

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
21.07.2013
נתקבל

הוראות התכנית

תכנית מס' 3/173/03/7

שינוי יעוד באזור תעשיה מרחבים במבואת הכניסה לאופקים

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים-מחוז דרום
29.10.2013
נתקבל

מחוז מרחב תכנון מקומי סוג תוכנית
הדרום שמעונים תכנית מפורטת

אישורים

מתן תוקף הפקדה

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965
משרד הפנים - מחוז הדרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום:
7.10.13
לאשר את התכנית
 התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר
 התכנית נקבעה טעונה אישור השר
יו"ר הוועדה המחוזית תאריך

דברי הסבר לתכנית

באזור התעשייה מרחבים, למועצה האזורית מרחבים זכויות חכירה ארוכות טווח, אותן היא מבקשת לנצל לטובת תושביה ותושבי אופקים. כמענה לביקושים מצד גורמים שונים, ניתנו בשטח הכלול בתכנית אישורים לשימוש חורג, כמו כן אושרה תכנית לתחנת תדלוק. המועצה מבקשת למסד התפתחות כגון זו בדרך מתוכננת, ולפיכך מציעה שינוי יעוד של חלק מהקרקעות כך שינתן מענה לביקושים אלה בדרך מבוקרת. בתכנית מתאר של הישוב אופקים, נכלל שטח התכנית, ואף כי הטרם הופקדה, נעשה תאום בין מתכנני התכניות והגיעו להסכמה המקבלת ביטויה במסמך ועדת ההיגוי מיום 18.11.08. התכנית כוללת כ-79 דונם. זכויות בניה של 60907 מ"ר של שמושים מסחריים ותעסוקתיים כמפורט בתכנית, וכן תחנת תדלוק קיימת.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	שינוי אזור תעשיה מרחבים מבואות הכניסה לעיר אופקים
1.1	מספר התוכנית	3/173/03/7
1.2	שטח התוכנית	79.939 דונם
1.3	מהדורות	שלב
	מספר מהדורה בשלב	13
	תאריך עדכון המהדורה	14/07/2013
1.4	סיווג התוכנית	סוג התוכנית
	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית לפי סעיף בחוק	כן
	היתרים או הרשאות	ועדה מחוזית
	סוג איחוד וחלוקה	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.
	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	בהסכמת הבעלים
		לא

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	שמעונים
		קואורדינטה X	581200
		קואורדינטה Y	164000
1.5.2	תיאור מקום	אזור תעשיה בכניסה לעיר אופקים	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מועצה אזורית מרחבים
		התייחסות לתחום הרשות	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב	אופקים
		שכונה	לי"ר
		רחוב	לי"ר
		מספר בית	לי"ר

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39605	מוסדר	חלק מהגוש	4:8	1,2,12-14
100212/1		חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
ל"ר	ל"ר

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
173/03/7	2,3,5,6,12
2/173/03/7	א,ב,ג,103,203,205

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

אופקים

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
173/03/7 (ד"ו/697)	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת לא משתנות	1935	26.07.1973
2/173/03/7	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית המאושרת לא משתנות	5047	17.1.2002
תמ"א 18 (שינוי מס' 4)	כפופה	תחנת תדלוק הקיימת בתא שטח 6A תהיה כפופה לתמ"א 18 שינוי מס' 4 עפ"י סעיף 7.3	5568	23.08.2006

