

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 601-0865790

הרחבת קטע מרחוב הרתך מבצלאל מערבה - אופקים



מחוז  
מרחב תכנון מקומי אופקים  
סוג תכנית  
דרום  
תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

כביש שדה תימן אופקים נמצא בסלילה. קטע הכביש הנכלל בתכנית זו מהווה את החלק המערבי ביותר של הציר העירוני המחבר לכביש שדה תימן אופקים. תנאי קטע הדרך המאושרת מתכנית 2008/מק/23 אינו מאפשר התחברות נאותה.

התכנית משנה רוחב קטע דרך קיימת מס' 4 מ - 25 מ' ל - 30.6 מ' בין שני צמתים קיימים. הרחבת הדרך גורעת רצועות קרקע מתוך המגרשים הגובלים בה מס' 14 א', 14 ב', 14 ג', ו- 14 ה', וכן משפ"פ ומשצ"פ. בכדי למנוע פגיעה בזכויות הבניה התכנית מציעה תוספת זכויות בהיקף היחסי שהופחת עקב ההפקעה המוצעת בתכנית.

בשטח התכנית קיים מתחם מפעל אופ-אר והמבנה המרכזי של המפעל שזוהה לשימור מופיע ברשימת השימור של אופקים. התכנית מוגשת ללא תיעוד מקדים ולכן בתא שטח זה נשמרות זכויות הבניה בהיקף שנקבע בתכניות מאושרות.



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

הרחבת קטע מרחוב הרתך מבצלאל מערבה- אופקים

שם התכנית

שם התכנית  
ומספר התכנית

1.1

601-0865790

מספר התכנית

106.408 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) (15), 62 א (א) (16), 62 א (א) (1), 62 א (א) (19), 62 א (א) (2), 62 א (א) (3), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



## 1.5 מקום התכנית

### 1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	אופקים
קואורדינאטה X	164300
קואורדינאטה Y	580636

### 1.5.2 תיאור מקום

תחום התכנית נמצא באזור התעשייה בחלק המזרחי של העיר אופקים, משני צידי קטע של רחוב הרתך.

### 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

כניסה	מספר בית	רחוב	ישוב
		הרתך	אופקים

שכונה

### 1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100212	לא מוסדר	חלק		999
39658	מוסדר	חלק	2-7	
39849	מוסדר	חלק		14
39851	מוסדר	חלק	24	

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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
24, 14	7 / 107 / 03 / 23

### 1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון 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	פרק	תאריך
2 /101 /02 /23	כפיפות	תכנית זו כפופה להוראות התכנית 2/101/02/23. הוראות התכנית תחולנה על תכנית זו.	3587	139		23/10/1988
110 /102 /03 /23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 110/102/03/23 ממשיכות לחול.	4614	2166		01/02/1998
7 /107 /03 /23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7/107/03/23 ממשיכות לחול.	2795	1361		15/03/1982
2008 /מק /23	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 23/מק/2008 ממשיכות לחול.	5119			14/10/2002



## 1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו עמיחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו עמיחי		1	1: 1000	מחייב	תשריט מצב מוצע
כן	טבלת תאי שטח	11: 11 24/12/2020	אליהו עמיחי	24/12/2020	1		רקע	טבלת שטחים
לא	נספח מצב מאושר	08: 13 31/10/2021	אליהו עמיחי	01/11/2020	1	1: 1000	רקע	מצב מאושר
לא	נספח תנועה	09: 40 01/11/2021	גדי אלטמן	17/12/2020		1: 250	מנחה	תנועה

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

**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 (1)		עיריית אופקים	אופקים			08-9928555	08-9928555	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: שדרות הרצל 36, אופקים.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264333	08-6264250	

(1) כתובת: קרית הממשלה רח' התקווה 4 בארשבע.

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אליהו עמיחי	22239		באר שבע	עגנון	2	08-6235902	08-6235902	eliami@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	ליאוניד צ'רניאק	826	מגה- מדידות והנדסה בע"מ	באר שבע	(1)		08-6235902	08-6236255	mega@mega-surv.com

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מהנדס תנועה	מהנדס	גדי אלטמן	86362	נתן תומר הנדסה- אן.טי.אי. בע"מ	תל אביב- יפו	(2)		03-6546720	03-6242490	gadi@nte.co.i

(1) כתובת: רח' יהודה הנחתום 4 באר שבע.

