

הוראות התכנית

תכנית מס' 601-0705988

שינוי קווי בנין במגרשים לתעשייה באזור תעשייה חדשה אופקים

מחוז

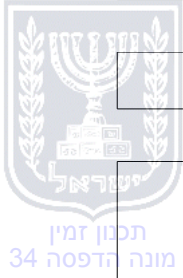
דרום

מרחב תכנון מקומי אופקים

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

התכנית המוצעת משנה את קוי הבנין במגרשים המיועדים לתעשייה קלה ומלאכה באזור התעסוקה הצפוני (מתחם 7 לפי תכנית המתאר שבהכנה).

לפי תכנית מאושרת מסי 8/101/02/23 מספרי המגרשים שאוחדו/חולקו : 226, 198, 200, 220, 222, 223, 225A, 170-195.

לפי תכנית מאושרת מסי' 601-0349571 מספרי המגרשים שאוחדו/חולקו : 301, 300.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שינוי קווי בנין במגרשים לתעשייה באזור תעשייה חדשה
אופקים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

601-0705988

מספר התכנית

152.362 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4)

היתרים או הרשאות
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה
ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי	אופקים
קואורדינאטה X	165207
קואורדינאטה Y	580180

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה חדשה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אופקים - חלק מתחום הרשות : אופקים

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

אזור תעשייה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

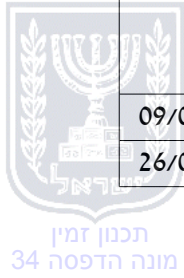
תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
8 /101 /02 /23	החלפה		4801	5523	09/09/1999
601-0349571	החלפה		7433	2670	26/01/2017

הערה לטבלה:

תשריט חלוקה מס' 2016008
תשריט חלוקה מס' 2016012
תשריט חלוקה מס' 2017009
תשריט חלוקה מס' 2019001
תשריט חלוקה מס' 2019002



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				יעקב פישר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 1000	1		יעקב פישר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 1000	1	16/12/2019	יעקב פישר	13: 22 16/12/2019		לא

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		עיריית אופקים	אופקים	שד הרצל	38	08-9928133	08-9926359	AvivitSl@ofaqim.muni.il

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	עורך ראשי	יעקב פישר		פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	עומר	עומרים	9	08-6210000		office@fe-arc.co.il
	מודד	עמי אלקבץ	648	אלקא מהנדסים (עמי ויעקב) בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6288027	08-6285860	elka-ltd@zahav.net.il

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קוי בנין במגרשים תעשייה קלה ומלאכה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי קוי בנין לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 4.

2. איחוד מגרשים לפי סעיף 62א (א) סעיף קטן 1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
תעשייה קלה ומלאכה	170A, 176A, 180A, 184A, 188A, 192A, 196, 197, 199, 200A, 201 - 208, 209A, 210, 212 - 219, 220A, 221, 225A, 302 - 304, 2231, 2232, 3001, 3002	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	תעשייה קלה ומלאכה	225A, 302

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור מלאכה ותעשייה זעירה/תעשייה קלה ומלאכה	137,293	100
סה"כ	137,293	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה קלה ומלאכה	137,292.61	100
סה"כ	137,292.61	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1

תעשייה קלה ומלאכה

4.1.1

שימושים

1. מגרשים מס' 3002, 3001, 302-304 :

תותר הקמת כל תעשייה ומלאכה שהיא למעט תחנות כח, תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בהם, תעשיית דשנים, חומרי הדברה (יצור, אריזה, אחסנה), משחטות, מכון פסדים, אסבסט ותשלובת כימית ונפט, מפעלי שיש ובטון ומוצריו.

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה. בצד יצור ואחסנה יותרו גם תצוגה, שיווק סיטונאי של תוצרת המפעל ושיווק ושטחי הסעדה לשימוש המפעלים.

יותרו גם חניות מקורות, סככות וביתן שומר. כמו כן, יותר העברת קווי תשתית תת קרקעיים כגון: קוי מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכדו'.

2. מגרשים מס'

170A, 176A, 180A, 184A, 188A, 192A, 196, 199,

201-208, 209A, 210, 212-219, 220A, 221, 225A, 2231, 2232,

תותר הקמת כל תעשייה ומלאכה שהיא למעט תחנות כח, תעשייה כימית ופטרוכימית ואחסנה הכרוכה בהם, תעשיית דשים, 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. בצד יצור ואחסנה יותרו גם תצוגה ושיווק, שטחי האחסנה יכללו במניין השטחים העקריים.

2.1 תאי שטח:

- 176A, 180A, 201-208 יאוכלס ע"י מפעלים בהם מפלסי רעש נמוכים עפ"י הגדרת מבנה ד' בחוק מניעת מפגעים.