1.7 מסמכי התוכנית

סוג המסמך	תחולה	קני"מ	מספר עמודים	מספר גיליונות	תאריך עריכת המסמך	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך האישור
הוראות התכנית	מחייב	לי"ר	17	לי"ר	14/07/2013	דני קפלן	ועדה מחוזית	
תשריט התכנית	מחייב	1:1250	לי"ר	1	11/07/2013	דני קפלן	ועדה מחוזית	
נספח בניוי תנועה וחניה	מנחה	1:1250	לי"ר	1	11/07/2013	מוטי פריד דני קפלן	ועדה מחוזית	
פרוגרמה	מנחה	לי"ר	2	לי"ר	3/07/2013	דני קפלן	ועדה מחוזית	
נספח טבלת הקצאה	מחייב	לי"ר	12	לי"ר	27/02/2013	מוטי פריד	ועדה מחוזית	
סקר עצים חוברת סקר עצים תשריט	מחייב	לי"ר 1:1250	17 לי"ר	לי"ר 1	20/05/2013 13/02/2013	עודד יפה	ועדה מחוזית	
חוות דעת סביבתית והידרולוגית לתחנת תדלוק קיימת	מנחה	לי"ר	19	לי"ר	21/05/2013	אלדד שרוני	ועדה מחוזית	
סקר עסקים ושימושים	מנחה	לי"ר	10	לי"ר	יוני 2013	אלדד שרוני	ועדה מחוזית	

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.

14/07/2013

עמוד 5 מתוך 17

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית

גוש/ חלקה(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		08-9929476	050-5521049	08-9929477	צומת גילת ד.ג הנגב 84100	לי"ר	מועצה אזורית מרחבים	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	08-6230846		08-6294777	רח' התקווה 4 קרית ממשלה באר שבע	מנהל לקרקעי ישראל מחוז דרום	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	בעלים
	08-9961318		08-9961313	רח' זבוטינסקי 6 ת.ד 110 אופקים 80350	מושבי הנגב חבי לפתוח מיסודן של מועצות אזוריות שלחים, מרחבים, עזתה בע"מ ח.פ. 510283963	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חוכר
	08-9961318		08-9961313	רח' זבוטינסקי 6 ת.ד 110 אופקים 80350	מנפסת הנגב בע"מ ח.צ. 520024431	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חוכר
iezra@merchavim.org.il	08-9929476		08-9929477	צומת גילת ד.ג הנגב 84100	מועצה אזורית מרחבים 500262423	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חוכר
danikap@barak.net.il	04-6934984	054-6868975	04-6941093	רח' ירדן 6 קרית שמונה	מבואות אופקים בע"מ ח.פ. 51294905	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חוכר

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.3

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	
danikap@barak.net.il	04-6934984	052-6868975	04-6938767	כורזים ד.נ. דרום הגולן 12391	ח.פ. 510668536	מ.ת.ל-מרכז לתכנון הגליל בע"מ	9839	007965502	דני קפלן	אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי
tahan@tahan.co.il	08-6519656	050-5333841	08-6513636	רח' צבעוני 13 להבים 85338		תהן - תכנון הנדסי בע"מ	612	051277671	מוטי פריד	מודד מוסמך	מודד
tahan@tahan.co.il	08-6519656	050-5333841	08-6513636	רח' צבעוני 13 להבים 85338		תהן - תכנון הנדסי בע"מ	29849	051277671	מוטי פריד	מהנדס תנועה מומחה	מתכנן תנועה
shelef-o@inter.net.il	08-9363860	050-5200448	08-9365873	רחובות ת.ד. 2049 76120		שלב מעבדה חקלאית		003430071	עודד יפה	יועץ מומחה בתחום הנוי	עורך סקר עצים
esharony@netvision.net.il	09-8854576	052-8833011	09-8654291	ת.ד. 8776 האומנות 9 א.ת. נתניה 42160		אלדד שרוני- הנדסה סביבתית בע"מ		51259547	אלדד שרוני	הנדסה סביבתית	יועץ סביבתי

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
לי"ר	לי"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 התכנית

פיתוח אזור מסחרי משולב בתעסוקה לשרות תושבי המועצה האזורית מרחבים ואופקים ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, שינויים ביעודי קרקע וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- 2.2.1 שינוי יעוד מאזור תעשייה, אזור מלאכה, דרך, שטח לבנייני ציבור ושצ"פ ליעוד מסחר ותעסוקה.
- 2.2.3 קביעת תכליות, זכויות ומגבלות בניה בכל יעוד קרקע.
- 2.2.4 אחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים.
- 2.2.5 קביעת הוראות לעיצוב אדריכלי.
- 2.2.5 קביעת הוראות לפי תמ"א 18 שינוי מס' 4 לתחנת תדלוק קיימת.
- 2.2.6 קביעת הוראות להריסת מבנים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

