

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשירות התכנון והבניה
משרד הפנים-מחוז זרם
19.11.2012
נתפסה

הוראות התוכנית

תוכנית מס' 25/101/02/23

שם תוכנית: מפעל ופרג'ט - אופקים

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: אופקים
סוג תוכנית: תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית הקליטה ביום: <u>12/12/12</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p> <u>12/12/12</u> יו"ר הוועדה המחוזית תאריך </p>	

דברי הסבר לתוכנית

- האזור מיועד להקמת מפעל תעשייתי ליצור בד לא ארוג (non-woven).
- התכנית מאחדת מס' מגרשים בשטח כולל של כ 15 דונם במימדים הגאומטרים הנדרשים לתהליך היצור.
- השטחים הזמינים להקמת המפעל נמצאו בשתי תכניות מפורטות שונות אשר הצריכו התאמת זכויות בניה והכנת תכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	מפעל ופורג'ט - אופקים	יפורסם ברשומות
1.1	שטח התוכנית	25/101/02/23	
1.2	מספר התוכנית	16.707 דונם	
1.3	שלב	מילוי תנאים למתן תוקף	
1.4	מהדורות	מספר מהדורה בשלב 5	
1.4	שטח התוכנית	תאריך עדכון המהדורה 03/2012	
1.4	סוג התוכנית	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית מפורטת • האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית • כן • ועדה מחוזית 	יפורסם ברשומות
	לפי סעיף בחוק	<ul style="list-style-type: none"> • לא רלוונטי 	
	היתרים או הרשאות	<ul style="list-style-type: none"> • תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות. 	
	סוג איחוד וחלוקה	<ul style="list-style-type: none"> • ללא איחוד וחלוקה. 	
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	<ul style="list-style-type: none"> • לא 	

1.5 מקום התוכנית**1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי**

קואורדינטה X	164,725
קואורדינטה Y	581,150

1.5.2 תיאור מקום אזור תעשייה צפון מזרח אופקים**1.5.3 רשויות מקומיות רשות מקומית** אופקים

התייחסות לתחום הרשות

נפה

יישוב

אופקים

אפיקים בנגב, חנית קיקוס

שכונה רחוב מספר בית

1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית

יפורסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100212	לא מוסדר	חלק מהגוש		

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100212/2	ל"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
45/בת/23	28,29
108/101/02/23	105

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

ל"ר

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
07.02.2006	5491	תכנית זו כפופה לתת"ל 14/4	• כפיפות	תת"ל 14/4 —
09.09.1999	4801	תכנית זו משנה את תכנית 8/101/02/23 בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד	• שינוי	8/101/02/23 —
08.09.1996	4440	תכנית זו משנה את תכנית 45/בת/23 בתחום הקו הכחול של תכנית זו בלבד	• שינוי	45/בת/23 —

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחלה	סוג המסמך
	ו. מחוזית	ארמון אדריכלים	03.2012	ל"ר	16	ל"ר	מחייב	הוראות התכנית
	ו. מחוזית	ארמון אדריכלים	03.2012	1	ל"ר	1:1000	מחייב	תשריטת התכנית
		LDD	02.2011		21	ל"ר	מחייב	מסמך הידרולוגי סביבתי

כל מסמכי התוכנית 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 התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית											
גוש/ חלקה (ס')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
	eyalm@vaporjet.co.il	08-9960881		08-9960880	571 בצלאל 7 ת"ד 71 אופקים	512243965	וורג'יט בע"מ		28043610	אייל מאור	

1.8.2 יזם בפועל - לי"ר											
גוש/ חלקה (ס')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
גוש/ חלקה (ס')	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	daromtechnun@mni.gov.il	08-6264221		08-6264220	תי"ד 223 באר שבע		מנהל מקרקעי ישראל				