- 197-208, 225A (בהנחיות מיוחדות בלבד) השוכנים בחלקו המערבי של אזור התעשייה יאוכלסו ע"י מפעלים בהם רמה נמוכה של פליטות מזהמים לאוויר עפ"י אישור משרד להגנ"ס, כמויות חמ"ס שאינם יוצרות סיכון בתרחישי קיצון עפ"י אישור משרד להגנ"ס.

- בתאי שטח 210, 212, 214, 216, 218, 225A (בהנחיות מיוחדות בלבד), 220A, לא תותר הקמת מפעלי מזון אחסון ושיווק תרופות וכו'.

4.1.2

הוראות

הוראות בינוי

א

1. התאום עם היחידה הסביבתית יעשה על בסיס שאלון אפיון מפעל ושאלון סביבתי. בבדיקת השאלון ובתהליך המיון ילקח בחשבון המרחק משימושים רגישים לרבות שכונות המגורים ומבני הציבור הסמוכים.

2. על בסיס חוות הדעת של היחידה הסביבתית בסמכות הוועדה המקומית יהיה לאסור כניסת מפעלים אשר לדעת הוועדה יהיה בהם להוות מפגע סביבתי לשימושים רגישים סמוכים.

3. בניה בקו בנין אפס אחורי או צדדי תאושר בתנאי קיר אטום למגרש שכן והסדרת ניקוז מי גשם ובהסכמת השכנים.

4. לא יבלוט המרתף יותר מ 1.20 מ' מעל לפני הקרקע הסמוכים אליו וגבהו לא יעלה על 2.5 מ' נטו.

תעשייה קלה ומלאכה**4.1**

5. שטח החניות המקורות מעל הכניסה הקובעת לא יעלה על 100 מ"ר.
6. שטחי ההסעדה לשימוש המפעלים יחוברו למערכת הביוב באמצעות מפריד שומן בהתייעצות עם משרד הבריאות.
7. שילוט בהתאם להנחיות עיצוב בתכנית עיצוב שתוגש לוועדה המקומית.
8. גדרות הפונות לשצ"פ יבנו מקיר אטום מחופה אבן בגובה מינימאלי של 2.0 מ' מעל גובה הפיתוח החיצוני.
- מתקני חשמל ותקשורת ישולבו בקירות הפיתוח.
- הגדרות וקירות הפיתוח הפונים לחזית יחופו באבן טבעית נסורה או מסותת.
9. חומרי גמר החזיתות יהיו מחומרים עמידים בלבד, כגון אבן, אלומיניום וכד'.
10. ניקוז הגגות והסככות יהיה אל תוך המגרשים.
11. תותר הצבת מערכות טכניות ומתקני מזוג אויר על גג המבנה ובלבד שיוסותרו על ידי קירות המבנה.
12. היתר בנייה להצבת מיכל דלק יותנה בכך שמיכל הדלק יהיה עילי ותובטח הצבתו במאצרה מצופה בחומר אטום למזהמים בנפח של 110% מנפח מיכל הגדול ביותר שיאוחסן בה. כן תובטח בהיתר מניעת זיהום קרקע משימוש במיכל הדלק, ע"י סלילת משטח בצמוד למאצרה אשר יצופה בחומר אטום מפני פחממני דלק ושמינים.
- גנרטור : בהיתר להצבת גנרטור יותנה ויובטח כי הצבתו תהיה ע"ג משטח כאמור, לעיל.
- סככות וחניה מקורה :
- מותר יהיה להקים סככות חניה מקורה בנפרד מהמבנה העיקרי, בתנאים הבאים :
- א. בחזית אחורית וצדדית בלבד.
- ב. המבנה לא יבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש.
- ג. כל בניה על קו בנין אפס צדדי או אחורי תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי שבמגרש ועם הגדר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות		גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
						מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת							
							שרות	עיקרי					גודל מגרש מזערי	
קדמי תכנון	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	(2) 15	(1) 55	60	%	5%	55%	950	192A, 188A, 184A, 180A, 170A	תעשייה קלה ומלאכה
(4)	(3)	(3)	(3)		2	(2) 15	(1) 55	60	%	5%	55%	950	176A	תעשייה קלה ומלאכה
(4)	(3)	(6)	(6)		2	(5) 10	(1) 55	60	%	5%	55%	950	,199 ,197 ,208 - 201 ,212 ,210 ,221 ,219 ,220A, ,209A, ,200A	תעשייה קלה ומלאכה
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 15	(8) 60	130	(7) 30	5%	95%	2300	,2231 ,196 ,225 ,2232 A	תעשייה קלה ומלאכה
(3)	(3)	(3)	(3)	1	2	(2) 15	60	130	(7) 30	(10) 5	(9) 95	1000	304 - 302	תעשייה קלה ומלאכה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

תותר הקמת חדרי טרפו בקו בניין אפס קדמי וצדדי.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בנוסף תותר הקמת סככות לחניה מקורה בשטח של עד 25 מ"ר.

(2) גובה הבניין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש. גובה מבנה לגג שטוח 14 מ', ולגג משופע 15 מ'.

(3) כמסומן בתשריט.

(4) כמסומן בתשריט. במגרשים פינתיים יהיו שני קוי בניין קדמיים.

(5) גובה הבניין נמדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש. גובה הבנין עד 10 מ'..

(6) כמסומן בתשריט. קוי הבנין בין שני תאי השטח יהיו אפס או שלוש בתנאי הסכמת שכן.

(7) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: בקומת המרתף יותרו השימושים הבאים: 5% למתקנים טכניים ו-25% לחניה. תותר הקמת מרתף בגבולות הבנין למטרות אחסון, חניה ומתקנים.

(8) בנוסף תותר הקמת סככות לחניה מקורה בשטח של עד 100 מ"ר.

(9) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: יותרו 20% מהשטח העיקרי לצורך תצוגה ושיווק סיטונאי.

(10) הערך מתיחס ל% מתא שטח, הערה: כחלק משטחי שירות יותרו: ממ"מ, מתקנים טכניים וחניות מקורות בשטח של עד 100 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו ובכפוף להוראות תכנית 8/101/02/23.

תנאי למתן היתר בניה יהיה:

1. בהתייעצות עם משרד הבריאות.

2. הגשת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הוועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו

בקני"מ 1: 250 על רקע מפת מדידה מעודכנת. התכנית תקבע ותציג את מיקומי המבנים, גודלם,

מאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר, דרכי גישה, הסדרי תנועה וחניה פיתוח השטח

ופתרונות התשתיות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר

עילי וקביעת מפלסי הקרקע.

3. תנאי למתן היתר בניה יהיה בהתייעצות עם היח' הסביבתית נגב מערבי.

4. תנאי למתן היתר בניה יהיה הצגת פתרון לסילוק פסולת בניה ועפר לאתר מורשה על פי כל דין

או לחלופין בתוך גבולות התכנית כדוגמת מתקן לגריסת פסולת בנין. כל בקשה להיתר תכלול

חישוב מוערך של כמות הפסולת היבשה הצפויה עקב עבודות הבניה. היתר איכלוס מותנה

בהצגת אישורי הפינוי כאמור, התואמת לכמות שהוערכה.

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

6. תנאי למתן היתר בניה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.

תנאי למתן היתר לכרייתה/העתקת עצים בוגרים יהיה מתן רישיון לכך מפקיד היערות בהתאם

לפקודת היערות.

6.2**תשתיות**

א. בהיתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז, ו/או קו

תא ביוב, ו/או קו דרך, ו/או קו עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיות תאורה וכל

העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדוגמה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי

המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע ע"י מהנדס הרשות המקומית.

ב. כל קווי התשתית שבתחום התכנית כגון חשמל, תקשורת (למעט מתקנים סלולריים) צינורות

ביוב ומים ראשיים וכיו"ב תהיינה תת קרקעיות.

ג. תנאי למתן היתר בניה בעבור העתקת התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכורכים

בהם, למקום מתאים שיאושר עפ"י כל דין, אשר יקבע על דעת הרשות המקומית בתאום עם בעל

התשתית.

ד. המבנים שבתחום המגרש יחוברו למערכת המים והביוב האזוריות.

ה. בשלב היתרי הבניה ינקטו האמצעים להקמת מתקני מחזור והפרדה במקור בהתאם להנחיות

הרשות המקומית.

6.3**חשמל**

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל עיליים.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל

עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי

משוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

א. קו חשמל מתח נמוך. מרחק מהתיל הקיצוני 3.0 מ'. מרחק מציר הקו 3.5 מ'.

ב. קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו. מרחק מהתיל הקיצוני 5.0 מ'. מרחק מציר הקו 6.0 מ'.

ג. קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 20 מ'.



6.3	חשמל
	ד. קו חשמל מתח על- עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע). מרחק מציר הקו 35 מ'. אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל. 2. מתקני תקשורת - יותקנו בהתאם להוראות חלק י' בתוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) תש"ל - 1970 ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
6.4	ניקוז
	א. בתחום התכנית תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכת הניקוז למערכת השפכים והמים למניעת זיהום מי תהום. ב. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות שטחים מגוננים, סופגי מים וחדירים תוך שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.
6.5	חניה
	החניה תהיה בתחום המגרש וע"פ תקן החניה התקף.



7.	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	התכנית תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