79.939		סה"כ שטח התוכנית – דונם				
הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		14504	+14504	0	מסחר מ"ר	מסחר ותעסוקה
		39352	+39352	0	תעסוקה מ"ר	
קיימת עפ"י היתר מס' 20010337.		539.5	0	539.5	מ"ר	תחנת תדלוק

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
	2,3,5,7,12,14	שטח עתיקות	2,3,5,6B,7,12,14,15	מסחר ותעסוקה
	2,3,7	מבנה להריסה		
			6A	תחנת תדלוק
	101ג	מבנה להריסה	101(א,ב,ג)	ש.צ.פ
	203,204,205,206,207	שטח עתיקות	202,203,204,205,206,207,208,209	דרכים

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 **	יעוד		אחוזים	מ"ר **	יעוד
79.2	63356	מסחר ותעסוקה		53.9	43018	אזור תעשייה
2.5	2005	תחנת תדלוק		15.0	12000	אזור מלאכה
				13.0	10376	שטח לבנייני ציבור *
1.3	1015	שטח ציבורי פתוח		1.9	1536	שטח ציבורי פתוח
17.0	13563	דרכים		2.	12999	דרכים
100.0	79939	סה"כ:		100.0	79929	סה"כ:

* יעודים שאינם עפ"י מבא"ת 2006.

** הפרש בין שטחים רשומים על גבי מפות גוש לבין שטחים מחושבים של אותן חלקות נובע מחישוב אנליטי ועומד בקריטריונים של תקנות המודדים.

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מסחר ותעסוקה
4.1.1	שימושים
	<p>בתא שטח 2 בקומת הקרקע חזית מסחרית לכוון כבישים 3.4 באופי מסחרי אורבני כגון מסחר קמעונאי, הסעדה, שירותים אישיים ועסקיים. ביתר הקומות, משרדים ומפעלי הייטק נקיים.</p> <p>תא שטח 3 בקומת הקרקע מסחר קמעונאי, הסעדה, בילוי ופנאי. ביתר הקומות משרדים ומפעלי הייטק נקיים.</p> <p>בתא שטח 5 בקומת הקרקע מסחר קמעונאי, הסעדה, מכוני כושר ובראיות, אולם אירועים, בידור, בילוי ופנאי. ביתר הקומות משרדים ומפעלי הייטק נקיים.</p> <p>בתא שטח 7 בקומת הקרקע מסחר קמעונאי, שירותי אשנב, בילוי, פנאי והסעדה. ביתר הקומות משרדים ומפעלי הייטק נקיים.</p> <p>בתאי שטח 12 ו-14 בקומת הקרקע מסחר, מסחר קמעונאי, מחסנים, אולמי שמחות, הסעדה, בילוי ופנאי, כושר ובריאות. ביתר הקומות משרדים ומפעלי הייטק נקיים.</p> <p>בתא שטח 15 בקומת הקרקע מסחר קמעונאי, בילוי ופנאי והסעדה. ביתר הקומות משרדים ומפעלי הייטק נקיים.</p> <p>בתא שטח 6B בקומת הקרקע מסחר קמעונאי ושירותי אשנב. ביתר הקומות משרדים ומפעלי הייטק נקיים.</p>
4.1.2	הוראות
א.	בתא שטח מסחר ותעסוקה תותר בניית מבנה אחד או יותר ובתנאי שתוגש במסגרת הבקשה להיתר תכנית בינוי לכל תא השטח, גם אם הכוונה לבנות רק חלק ממנו. כני"ל לגבי היתר בניה להתאמת מבנה קיים לשימוש מסחר ותעסוקה. בתכנית בינוי זו תוגדר הבניה למלא הזכויות בתא השטח.
ב.	בתא שטח מסחר ותעסוקה תכלול בקשה להיתר גם את תכנון פיתוח כל השטח לרבות גידור שערים, נטיעות, מתקני אשפה, חניה ותנועה.
ג.	הגדרת המבנים בתכנית הבינוי יכללו עיצובם האדריכלי כולל מרחקים בין בתים, גובהם, חומרי החיפוי - שיהיו ברי קיימא, המערכות הטכניות - שתיהנה סמויות, חדרי שנאים.