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
avital@amnon-arch.co.il	08-6287667		08-6287668	יהודה הנחום 4, ב"ש	יהודה הנחום 4, ב"ש	512135385	ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	35179	053324091	אלעזר ארמון	אדריכל	
tahan@tahan.co.il	08-659656		08-6513636	רח' צבעוני 13, להבים	רח' צבעוני 13, להבים	511078404	ת.ה.ן תכנון הנדסי בע"מ	612	51277671	מוטי פריד	מודד	
Office@lddtech.com	03-9265984		03-9265979	רח' בלטימור 4 פתח תקווה	רח' בלטימור 4 פתח תקווה	51374415	אל.די.טי טכנולוגיות מתקדמות בע"מ		032358954 033774620	ערן בידר חנן מורן	מתכנן עירוני /סביבתי הידרו-גאולוג	

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
ל"ר	

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

איחוד שלושה מגרשים למגרש אחד ושינוי בזכויות ומגבלות בניה במפעל ופרג'ט.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- שינוי בהנחיות, זכויות ומגבלות בניה.
- שינוי קווי בנין.
- שינוי יעוד מאזור מלאכה ותעשייה זעירה לתעשייה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	16.707 דונם
-------------------------	-------------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		13,705.65	+1,249.15	12,456.5	מ"ר	תעסוקה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
אחד עתיקות	105A		
	105A	105A	תעשייה
		203	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	מ"ר	יעוד
86.35	14,427	9,075	תעשייה
		5,470	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
		1,754	דרך מוצעת
13.65	2,280	408	דרך קיימת
100.00	16,707	16,707	סה"כ

⇐

4 יעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: תעשייה
4.1.1	שימושים
	<p>הקמת מבנים לתעשייה ולמלאכה למתקני תפעול ושרות לרבות: חדרי בקרה, חשמל, ביתן שומר ומשרדים המשרתים במישרין את התעשייה, חדרי אוכל ומעבדות, פרוזדור וגשרי צנרת, מחסנים, שטחי אחסון פתוחים, בתי מלאכה, שטחי חניה פתוחה ומקורה, שטחים לגינון ותשתיות.</p> <p>אזור התעשייה מיועד לתשתיות אשר אינן בעלות פוטנציאל סיכון לסביבה. יותר שימוש ו/או אחסון בחומרים מסוכנים בתנאי שטוח הסיכון מהם אינו חורג מגבולות המגרש.</p> <p>אין לבנות בבניה משמרת מים.</p>
4.1.2	הוראות
א. עיצוב אדריכלי	<p>גובה מבנה מכסימלי מותר: לגג שטוח 14.0 מ' לגג משופע 15.0 מ'. הערה: פרט למתקנים תעשייתיים, מגדלי מים, חדרי מעלית לשירותים טכניים. גובה בניין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש.</p>
	<p>חומרי גמר יותר השימושים בחומרי גמר עמידים בלבד, כמו: פח אלומיניום, אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, בטון גלוי בתבניות פח, (פרט למתקנים תעשייתיים). לבני סילקט חשופות, כל החלונות והדלתות בחזיתות יהיו מאלומיניום או מתכת.</p>
	<p>גגות לא יותר שימוש בכיסוי גגות אסבסט כל הגגות השטוחים יצופו באגרנט ו/או ירוצפו. מתקנים על הגג שגובהם מעבר למעקה הגג ישולבו עיצובית בבניה על הגג.</p>
	<p>צנרת תאסר שילוב צנרת אלקטרו מכאנית כולל מיזוג אויר, בחזיתות המבנים, אלא אם היא תמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואלים.</p>
ב. פיתוח	<p>חיבורי תשתית כל חיבורי התשתית למגרש יהיו תת – קרקעיים רשתות מתח נמוך ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.</p>
	<p>מתקני אשפה ישולבו בפיתוח השטח של המגרש בתאום עם עיצוב המבנה והגדר. הפסולת תופרד למרכיביה לצורכי מיחזור, עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה לעת הוצאת היתר בניה.</p>
	<p>גדרות הגדרות הפונות לדרכים יהיו סככות מגולוונות וצבועות, קירות התמך יצופו באבן נסורה מסותתת.</p>
	<p>שלטי זיהוי עפ"י הנחיות עיצוב בתכנית הפיתוח שתוגש לרשות המקומית.</p>
	<p>סככות וחניה מקורה מותר יהיה להקים סככות חניה מקורה בנפרד מהמבנה העיקרי בתנאים הבאים: בחזית אחורית וצדדית בלבד. הסככה לא תבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש. כל בניה על קו אפס צדדי או אחורי תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי שבמגרש ועם הגדר.</p>
	<p>כללי בתחום המגרשים תסומן הסתרת אחסנת חוץ, וחצרות משק, כך שלא יראו לעין אדם.</p>
ג. מיגון אקוסטי	<p>ככל שידרש פתרון אקוסטי לתלונות בדבר רעש המפעל, יהיה צורך בהכנת דו"ח אקוסטי בהתייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p>

