמת איכות השפכים לדרישות חוקי עזר לדוגמא לרשויות מקומיות (הזרמת שפכי תעשיה למערכות עירוניות), כנ"ל לנושא חומ"ס ופליטות לאויר.
 מפעלי ייצור צבעים-יגישו סקר סיכונים לגבי החומרים המצויים בשימוש אחסון גזים-יבוצע לפי אשור מנהל הגז ובדיקת סיכונים.
 הקמת מבנה משק תתואם עם המשרד לאיכות הסביבה.

תנאים למתן היתר בניה:

13.

- א. התרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו ועפ"י בקשה למתן היתר בניה הכוללת תכנית בנוי ופתוח למגיש.
- ב. התרי בניה ינתנו לאזור התעשיה לאחר השלמת תכנית מפורטת לפתרון ביוב ואשורו ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה התכנית תכלולנה שלבי בצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפתוח והבניה.
- ג. לבקשה להיתר בניה יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע לגבי יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם), בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום חצר שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומינהלה.
- ד. בבקשה למתן היתר בניה יסומנו כל חומרי הגמר הבניינים ויצורף חתך בק.מ. 1:20 המצויין את חומרי הגמר.
- ה. תוגש תכנית פתוח בק.מ. 1:250 כנספח לבקשה למתן היתר המציינת בין השאר את כניסות והיציאות למגרשים, מפלסים במגרש, קירות התמך/ מסלעות וגובהם גדרות, חמרי גמר, סמון חניה, מתקני אשפה, מתקנים טכניים, שלוט ותאורת חוץ.
- ו. תכנית הפתוח תכלול גם את הנטיעות שתילות ומערכת השקיה במגרש, הכל לפי הוראות מהנדס העיר.
- ז. היתרי בניה ינתנו למפעלים "יבשים" בלבד (כאלה שאינם צורכים מים לתהליך הייצור אלא לצרכים סניטריים בלבד) וזאת למפעלים בשטח כולל של עד 150 דונם, עד להשלמת מכון הטהור החדש.
- ח. היתר הבניה יתואם עם המשרד לאיכות הסביבה באמצעות היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- ט. הנחת קוי מים וביוב הסמוכים למתקני מקורות יהיו בתאום ואשור מקורות. לא ינתנו התרי בניה בתחום בריכות החמצון הקיימים ובטווח 200 מ' למגרשים מס' 301-304, 901, 101-127, 129-134, 137-139 כל עוד הבריכות הנ"ל קיימות.
- י. מתנאי לפתוח השטח והוצאת התרי בניה יהיה הגשת מסמך הנחיות אקוסטיות שיוכן עבור אזור התעשיה ויכלול חלוקת זכויות דעש למגרשים השונים אשר יבטיחו עמידה במפלסי רעש מותרים באזור המגורים הסמוך, ההנחיות יוגשו לאשור המשרד לאיכות הסביבה.
- יא. היתרי בניה לאזור שרותי דרך ינתנו לאחר אישור תכנית מפורטת לאזור זה.

04-חא-1998

מחוז הדרום

14. **תנאים לעבודות פתוח:**
 א. יש לבצע קו ביוב 18" לפני בטול קו 18" הקיים (המוליך שפכים לבריכת החמצון).
 ב. יש להרחיב קו 14" המוליך שפכים מקו 24" אל תחנת השאיבה הקיימת.
 ג. יש להוסיף משאבת ביוב שלישית לתחנת השאיבה הקיימת.
15. **תנאי לבצוע צומת הכניסה לאזור תעשייה (צומת 241/3):**
 א. היזם יבצע את צומת הכניסה לאזור התעשייה המזרחי על חשבונו ובפקוח מ.ע.צ. עפ"י תכנית הסדר הצומת-גאומטריה, גבהים, ניקוז ותנועה בק.מ. 1:250 שתאושר ע"י מ.ע.צ. ומשרד התחבורה.
 ב. התכנית תגזר מהנספח התחבורתי.
16. **הפסקות לצרכי ציבור**
 השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הועדה המקומית עפ"י חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965 סעיפים 188 א' ו' ב' וירשמו ע"ש הרשות המקומית.
17. **חלוקה ורישום**
 חלוקת המגרשים תעשה עפ"י המסומן בתשריט בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965.
18. **שלבי בצוע**
 התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אשורה.
 חיבור של אזור מלאכה ותעשייה זעירה ישירות לדרך מס' 241 באמצעות דרך מס' 3 בתכנית, יתבצע רק לאחר פיתוח הקרקע לשימושי קרקע תעשייתיים בהיקפי בניה של 64,000 מ"ר לשטחים למטרות עיקריות.

שכת התכנון המחוזית

04-א-1998

מחוז הדרום

נספח ג'

הנחיות נוף לשמור גדת נחל אופקים ופטיש

1. רצועת השטח הצבורי הפתוח לאורך נחל אופקים ופטיש תתוכנן כציר נוף שיכלול דרך להולכי רגל ולרכב שרות, לאורכה ישולבו פינות ישיבה עם מתקני הצללה, איזורי תצפית פינות משחק, פעילות נופש, מחנאות, גינון, תאורה שילוט וכן משטחי חניה.
2. לאורך חזית המגרשים הפונה לנחל, יבנה קיר מחופה אבן אטום בגובה 2.0 מ' מעל פני הקרקע הסופיים בשטח הצבורי הפתוח.
3. עבודות הפיתוח יבוצעו תוך המנעות קפדנית מפגיעה בפני הקרקע ובצמחיה הטבעית שבשולי הואדיות ויוגבלו בכל שניתן לשטח שבין המגרשים והדרך הקיימת בשולי הנחל.
4. במקומות בהם ידרש מלוי בערוצים משניים החודרים אל השטח הצבורי, יבוצעו המלוי ותמיכת הקרקע על פי הנחיות יועץ קרקע וביסוס, מלוי הערוצים טעון אישור רשות הניקוז.
5. לפני תחילת עבודות המילוי, יש לאסוף את השכבה העליונה (30 ס"מ) של הקרקע הטבעית, לצורך שמוש חוזר כאדמת גן. במידה וימצאו פקעות ובצלים של צמחי בר יש להעבירם למקום שיקבע על ידי מתכנן הנוף.
6. תמיכת הקרקע תעשה באמצעות קירות בחיפוי אבן טבעית, קירות מאבן חמי, או באמצעות מסלעות מאבן לבנה שטוחה וחלקה.

שכת התכנון המחוזית
04-אח-1991
מחוז הדרום

י"ם (מחוז הדרום)
משרד התעשייה והמסחר
החזית למונדי פוסת
ממתק ארצי על הקצאות קרקע ומבנים

19. חתימות

_____ חתימה
_____ תאריך
_____ על די:

: חתימת יוזם התכנית

: חתימת בעל הקרקע

ארמון אדר כלים ומתכנני ערים בע"מ
מרכז הנתב 45 ת.ד. 1520
טל : 07-6498624 פקס 07-6498624

: חתימת עורך התכנית

אלי
אלי ארמון -
חס' רשיון 35179