4.2	תחנת תדלוק
4.2.1	שימושים
א.	תותר הקמת תחנת תדלוק כוללת: מחסן, משרד וחדרי מתדלקים, קיוסק, מרחב מוגן וכן שירותים סניטריים לציבור ולעובדים התחנה, וגגון לתחנת תדלוק.
ב.	השימושים הינם בהתאם להיתר בניה מס' 20010337 המאושר.
4.2.2	הוראות
א.	בתחום תחנת התדלוק הקיימת בתא שטח מס' 6A, תותר חניה עבור תא שטח 6B.

4.3	שטח ציבורי פתוח
4.3.1	שימושים
	ישמש לגנון, נטיעות, מעבר קווי תשתיות.
4.3.2	הוראות
	תיאסר כל בניה למעט הקמת חדרי שנאים (טרנספורמציה) אם ידרש.

4.4	דרך
4.4.1	שימושים
	תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, אסורה כל בניה פרט למתקני הדרך.

5.1 טבלת זכויות והוראות בניה.

5.1.1 מצב קיים (תכנית מס' 3/173/03/7)

יעד	מס' מגרש	גודל מגרש מרבי (מ"ר)(1)	אחוזי בניה (%)			תכנית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			בכל קומה	קומת קרקע	סה"כ אחוזי בניה (%)					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי	אחורי
אזור תעשייה	12	27701	90%	20%	110%	לי"ר	לי"ר	10	3					
	15	7809												
אזור מלאכה	5	6000	80%	20%	100%	לי"ר	לי"ר	8	2					
	6	6000												
שטח לבנייני ציבור	2	10000	105%		105%	לי"ר	לי"ר	10	3					
	1	376												

הערה:

(1) לפי טבלת שטחים של משרד תהן-תכנון הנדסי בע"מ.

5.1.2 מצב קיים (תכנית מס' 2/173/03/7)

יעד	מס' מגרש	גודל מגרש מזערי (מ"ר)(1)	אחוזי בניה למגרש %			תכנית מרבית (%)	מספר יח"ד	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		
			עיקרי מעל כניסה קובעת	שרות מעל כניסה קובעת	סה"כ אחוזי בניה (%) עקרי+שרות					מעל לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	קדמי	צדדי	אחורי
אזור תעשייה *	103	2500	80%	20%	100%	50%	לי"ר	לי"ר	3				כמסומן בתשריט	

הערה:

* חלוקת המגרשים תאושר בתנאי הבטחת דרך גישה סטטוטורית לכל המגרשים.

5.2 מצב מוצע.

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מגרש (מ"ר)	גודל מגרש / מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				מספר יח"ד	צפיפות לדונם (נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות (2) (1)		קווי בנין (מטר) (7)					
				מתחת לקובעת (1)		שטחי בניה (2)	סה"כ שטחי בניה בתא שטח				אחוזי כוללים בניה (%)	תכנית (% משטח תא השטח)		מתחת לקובעת	מפל לכניסה הקובעת			
				עיקרי	שרות											עיקרי	שרות	
מסחר ותעסוקה	מסחר	לייר	8893	2	443	1780	2223	25	30	1		קדמי						
	תעסוקה				946	5366				6312			71	6				
	מסחר	לייר	4503	3	226	900	1126	50	25	1			צדדי					
	תעסוקה				479	2716				3195				71	5			
	מסחר	לייר	9250	5	438	1875	2313	50	25	1				אחורי				
	תעסוקה				985	5580				6565					71	5		
	מסחר	לייר	1000	6B	40	210	250	50	25	1					כמסומן בתשריט			
	תעסוקה				107	603				710						71	3	
	מסחר	לייר	2449	7	122	490	612	50	25	1						בתשריט		
	תעסוקה				260	1478				1738							71	5
	מסחר	לייר	19974	12	1249	4993	6242	50	31.25	2							בתשריט	
	תעסוקה				1949	11045				12994								64.75
	מסחר	לייר	11240	14	526	2986	3512	50	31.25	1								בתשריט
	תעסוקה				1096	6217				7313								
	מסחר	לייר	6047	15	302	1270	1512	50	25	1								
תעסוקה	643				6347	4290				71		5						
סה"כ:		סה"כ מסחר:	14504		17790													
		סה"כ תעסוקה:	39352		43117													
		סה"כ:	63356		60907													