4.2	שם ייעוד: דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
א.	מיועד לסלילת דרך ציבורית, חניות, מדרכות, גינון, ניקוז ומעבר קווי תשתית, שילוט ותאורה.
4.2.2	הוראות
א.	תואי הדרכים ורוחבן כמסומן בתשריט.
ב.	תותר העברת קווי תשתית ותאסר בניה כלשהי.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

תעשייה	יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	שטחי בניה אחוים				מספר קומות	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבנה (מטר)(4)	תכנית (%) משטח תא השטח (2)	צמיפות (יח"ד) לדונם נטו	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס הכניסה הקובעת	גודל מגרש/ מזערי/ מרבי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				שטחי בניה (3)	עיקרי	שטחי בניה (3)	עיקרי																
תעשייה		150A	14,427	20	95	10	125	125	125	2	1	65	לי"ר	לי"ר	125	125	10	10	20	95	14,427	150A	תעשייה
<p>תעשייה</p>																							

הערות:

- (1) בניה בקו בניין אפס, אחורי או צדדי תאוושר בתנאי קיר אטום למגרש שכן, הסכמת השכן בכתב והסדרת ניקוז מי גשם.
- (2) שטח החניה המקורה יבוא בנוסף לתכנית המירבית. שטח החניה המקורה לא יעלה על 300 מ"ר.
- (3) בשטח שירות נכללים חדרי מכוניות, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות ומעליות.
- (4) גובה מבנה מכסימלי:
 - לגג שטוח : 14.0 מ'
 - לגג משופע : 15.0 מ'
- (5) הערה : פרט למתקנים תעשייתיים, מגדלי מים, חדרי מעליות לשירותים טכניים. תותר בניית ביתן שומר וחדרי טרנסי וחשמל בקו בניין 0.

5.1. טבלת זכויות והוראות בניה – קיים

תכנית מס' 45/בת/23

אזורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית תא השטח E (%)	צפיפות ליוגם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה באחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי	קדמי	מתחת	מעל							מתחת	מעל הקרקע	מתחת			
						70	לי"ר	לי"ר	100	100			80	4,595	28	תעשייה
			2			70	לי"ר	לי"ר	100	100			80	4,480	29	
			2													

הערות:
 B - תותר חריגה בגובה הבניה עבור מתקנים הנדסיים מיוחדים, כגון אנטנות לתקשורת לקליטת שדורי רדיו/ טלוויזיה.
 E – למעט תניה מקורה בגבולות המגרש בקו בנין 0 לכל צד בתנאי ביצוע שיפועי גג אל תוך המגרש.

תכנית מס' 8/101/02/23

אזורי	קווי בנין (מטר)(1)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית תא השטח (5) (%)	צפיפות ליוגם (נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה באחוזים			גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידי	קדמי	מתחת	מעל							מתחת	מעל הקרקע	מתחת			
						60	לי"ר	לי"ר	130	130			95	5,470	105	אזור מלאכה ותעשייה זעירה
5	5 או 0	0	1	2												

הערות:
 (1) בניה בקו בנין 0 אחורי או צדדי תאושר בתנאי קיר אטום למגרש שכן והסדרת ניקוז מי גשם.
 (3) תותר הקמת מרתף בגבולות הבנין למטרות אחסון, חניה ומתקנים טכניים, בכל מקרה לא יבלוט המרתף יותר מ 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסמוכים אליו וגובהו לא יעלה על 2.50 מ' נטו.
 (5) בנוסף לתכנית המוצגת בטבלה תותר הקמת סככות לחניה מקורה בשטח של עד 100 מ"ר.