(2) כתובת: רח' בית הלל 20, תל אביב 6701720.



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



## 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

הרחבת דרך מס' 4 באזור התעשייה אופקים לצורך שיפור ההתחברות לצמתים ולכביש שדה תימן אופקים..

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. הגדלת שצ"פ ע"י שפ"פ ע"פ סעיף 62א(א)(3) - הגדלת שטחים שנקבעו בתכנית בת תוקף לשטחי ציבור.

2. הרחבת דרך בתוואי המאושר בתכנית מספר 23/מק/2008 לפי סעיף 62א(א)(2).

3. שינוי וקביעת קווי בניין במגרשים ביעוד 'מסחר ותעשייה קלה ומלאכה' וביעוד 'תעשייה קלה ומלאכה' לפי סעיף 62א(א)(4).

4. הגדלת השטח הכולל המותר לבניה לפי סעיף 62א(א)(16)(א)(1).

5. הוספת שטחי שירות בקומות תת קרקעיות לפי סעיף 62א(א)(15).

6. קביעת הוראות להריסת מבנים בתחום הדרך הקיימת לפי סעיף 62א(א)(19).

7. שינויים בהוראות בינוי או עיצוב ארכיטקטוני לפי סעיף 62 א(א)(5).



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	14B
שטח ציבורי פתוח	105
שטח פרטי פתוח	5
דרך מאושרת	1001
דרך מוצעת	1102, 1101
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	14A, 14C, 14E

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	1001
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מוצעת	1101
בלוק עץ/עצים לשימור	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	14A, 14C, 14E
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח פרטי פתוח	5
בלוק עץ/עצים לשימור	שטח ציבורי פתוח	105
בלוק עץ/עצים לשימור	תעשייה קלה ומלאכה	14B
להריסה	דרך מאושרת	1001
להריסה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	14A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור משולב למלאכה, תעשייה זעירה, מסחר ומשרדים	33,911	31.87
אזור תעשייה	44	0.04
אזור תעשייה ומלאכה	44,636	41.95
דרכים	8,465	7.96
שטח פרטי פתוח	7,272	6.83
שטח ציבורי פתוח	12,080	11.35
<b>סה"כ</b>	<b>106,408</b>	<b>100</b>

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,126.72	7.64
דרך מוצעת	2,333.86	2.19
מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	32,543.46	30.58
שטח פרטי פתוח	6,562.88	6.17
שטח ציבורי פתוח	12,300.46	11.56
תעשייה קלה ומלאכה	44,540.54	41.86
<b>סה"כ</b>	<b>106,407.93</b>	<b>100</b>

## 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>תעשיה קלה ומלאכה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>כל תעשיה כמפורט בתכנית 23/מק/2008, למעט: תחנת כוח, תעשיה כימית והאחסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית והאחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים והאחסנה הכרוכה בה. יצור אריזה ואחסנה של חומרי הדברה, בתי יציקה ומפעלים למתכות וציפוי מתכות, משחטות ומפעלים לטיפול בפסולת.</p> <p>מבנים לתעשיה ולמלאכה וסדנאות מכל הסוגים, מזנונים ומסעדות.</p> <p>מבנים לשרות אזור התעשיה- 2 יחידות מזנון או מסעדה בשטח של 50 מ"ר- שטח עיקרי, מכסימום כל אחת.</p> <p>מחסנים, בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי ומתאימים לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	על השימושים המותרים במגרש לעמוד בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המפורט בס"ק 4.1.1 לעיל.
<b>4.2</b>	<b>מסחר ותעשיה קלה ומלאכה</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>מבנים לתעשיה זעירה, מלאכה, סדנאות, מזנונים ומסעדות, מקלטים ציבוריים, סופרמרקט, בניי שרות של בנקים ודואר, שוק עירוני, חנויות למסחר קמעוני וסיטונאי לרבות חנויות כלבו, משרדים, עסקים וסוכנויות עסקיות, מועדונים, בתי קולנוע, מוסדות תרבות, בריאות ודת, בתנאי שאינם מהווים מטרד סביבתי ומתאימים לדרישות המשרד להגנת הסביבה - לפי תכנית 110/102/03/23.</p> <p>תעשיה:</p> <p>כל תעשיה שהיא למעט: תחנת כוח, תעשיה כימית והכסנה הכרוכה בה, תעשיה פטרוכימית והאחסנה הכרוכה בה, תעשיית דשנים ואחסנה הכרוכה בה. יצור אריזה ואכסנה של חומרי הדבקה, בתי יציקה ומפעלים למתכות, משחטות ומפעלים - לפי תכנית 23/מק/2008.</p>
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	<p>חומרי הבניה יהיו עמידים כגון: שיש, אבן נסורה, גרנוליט, קירות מסך וכל חומר אחר אשר יוגדר בהנחיות המרחביות.</p> <p>כל בניה בתאי שטח C14 ו-E14 תעשה במרחק שלא יפחת מ-12מ' ממבנה אופ-אר שבמגרש 14 Bהגובל.</p>
<b>4.3</b>	<b>שטח פרטי פתוח</b>
<b>4.3.1</b>	<b>שימושים</b>
	גינון כשטח המשך לשצ"פ הקיים.
<b>4.3.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<b>אדריכלות</b>
	אסורה כל בניה פרט לקוי תשתית.
<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>