14/07/2013

עמוד 12 מתוך 17
(המשך בעמ' 13)

המשך:

יעוד	מס' תא שטח	גודל מגרש / מזערי (מ"ר)	גודל מגרש / מזערי (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות (1)		קווי בנין (מטר) (7)				
				שטחי בניה (2)	שטחי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה בתא שטח	מתחת לקובעת (1)			מעל לכניסה הקובעת	מספר יח"ד	מתחת לקובעת	מעל לקובעת	קדמי	צדדי	אחורי
תחנת תדלוק	6A	2005		539.5	539.5	539.5	26.9	6	1	0 (5)	לפי תשריט	4.0 (6)				

- (1) הערות: ועדה מקומית רשאית להתיר העברת שטחי בניה אל מתחת לכניסה הקובעת, ולא יותר משתי קומות תת קרקעיות. מספר הקומות יוגבל עפ"י גובה הבניה המקסימלי, בהתאם לגובהי הקומות הנדרשים.
- (2) קומת הקרקע תשמש למסחר.
- (3) 109 מ"ר הכוללים חדר משרד התחנה, קיוסק, שרותים וממ"ד מחסן, שנבנו ע"פ היתר מס' 20010337 המאושר.
- (4) גג משאבות לפי היתר מס' 20010337.
- (5) קו בנין על גבול ש.צ.פ.
- (6) בין תא שטח 3 ו-6A, יותר קו בנין אפס בכל אחד מתאי השטח בתנאי של הסכמה בין בעלי הזכויות ביניהם.
- (7) בניה קיימת החורגת ע"פ היתר מקווי בנין תישאר בתוקף. כל בניה חדשה תהיה ע"פ הקבוע בתוכנית זו.

6. הוראות נוספות**6.1. תנאים למתן היתר בניה**

היתר בניה יוצאו עפ"י תכנית זו ובתנאים הבאים :

- 6.1.1 ניקוז:** הבטחת ניקוז כל השטח בתחום התכנית, באישור מהנדס הרשות המקומית ובאישור רשות הניקוז.
- 6.1.2 ביוב:** חיבור למערכת הביוב של מועצה אזורית ואופקים, באישור מהנדס הרשות המקומית ובהתאם לתכנית ביוב מאושרת ע"י משרד הבריאות.
- 6.1.3** פינוי פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה בהתאם לתקנה (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970.
- 6.1.4** לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות.
- 6.1.5** הוועדה המקומית תהא רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזוהם את הקרקע ומקורות המים.
- 6.1.6** אישור תכניות מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, ע"י היחידה הסביבתית של הרשות המקומית ואגף התברואה והמלצותיהם ויהיו חלק בלתי נפרד מתנאי היתר.
- 6.1.7** היתר לתוספת בניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
- 6.1.8** הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית. התכנון המפורט, כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט חוץ, מתקנים הטכניים, מצללות, מערכות השקיה, חומרי בניה וכדומה, הכל כדרישת מהנדס הוועדה המקומית.
- 6.1.9** הריסת מבנים המיועדים עפ"י תכנית זו להריסה בתחום תא שטח.
- 6.1.10** התייעצות עם היחידה להגנת הסביבה של הרשות המקומית ומלוי דרישותיה.
- 6.1.11** הכללת חישוב מוערך של עודפי חפירה ופסולת בניין.
- 6.1.12** תנאי למתן היתר בניה יהיה אשור תכנית הסדרי תנועה עפ"י רשות התמרור המקומית.
- 6.1.13** א. שדרוג תחנת התדלוק הקיימת יעשה על פי דרישות תקנות המים (מניעת זיהום המים) (תחנת דלק) התשנ"ז-1997 ועל פי הנחיות המעודכנות של המשרד להגנת הסביבה כפי שמופיעות באתר האינטרנט של המשרד.
- ב. היתרי הבניה ותכניות השדרוג בתחום תחנת התדלוק הקיימת מותנים באישור משרד להגנת הסביבה לרבות תוצאות בדיקות אטימות למכלים וצנרת תת קרקעיים ויומן ניטור חודשי ל-2010 ו-2011, וכמו-כן טיפול בקרקעות מזוהמות במידה ויימצאו כאלו.
- 6.1.14** תנאי למתן היתר לכריחה והעתקה של עצים בוגרים בהגדרתם לתיקון 89 לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.

6.2 תשתיות

- 6.2.1 ניקוז:** נדרשת הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב למערכות הניקוז. אם תדרש הגדלת קוטר קו הניקוז, הוא יבוצע בתוואי הקיים.
- 6.2.2 מים:** אספקת מים תהיה מרשת המים של מועצה אזורית מרחבים ואופקים. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הרשות המקומית.
- 6.2.3 ביוב:** מערכת הביוב של המתחם תחובר למערכת הביוב העירונית של אופקים אשר מעבירה את השפכים למת"ש באר שבע.
- 6.2.3 חשמל:** אספקת חשמל :
קווי חשמל בשטח התכנית יהיו תת קרקעיים בהתאם לתוואי השטח ויקבעו בכל מקרה לגופו בתאום משותף בין חברת החשמל למהנדס הרשות המקומית ובאישורו.
קבלת הרשאה לביצוע רשת החשמל ייעשה עפ"י דין וע"פ תקנות התכנון והבניה (הסדרה הולכה חלוקה והספקה של חשמל) התשנ"ח-1998.
- א- 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 משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר לקוי חשמל, לבין החלק הבולט וזאו הקרוב ביותר של המבנה.
ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.
ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

- מ' בקו מתח גבוה עד 0 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.
 בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'
 הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר,
 יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.
 ב- אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת- קרקעיים ולא במרחק הקטן :
 מ- 1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו .
 מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט .
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אשור והסכמה מחברת
 חשמל .
 ג- המרחקים האנכים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תאום
 וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.

6.3 ניקוז

- א. יש להבטיח כי 15% לפחות משטח המגרש יושאר כשטח חדיר למים – שטח מגוון או מכוסה
 בחומר חדיר אחר.
 ב. הפיכת המגרש ל"אגן היקוות זעיר" המשאיר בתוכו את רוב הגשם היורד בתחמו, באמצעות
 תחימת המגרש והכנת מוצא לעודפי המים בנקודה הנמוכה. חיבור השטחים האטומים לשטחים
 החדירים במגרש, בעזרת מרזבים מן הגגות ושיפועים מתוכננים בחצר.
 ג. ישמר כושר חדירות הקרקע הטבעיות בשטח החצר, על ידי מניעת עירוב של חומר בניה
 ותומרים אטומים אחרים, מניעה של הידוק הקרקע וכו'.
 ד. יעשה ככל הניתן שימוש בחומרי ריצוף חדירים למשל באזור החניה.

6.4 שטח עתיקות

- השטח המסומן בתשריט בקו כחול מקוטע הוא "שטח עתיקות" כהגדרתו בחוק העתיקות
 התשל"ח – 1978.
 תנאי מוקדם להוצאת היתרי בניה ו/או הרשאה ו/או תחילת ביצוע עבודות בתחום אתר עתיקות
 הוא תיאום עם רשות העתיקות בהתאם ובכפוף לחוק העתיקות".

6.5 חלוקה ורישום

- 6.5.1 לאחר אישור תכנית זו תוכן תכנית לצורכי רישום ערוכה וחתומה ע"י יושב ראש הועדה המקומית
 כתואמת את התכנית; לעניין זה יראו את התכנית לצורכי רישום כתואמת את התכנית אם היא
 עומדת בהוראות תקנות המודדים (מדידות ומיפוי), התשנ"ח – 1998 לרבות תקנה 53 לתקנות
 האמורות. וזאת תוך שמונה חדשים מיום תחולתה של תכנית זו. תכנית החלוקה לצורכי רישום
 תוגש למנהל כהגדרתו בפקודת המדידות והכל בהתאם להוראות סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון
 והבניה, התשכ"ה – 1965.
 6.5.2 החלוקה תהיה בהתאם לטבלת הקצאות/איזון לפי העניין או מגרשים שבתשריט.
 6.5.3 השטחים המיועדים בתכנית זו לצורכי הציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות
 המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, ללא תמורה, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר
 וחפץ.

6.6 הפקעות לצורכי ציבור

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

6.7 היטל השבחה

- 6.7.1 הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.
 6.7.2 לא יוצא היתר בניה במקרקעין קודם ששולם היטל השבחה המגיע אותה שעה בשל אותם
 מקרקעין, או שניתנה ערבות לתשלום בהתאם להוראות החוק.

6.8 חניה

החניה תהיה בתחום תאי שטח בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. עבור תא שטח 6B תהיה החניה בשטח הפנוי של תא שטח 6A. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבטחת מקומות חניה כנדרש בתקנות. ניקוז חניה שתבנה בקו בנין צדדי ו/או אחורי אפס (0.00 מ') יהיה לכוון מגרש המבקש. בחניון תת קרקעי רשאית הועדה לאשר בניה עד קו בנין אפס, ובתנאי שפני תקרה חניון תת קרקעי עליון לא יהיו גבוהים מפני שטח החצר.

6.9 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה – אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

6.10 מתקני תקשורת

מתקני התקשורת בבנין יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השניה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל – 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מס' שלב ל"ר	תאור שלב	התנייה
	ל"ר	ל"ר

7.2 מימוש התוכנית

התכנית תמומש תוך 15 שנה.

8. חתימות

<p>תאריך: 17/7/13</p>	<p>חתימה: המועצה האזורית מרחבים ד.ג. הנגב 85140</p>	<p>שם: המועצה האזורית מרחבים ד.ג. הנגב 85140</p>	<p>מגיש התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד/שם רשות מקומית: מועצה אזורית מרחבים</p>		
<p>תאריך: 14/07/2013</p>	<p>חתימה: מ.ת.ל מרכז תכנון לגליל בע"מ מרוס, ד.ג. דרום טל 1293300 טל. 04-6938767</p>	<p>שם: דני קפלן אדריכל</p>	<p>עורך התוכנית</p>
<p>מספר תאגיד: ח.פ. 510668536</p>	<p>תאגיד: מתל בע"מ מס' רשיון 9839</p>		
<p>תאריך: 7/7/13</p>	<p>חתימה: מנהל לקרקע</p> <p>שם: מנהל לקרקע</p> <p>בעל עניין בקרקע</p>		
<p>תאריך: 18/7/13</p>	<p>חתימה: מושבי הנגב בע"מ ח.פ. 510283963</p>	<p>שם: מושבי הנגב בע"מ ח.פ. 510283963</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: מושבי הנגב חבי לפיתוח מיסודן של מועצות אזוריות שלחים, מרחבים, עזתה בע"מ</p>		
<p>תאריך: 18/7/13</p>	<p>חתימה: מנפסת הנגב בע"מ ח.פ. 520024431</p>	<p>שם: מנפסת הנגב בע"מ ח.פ. 520024431</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד:</p>	<p>תאגיד: מנפסת הנגב בע"מ</p>		
<p>תאריך: 17/7/13</p>	<p>חתימה: המועצה האזורית מרחבים ד.ג. הנגב 85140</p>	<p>שם: המועצה האזורית מרחבים ד.ג. הנגב 85140</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד: 500242423</p>	<p>תאגיד: מועצה אזורית מרחבים</p>		
<p>תאריך: 16.7.13</p>	<p>חתימה:</p>	<p>שם:</p>	<p>בעל עניין בקרקע</p>
<p>מספר תאגיד: ח.פ. 51294905</p>	<p>תאגיד: מבואות אופקים בע"מ</p>		