6. הוראות נוספות**6.1 תשתיות****כללי:**

- א. תקבענה הדרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, תיעול וניקוז הקרקע, סלילת הדרכים הנחת קווי מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תקשורת, טלוויזיה, תאורה, סילוק אשפה, מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.
- ב. תינתן זכות מעבר של מערכות תשתיות למגרשים שבתחום התוכנית למערכות מים, ביוב וניקוז כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת. העברת קווים אלו תותר רק בין הבניין לגבול המגרש, לרשות המקומית קיימת זכות לטפל בני"ל בכל עת ולפי צורך כמו כן תתאפשר חדירת בסיסי בטון לעמודי חשמל, ושוחות בזק לתחומי המגרשים.
- ג. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.

תשתיות חשמל

- א. לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה כאשר המדידה תהיה בקו המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

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

- ב. אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסמכה מחברת החשמל.

רשתות חשמל:

רשתות חשמל מתח גבוה ומתח נמוך תהיינה תת-קרקעיות בכל גבולות התכנית.

6.2 תנאים למתן היתר בניה:

- התרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה עפ"י התנאים הבאים:
- א. השלמת תכניות פתוח בק.מ. 1:250 כנספח לבקשה למתן היתר המציינת בין השאר את הכניסות והיציאות למגרשים, מפלסים במגרש, קירות התמך / מסלעות וגובהם, גדרות, חומרי גמר, סימון חניה, מתקני אשפה, מתקנים טכניים, שילוט ותאורת חוץ. תכנית הפיתוח תכלול גם את הנטיעות, השתילות ומערכות ההשקיה במגרש, הכל לפי הוראות מהנדס העיר.
- ב. השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורו ע"י נציגי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.
- ג. מסמכים הכוללים מידע לגבי יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים, מתקן קדם טיפול מקומי ומערכות לפסולת, כולל מתקני

<p>הטיפול בהם), בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום שטח החצר, פרטי פתוח, שטח לגינון, מבני שירותים מנהלה וכד', מסמכים אלו יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. בבקשה למתן היתר בניה יסומנו כל חומרי גמר הבניינים ויצורף חתך בק.מ. 1:20 המראה את חומרי הגמר.</p> <p>ה. התייעצות עם המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.</p> <p>ו. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:</p> <p>הגשת חו"ד המתבסת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה היתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).</p> <p>ז. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת נספח ניקוז הכולל הפנית נגר עילי מהגגות לאזורי בורות ההחדרה בשטח המפעל. מומלץ למקם את בורות ההחדרה בשולי המגרש לטובת השקיית גדר חי או עצי צל. הנספח כאמור יכלול חישוב כמויות נגר צפויות ויכולת קליטה כ - 80% ממי הנגר (בשאיפה).</p> <p>ח. היתרי הבניה ינתנו בהתייעצות עם היחידה הסביבתית נגב מערבי לעניין קרינה, פסולת וכיו"ב.</p> <p>ט. מתן היתר בניה למפעל יותנה בכך שיוכח ליחידה הסביבתית נגב מערבי, כי טווח הסיכון משימוש ו/או אחסון חומרים מסוכנים אינו חורג מגבולות המגרש.</p>

6.3. היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה הטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.4. 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.

6.5. חניה

החניה תהיה בתחום המגרש ובהתאם לתקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתר בניה.

6.6. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

6.7. הוראות בנושא עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות מוכרז, תתואם רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בינוי במגרש, תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה, לא יגבה הבניין ולא תהיה חריגה בקווי בניין, העולה על 10%.