<b>4.4</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.4.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאמה לתכנית המתאר הקיימת מס' 2/101/02/23.
<b>4.4.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	לא תותר בניה כלשהי, למעט מבני דרך כמשמעותם בחוק התכנון והבניה ובנוסף תחנות אוטובוס.
<b>4.5</b>	<b>דרך מוצעת</b>
<b>4.5.1</b>	<b>שימושים</b>
	בהתאמה לתכנית המתאר הקיימת מס' 2/101/02/23.
<b>4.5.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	לא תותר בניה כלשהי, למעט מבני דרך כמשמעותם בחוק התכנון והבניה ובנוסף תחנות אוטובוס.
<b>4.6</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
<b>4.6.1</b>	<b>שימושים</b>
	אסורה כל בניה פרט לצורכי נופש, ספורט, בידור ומקלטים ציבוריים.
<b>4.6.2</b>	<b>הוראות</b>



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה-מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד		
				סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת						
					שרות	עיקרי	שרות					עיקרי	
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי-שמאלי (2)	צידי-ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת (2)	65	28589	(1) 12430	4972	11187	16573	14A	מסחר	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	65	9529	(1) 4143	1657	3729	16573	14A	תעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	65	13989	(1) 6082	2433	5474	8110	14C	מסחר	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	65	4663	(1) 2027	811	1825	8110	14C	תעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	65	13560	(1) 5896	2358	5306	7861	14E	מסחר	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
(2)	(2)	(2)	(2)	2	65	4520	(1) 1965	786	1769	7861	14E	תעשייה קלה ומלאכה	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה
(2)	(2)	(2)	(2)	1	70	40176		8928	(3) 31248	44541	14B	תעשייה קלה ומלאכה	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:

השימושים המפורטים בסעיף 4.2.1 יחולקו כך ש-75% מזכויות הבניה יוקדשו למסחר ו-25% יוקדשו לתעשייה קלה ומלאכה.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

(1) לחניה.

(2) כמסומן בתשריט.

(3) מתוכם 20% עבור גלריות.

ניתן לממש זכויות בניה רק למבנים הנוספים לצורך הרחבתם ולא למבנה אופ-אר (עפ"י סעיף 62א (א)5)..



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

**6. הוראות נוספות**

**6.1**

**תנאים בהליך הרישוי**

בכוחה של הועדה המקומית להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית לאחר שהתמלאו התנאים הבאים:

א. בתכנון מפורט יש להקפיד על הפרדה בין אזור תעשייה לאזור המגורים. כאשר מועדף מיקום אזורי מסחר בקרבת אזורי המגורים ואזורי המלאכה ותעשייה בקרבת אזור תעשייה קיים.

ב. ייקבעו תנאים ויובטחו הסדורים לביצוע ניקוז מי גשם על הקרקע, העברת קווי חשמל טלפון מים וביוב לשביעות רצונה של הועדה המקומית.

ג. נקבעו התנאים והובטחו הסדורים להסדרת מקומות חניה ותנועה בתחום המגרש בהתאם לתקן החניה ובהתאם לתנאי תכנית זו.

ד. היתרי בניה למבני מלאכה, תעשייה ותעשייה זעירה, יתואמו עם המשרד להגנת הסביבה, או היחידה הסביבתית המקומית שהוסמכה ע"י המשרד.

ה. היתרי בניה לאזור תעשייה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציג משרד הבריאות והגנת הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ו. היתרי בניה יינתנו לאחר הריסת המבנים המיועדים להריסה בתכנית זו, כמפורט בתכנית 110/102/03/23 למגרשים 14A,14C,14B,14E.

תנאי להיתר בניה למבנה אופ-אר בלבד הינו הכנת תכנית בינוי ותיק תיעוד לפני הגשת הבקשה להיתר.

**6.2**

**סביבה ונוף**

נטיעת עצים - בשטחים הציבוריים הפתוחים ינטעו עצים, מתוך מטרה ליצור צל מירבי לטובת המשתמשים בהם. העצים ינטעו הן בצורת שדרות שיאפשרו מעברים מוצלים המשכיים להולכי רגל והן בנקודות מפגש ופעילות. לאורך הרחוב ינטעו עצי צל באופן המשכי. המעברים יאפשרו תנועה רציפה, מוצלת ונוחה להולכי רגל ולרוכבי אופניים. יעשה שימוש בצמחיה חסכונית במים, המותאמת לאזור ולאקלים.

קירות תמך וגישור על פערי גובה בקרקע בשטחים הציבוריים יעשו תוך שילוב מירבי בתכנון הנופי ומחומרים טבעיים ככל האפשר, כגון מסלעות, צמחיה תומכת קרקע וכד'.

קירות גדר הבנויים מחומרים קשיחים יחופו בחזיתם הפונה לשטחים ציבוריים ולאזורי מגורים בחיפוי קשיח אסתטי שיקבל את אישור מהנדס העיריה.

הנחיות סביבתיות: תוספות והשלמות לתקנון התכנית שמיועד להציב הגבלות לאיכלוס האתר בהתאם להשלכות סביבתיות הנובעות, בין השאר, מקרבת האתר לאזורי מגורים:

א. מניעת פליטת מזהמי אויר ומטרד ריח:

1. מפעלים/עסקים יעמדו בתקני פליטה מארובות עפ"י דוגמאת ה- TA-LUFT 86 או תקני פליטה ישראלים שיקבעו.
2. מפעלים בהם פוטנציאל המצאות תהליכים פולטי מזהמים יגישו סקר " הערכת פליטת מזהמים ואמצעים למניעתם" אותו יציגו בפני הרשויות וינהגו בהתאם להנחיותיהם.
3. ייצור אנרגיה- עדיפות לשימוש בחשמל. שימוש בדלקים דלי גופרית כגון סולר וגז, יותנה בהנחיות משרד להגנת הסביבה.
4. מטרד ריח- תהליכים יוצרי מטרדים יטופלו במקור הפצת ריחות.
5. מקורות נפחיים או מקורות שטח ( כגון ייצור, אחסון חומרים נדיפים, מתקי טיפול בשפכים וכו') יטופלו למניעת פליטות נדיפים לאויר איסוף וטיפול בגזים.
- ב. מערכת שפכים: עד השלמת השיפור במתקני ביוב לא יאוכלס האתר במפעלים/עסקים יוצרי

עומס אורגני או הידראולי ומותנה באישור הרשויות המוסמכות. במפעלים/עסקים תונהג שיטת הפרדת זרמים. זרמי שפכים יהיו נפרדים ממערכות ניקוז.

- זרם סניטרי יחובר ללא טיפול למערכת עירונית.

- זרם תעשיתי- יטופל עפ"י הצורך.

- זרמים רעילים יטופלו ויסולקו עפ"י ההוראות והתקנות.

- המלחות- יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י הרשויות.

- ניקוז מי גשם- למערכת ניקוז העירונית למעט נגר מאזורי אחסון ופריקה שיטופלו כאילו היו זרמים תעשייתיים.

3. איכות השפכים שתצא מכל מפעל/עסק תתאים לתקנות עפ"י חוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות- הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב תשמ"ב 1981 או ע"פ תקנים אחרים שיקבעו ע"י הרשויות.

4. מפעלים יקימו מערך קדם טיפול בשפכים בתחומי המפעל (ע"פ צורך). מפעל/עסק יכין פרשה טכנית לנושא טיפול בשפכי תעשייה שיוגש למשרד להגנת הסביבה לצורך אישור.

5. לא יתבצע כל סילוק שפכים בשיטה של בורות סופגים.

ג. מניעת מפגע רעש :

1. מפעלים/עסקים יידרשו לעמוד במפלסי רעש ע"פ " חוק למניעת מפגעים מבנה ב".

2. מוקדי ייצור רעש (כגון: מדחסים, גנרטורים, משאבות וכו') יטופלו להפחתת מפלסי הרעש ( סיכון מקומי).

ד. אחסון דלקים וחומרים מסוכנים : אחסון ושימוש בחומרים המוגדרים כחמ"ס יעשה בהתאם לחוקים והתקנות המתעדכנים מעת לעת ע"י הרשויות המוסמכות (משרד להגנת הסביבה, פיקוד העורף וכד'). מיכלי אחסון דלק יוקמו לאחר קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה ובהנחיית המחלקה למניעת זיהום מי תהום. מיכלי אחסון גפ"מ יוצבו בהתאם לתקנות מינהל הגז.

ה. זיהום קרקע ומי תהום :

1. יבוצע שחמוש במאצרות ו/או משטחים אטומים למניעת פיזור מזהמים ע"פ הקרקע במקרה של שפך.

2. כיבוי אש- בעדיפות באמצעים יבשים כגון אבקות קצף וכד'.

3. לא יתוכננו מערכות מעקף (by pass) של צנרת שפכים שלא דרך מתקני הטיפול או צנרת האיסוף וההולכה המיועדת לכך.

4. אזורי איחסון יהיו מקורים, ככל הניתן, על מנת למזער היווצרות נגר מי גשם מהם.

5. מתקני אגירת שפכים יהיו אטומים על מנת למנוע חלחול או דליפה לתוך קרקע.

6. על מנת להקטין את כמויות הנגר העילי מומלץ כי משטחי חנייה ורחבות גדולות שאינן משמשות בייצור איחסון וכד' ירוצפו באמצעים מאפשרי חילחול.

ו. פסולת מצוקה :

תבוצע הפרדת סוגי הפסולת בהתאם למקורה :

1. פסולת ביתית- תסולק ע"י הרשות המקומית, אצירה בתחומי המגרשים תוך הקפדה למנוע מטרדים סביבתיים (ריח, חרקים, התעופפות פסולת).

2. פסולת תעשייתית- תטופל ותסולק ע"י הרשות המקומית.

3. פסולת רעילה- עצירה וסילוק בהתאם לחוקים ותקנות הקיימים ובתיאום והנחיית גורמי איכות הסביבה המתאימים.

פסולת רעילה תפונה לאתר פסולת רעילה מורשה עפ"י החוק והתקנות.

4. אצירת אשפה יתבצע בתחום המגרשים תוך הקפדה על מניעת יצירת מטרדים ( התעופפות, ריח, חרקים ומכרסמים וכד').

ז. עצים לשימור - עצים אלו ישולבו בתכנון הכולל של האתר. עצים המיועדים לשימור, יש





<b>6.2 סביבה ונוף</b>	<b>6.2</b>
לשמור על גובה התכנית הקיים בזמן התכנון ברדיוס של 3-4 מטר לפחות מגזע העץ לפי הנחיות אגרונום.	



<b>6.3 חניה</b>	<b>6.3</b>
החניה תהיה על פי תקן החניה הארצי התקף בעת הוצאת היתרי הבניה.	

<b>6.4 הפקעות לצרכי ציבור</b>	<b>6.4</b>
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה- 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוחכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשם ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.	

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

<b>7. ביצוע התכנית</b>	<b>7.</b>
------------------------	-----------



<b>7.1 שלבי ביצוע</b>	<b>7.1</b>
-----------------------	------------

<b>7.2 מימוש התכנית</b>	<b>7.2</b>
-------------------------	------------

תכנון זמין  
מונה הדפסה 34

סלילת הכביש עד 5 שנים ממתן תוקף לתכנית זו.	
--	--



תכנון זמין  
מונה הדפסה 34



דוח תאי שטח לתכנית - 601-0865790		
מספר תא שטח	ייעוד קרקע	שטח מחושב במ"ר
1001	דרך מאושרת	8127
1101	דרך מוצעת	1481
1102	דרך מוצעת	853
14A	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	16573
14B	תעשייה קלה ומלאכה	44541
14C	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	8110
14E	מסחר ותעשייה קלה ומלאכה	7861
5A	שטח פרטי פתוח	6563
5B	שטח ציבורי פתוח	12300
<b>סה"כ תאי שטח - 9</b>	<b>סה"כ שטח מחושב במ"ר - 106408</b>	