6.8. הוראות סביבתיות

א. ניקוז שפכים:

- בשפכים שאינם סניטריים יש להקפיד על הפעולות הבאות:
 - ✓ שפכים תעשייתיים יוזרמו למערכת הביוב הציבורית.
 - ✓ שפכים הסניטריים יוזרמו למערכת הביוב הציבורית.
- מי הנגר העילי, מי מרזבי הגגות וכבישים יועברו אל מחוץ לתחומי המגרש והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למערכת הניקוז הציבורית, אין חשש ממגע של מי הנגר עם פעילות המפעל.
- מי שטיפת מכונות ומשטחים יוזרמו למערכת הביוב הציבורית באמצעות תעלות ניקוז בשטח הייצור.

ב. מערך איסוף פסולות:

במסגרת התכנית יוקצה שטח לטיפול בפסולת תעשייתית תוך הפרדה בין סוגי הפסולת, לכל סוג יהיה מערך איסוף, טיפול, הובלה וסילוק נפרד. מערך האיסוף והטיפול ישתלב במערך הקיים של המועצה האזורית.

חשוב לציין כי הדרישות המצוינות להלן הינן המלצות ברמת השימושים והתשתיות ואינן באות להחליף דרישות תפעוליות של הגורמים המוסמכים.

- ג. שימור וניקוז מי נגר עילי:
- באיזור משטחי אחסון ופריקה ידרש טיפול במי נגר במתקני טיפול לשפכי תעשייה.
 - לנקוט בכל הפעולות הנדרשות למניעת זיהום מי נגר עילי.
- ד. אחסון דלקים במפעל:
- כל המכונות בתהליך הייצור מונעות בחשמל. במידה ונדרש אחסון דלקים לצורך הפעלת רכבי תפעול במפעל (מלגזה וכו') יושם דגש על הכללים הבאים:
- אחסון סולר יעשה במיכלים עיליים.
 - מכלי הדלק יוצבו בתוך מאצרה שנפחה 110% לפחות מנפח מיכל הדלק.
 - המאצרה תעשה מחומרים עמידים בפני חלחול פחממנים.
 - יותקן גג מעל מאצרת מיכלי הדלק.

7. ביצוע התוכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
	לי"ר	

7.2 מימוש התוכנית

15 שנים מיום אישורה

8. חתימות

ופורג'ט בע"מ

מגיש התוכנית	שם: אייל מאור	תאריך: 10/4/2012
תאגיד/שם רשות מקומית: ופורג'ט בע"מ	מספר תאגיד: 512243965	תאריך: 10/4/2012
עורך התוכנית	שם: אליעזר ארמון	תאריך: 20.3.12
תאגיד: ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ	מספר תאגיד: 512135385	תאריך: 20.3.12
יזם בפועל	שם: לי"ר	תאריך:
תאגיד:	אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצורך מנגנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התוכנית או לכל בעל שטח אחר בשטח התוכנית כל עוד לא יתקבל תשלום ונתחם עמנו הסכום המלא בגין תשלום הנדון או באחד בנקודת הסכמה כי תור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו של מי שהכנסנו אתו על שטח זה.	מספר תאגיד:
בעל עניין בקרקע	שם: מנהל מקרקעי ישראל	תאריך: 25/4/12
תאגיד:	אנו ע"ש רשמיים להשגת תשלום או ייעוץ ע"י יזמו' הסכם בגין השטר הנ"ל בתכנית, אין בחתימתנו כל התכנית תכניה או יודעה בקיום הסכם כאמור ו/או תור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו של מי שהכנסנו אתו על שטח זה.	מספר תאגיד:
תאגיד:	אחרת הצוכרה לנו סכח הסכם כאמור ועפ"י כל דין שבו חתימתנו ניתנת אך ורק כעקודת מבט תכנונית. מנהל מקרקעי ישראל מחוז הדרום	מספר תאגיד: