

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965



הוראות התוכנית

תוכנית מס' 127/03/23

שם תוכנית: אזור תעשייה דרומי אופקים

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
17-12-2017
נתקבל

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

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

<p>מינהל התכנון - מחוז דרום חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965 אישור תכנית מס' 127/03/23 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה ביום 12/12/17 לאשר את התכנית <input type="checkbox"/> התכנית לא נהבעת טענות אישור שר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעת טענות אישור שר מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>אישור תכנית פורסמה בילקוט פרסומים מיום 17/12/17</p>	
----------------------------------------------------------------	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

במסגרת תכנית המיתאר של אופקים, צומצם אזור התעשייה אשר תוכנן במזרח הישוב לטובת בנייה למגורים ובמקומו תוכנן בדרום העיר אזור תעשייה חליפי בשטח של כ-708 דונם.

גבולות האתר:

בצפון – גובל בשכונת מגורים קריית מנחם.

בדרום – גובל בגבול מרחב תכנון אופקים / נגב מערבי.

במזרח – גובל בשטח המיועד לתעשייה על פי תכנית המתאר שבהמשכו כביש הגישה לקיבוץ חצרים ושכונת הפארק.

במערב – גובל בגבול מרחב תכנון אופקים / נגב מערבי.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

עקרונות התכנון:

- שילוב והתאמה עם תכנית המתאר ותכניות גובלות.
- מערכת "פתוחת קצה" המאפשרת הרחבה וחבור לתכנון עתידי.
- מתן אפשרות של מגוון מגרשים בגדלים שונים לשיווק בכל אחד ואחד משלבי הפיתוח.
- שלוב החיץ הירוק של רצועת הירק מדרום לשכונת קריית מנחם במתחם המתוכנן.
- ביסוס מערך התנועה על כביש המתאר ללא כניסות למגרשים והתפצלות ממנו בהירארכיית כבישים סדורה וחיבור לכביש המתארי, המתחבר לדרך הממשיכה בתכנית תמ"ל 1034 המקודמת במקביל לתכנית זו.
- מערכות החשמל, התקשורת והניקוז יהיו תת קרקעיות.
- ריכוז מגרשים גדולים בחלקו הדרומי של המתחם וחלוקה למגרשים קטנים יותר בחלקו הצפוני.
- גודל מגרש בסיסי הינו כ- 2.5 דונם ומכפלותיו.
- יצירת מערכת של כביש שירות, לכל אורך הצלע הדרומית והמזרחית של המתחם.
- תכנון ייעוד הקרקע מבוסס על מערכת שכבתית באופן שמרחיק את התעשייה הכבדה ככל הניתן משימושי מגורים ומבני ציבור: שכבה ראשונה של תעשייה קלה ומלאכה, שכבה שניה של תעשייה שאסורים בה פליטות וחומרים מסוכנים, שכבה שלישית של מסחר ושכבה רביעית של מבני ציבור ושצ"פ. התכנון תואם את הנחית המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות, ומאפשר פיתוח המתחם באופן יעיל ומיטבי.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

אזור תעשייה דרומי אופקים	שם התוכנית	שם התוכנית ומספר התוכנית	1.1	יפורסם ברשומות
127/03/23	מספר התוכנית			
708.250 דונם		שטח התוכנית	1.2	
• אישור	שלב	מהדורות	1.3	
1	מספר מהדורה בשלב			
05.12.17	תאריך עדכון המהדורה			
• תוכנית מפורטת	סוג התוכנית	סיווג התוכנית	1.4	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת			
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית			
• לא רלוונטי	לפי סעיף בחוק			
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות			
• ללא איחוד וחלוקה.	סוג איחוד וחלוקה			
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי			

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	אופקים
		קואורדינטה X	163,600
		קואורדינטה Y	578,200

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	אופקים
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	התייחסות לתחום הרשות נפה יישוב שכונה רחוב מספר בית	חלק מתחום הרשות באר שבע אופקים לי"ר לי"ר לי"ר

יפורסם
ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39633	מוסדר	חלק מהגוש		298,299
39666	מוסדר	חלק מהגוש		19
39669	מוסדר	חלק מהגוש		1
39670	מוסדר	חלק מהגוש		1
39884	מוסדר	חלק מהגוש	168	190,191
400178	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
לי"ר	לי"ר

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
לי"ר	לי"ר

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

נגב מערבי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
23/10/1988	3587	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 2/101/02/23 ממשיכות לחול.	• שינוי	2/101/02/23
22/12/2011	6346	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 128/03/23 ממשיכות לחול.	• שינוי	128/03/23

1.7 מסמכי התוכנית

עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	04.06.17	לי"ר 1	36	לי"ר	מחייב	הוראות התכנית
פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	29.05.17		לי"ר	1:1,250 1:2,500	מחייב	תשריט התכנית
יוגב הנדסה	22.05.17	1	לי"ר	1:1,000	מנחה	נספח תנועה וחניה
אלדד שרוני- הנדסה סביבתית	05.06.17	לי"ר 1	26	לי"ר	מנחה	נספח הידרולוגי סביבתי
תהן-תכנון הנדסי	01.06.17	1	לי"ר	1:2,500	מנחה	נספח ניקוז
נועם לוי- גיאוטבע ייעוץ סביבתי	26.04.17	לי"ר 1	25	לי"ר	מנחה	נספח ניהול מי נגר
דור-אין מהנדסים	01.06.17	לי"ר 1	לי"ר 6	1:2,500	מנחה	נספח מים וביוב
דור-אין מהנדסים	03.2012	לי"ר 1	לי"ר 6	לי"ר	מנחה	מסמך פרשה טכנית- מים וביוב
אמירה ברמן- תכנון נוף	25.05.17	לי"ר 1	לי"ר 39	1:1,250	מנחה	נספח נופי מנחה
ד"ר עזי זלצמן בעו זלצמן גיאולוגיה הנדסית והנדסת סלע	03.2014	לי"ר 1	2	לי"ר	מנחה	נספח סייסמי
אלדד שרוני- הנדסה סביבתית	29.03.17	לי"ר 1	6	לי"ר	מנחה	נספח פסולת
זאב ברקאי- יועץ כלכלי	11.05.17	לי"ר 1	11	לי"ר	מנחה	נספח פרוגרמתי
אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה בע"מ	29.05.17	לי"ר 1	29	1:2,500	מחייב *	נספח דעת בנושא זכויות רעש
דגש הנדסה תכנון תחבורה ודרכים בע"מ	03.2017	לי"ר		לי"ר	מנחה	דו"ח בחינת השלכות תחבורתיות

*מחייב לעניין עמידה במגבלות הרעש לכל תא שטח וניתן לשנותו בכפוף לאישור הגנ"ס והועדה המקומית אופקים.

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 התשריטים.

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

1.8.1 מגיש התוכנית										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				עיריית אופקים		שד' הרצל 38 אופקים	08-9928542		08-9928554	HanaHE@ofajim.muni.il

1.8.2 יזם במועל										
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
				עיריית אופקים		שד' הרצל 38 אופקים	08-9928542		08-9928854	HanaHE@ofajim.muni.il

1.8.3 בעלי עניין בקרקע											
מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר זהות	שם תאגיד/שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	
בעלים					רשות מקרקעי ישראל		באר שבע	08-6264220		08-6264221	daromtichmun@muni.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

דוא"ל	פקס	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מספר רישיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	תואר	מקצוע / תואר	תפקיד
fisher@fe-arc.co.il	08-6287667	08-6210000	עומרים 9, פ.ת. עומר	514708056	פישר אלחנני אדריכלים בע"מ	88481	59580399	יעקב פישר	אדריכל	אדריכל	עורך ראשי
elka-ltd@zahav.net.il	08-6285860	08-6288027	יהודה הנחתום 4, ב"ש	512437153	אלקא מהנדסים בע"מ	648	05437986	עמי אלקבץ	מורד	מורד	מורד
irit@yogeveng.co.il	08-9716151	08-9716161	ת"ד 167 רעות	514564731	יגב הנדסה תכנון פקוח ויעוץ בע"מ	74172	016724593	אירית יוגב	יועץ תנועה	יועץ תנועה	עורך נספח תנועה
tahan@tahan.co.il	08-6519656	08-6513636	צבעוני 13, להבים		תתן-תכנון הנדסי (1985) בע"מ			מוטי פריד	יועץ ניקוז	יועץ ניקוז	עורך נספח ניקוז
dorin@dor-in.com	08-6466324	08-6466321	יהודה הנחתום 4, ב"ש	512558149	דור-אין מהנדסים בע"מ		015631468	זורין לופו	יועץ מים ובניב	יועץ מים ובניב	עורך נספח מים ובניב
esharony@netvision.net.il	09-8854576	09-8854291	האומות 9 נתניה 42160	512739053	אלדד שרוני - הנדסה סביבתית		051259547	אלדד שרוני	יועץ סביבה והידרולוגיה	יועץ סביבה והידרולוגיה	עורך נספח פסולת ונספח הידרולוגי
Dima@eco-eng.co.il	09-9574629	09-9587119	הנדיב 71 הרצליה 46485	513481358	אקו הנדסת סביבה ואקוסטיקה בע"מ		059125443	יאיר ברמן	יועץ אקוסטי	יועץ אקוסטי	עורך חו"ד זכויות רעש
zevbar@012.net.il	02-5672021	052-2566380	ארלוזורוב 10/23 ירושלים	004548558			004548558	זאב ברקאי	יועץ כלכלי	יועץ כלכלי	עורך פרוגרמתי
dgsh@dgsh.co.il	03-7554433	03-7554444	בן גוריון 2, רמת גן 52573	512329376	דגש הנדסה תכנון תנועה ודרכים בע"מ			חורחה פקטור	יועץ תנועה	יועץ תנועה	עורך בה"ת
David@geoteva.co.il	08-6909310	08-6909305	עומרים 9, פ.ת. עומר	512854415	גיאוטבע ייעוץ סביבתי בע"מ		021679287	נועם לוי	יועץ סביבה וניהול מי נגר	יועץ סביבה וניהול מי נגר	עורך נספח ניהול מי נגר
amirab@netvision.net.il		08-6280281	יוסי הנורסקא 105, ל"ו, באר שבע, 84899	050983691	אמירה ברמן-תכנון נוף	33072	52054798	יעל רוזנברג	יעל רוזנברג	אדריכלית נוף	עורך נספח נוף

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
תקנות מתקנים נלווים	תקנון התכנון והבניה (מתקנים נלווים לקו תשתית ת"ק) התשע"ה 2015.
מקור הצתה	פעילות העשויה לגרום להצתת עננת גז טבעי לרבות מתקני חשמל עיליים, מנועי שריפה ומשטחים שטמפרטורת פניהם עולה על 300 מעלות צלזיוס.
מפרט הנדסי	בהתאם לקבוע בסעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי תשס"ב- 2002, או "היתר" בהתאם לקבוע בסעיף 4 לחוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט- 1989.
צו הבטיחות	צווי בטיחות לפי חוק הגז (בטיחות ורישוי), התשמ"ט- 1989.

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**

הקמת אזור תעשייה חדש בדרום העיר, בשטח של כ-708 דונם ע"י שינויים ביעודי קרקע, קביעת תנאים, הנחיות ומגבלות בנייה.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעודי קרקע משטח חקלאי לתעשייה, לתעשייה קלה ומלאכה, למסחר ותעסוקה, למבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח, למתקן הנדסי ולדרכים.
- ב. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה ובינוי.
- ג. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
- ד. קביעת הנחיות סביבתיות והוראות למניעת מפגעים.
- ה. קביעת הנחיות לעצוב מבנים.
- ו. קביעת הנחיות לתכנון נוף.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 708.250 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר*	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מתארי	מפורט				
		342,884	+342,884	0	מ"ר	תעסוקה
		29,092	+29,092	0	מ"ר	מסחר
		29,245	+29,245	0	מ"ר	מבני ציבור

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5- זכויות והוראות בניה מצב מוצע- גובר האמור בטבלה 5.

ינתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

3. טבלאות ייעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

מתקן גז	תאי שטח כפופים				הנחיות מיוחדות נוספות	הנחיות מיוחדות	תאי שטח	יעוד
	גבול מגבלות בניה - נטול מקורות הצתה	גבול תחום השפעה חומרים מסוכנים	460-490, 453, 401-447	501-514				
			460-490, 453, 401-447	501-514	491-493, 454-459, 448-452	511-514	401-493	תעשייה קלה ומלאכה
							501-514	תעשייה
							301-307	מסחר ותעסוקה
							900-903	מבנים ומוסדות ציבור
						602	601-602	שטח ציבורי פתוח
							1001	דרך מאושרת
	1520-1521	1520-1521, 1514-1517, 1502-1512			1507, 1513-1514	1515	1501-1521	דרך מוצעת
700	701	700-701				700	550	חניה
							700-701	מתקנים הנדסיים

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

אחוזים	מצב מוצע		יעוד	מצב מאושר		יעוד
	מ"ר	מ"ר		מ"ר	מ"ר	
37.19	263,409		תעשייה קלה ומלאכה	97.15	688,054	אזור חקלאי
16.45	116,533		תעשייה	0.79	5,576	שטחים פתוחים
6.85	48,486		מסחר ותעסוקה	1.07	7,598	דרך מאושרת
5.51	38,994		מבנים ומוסדות ציבור	0.99	7,022	דרך מוצעת
0.50	3,536		מתקנים הנדסיים			
10.86	76,937		שטח ציבורי פתוח			
2.05	14,491		דרך מאושרת			
20.44	144,738		דרך מוצעת			
0.16	1,126		חניה			
100	708,250		סה"כ	100	708,250	סה"כ

4 ייעודי קרקע ושימושים

שם ייעוד : תעשיה קלה ומלאכה	4.1
שימושים	4.1.1
<p>א. תותר הקמת תעשיה ומלאכה, כגון : תעשיות עתירות ידע, מכוני מחקר לפיתוח, מפעלים לעיבוד עץ, מתכת, טכסטיל, מעגלים מודפסים. בצד אולמות הייצור יותרו גם חנויות מפעל, אולמות תצוגה ושיווק, משרדים המשמשים את התעשייה, חדרי אוכל ושטחי האחסנה הנדרשים.</p> <p>ב. יותרו שימושים נלווים כגון : דרכים, מרחבים מוגנים, חדרי מכוונות, חדרי מעליות, סככות חניה ושירותים טכניים, מתקנים הנדסיים כגון מאגרי מים לכיבוי אש וחדרי טרפו, מתקנים טכניים על הגג, חדרי אשפה ומחזור, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועליות לרבות תשתיות גז טבעי ומתקן נלווה לגז טבעי לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות גז, חשמל ביוב ותקשורת, פיתוח נופי וכל הנדרש לטובת התעשייה.</p> <p>ג. לא תותר הקמת תחנות כח, מפעלי אסבסט, מכון פסדים, תשלובות כימיות ונפט, ייצור ואיחסון נפצים, ייצור חומרי הדברה, ייצור דשנים, מפעלי אספלט, ייצור גזים דליקים, בריכות חימצון, בתי מטבחים / משחטות, מפעלי עיבוד בשר ודגים, מתקנים לגידולי בע"ח (בריכות דגים, רפתות, דירים, אורוות וכד'), מפעלי מלט, מפעלי בטון, עיבוד עור, מתקנים לטיפול בפסולת, בתי קירור באמצעות אמוניה, היתוך מתכות, מצבעות ומפעלי אשפת טכסטיל, ייצור צבעים, בתי יציקה וציפוי מתכות.</p> <p>ד. לא יותרו שימושים המהווים רצפטורים ציבוריים כהגדרתם במסמך מדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה. שימושים כאמור יהיו סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>ה. תותר הקמת מתקנים פטו-וולטאים או מתקנים ליצירת אנרגיה מתחדשת, על פי המותר בדין.</p> <p>ו. השימושים המותרים בתחום השטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות נוספות" ובתחום השטח המסומן ב"גבול תחום השפעה מחומרים מסוכנים" יהיו בהתאם להוראות 1 ו-2 הרצ"ב.</p>	<p>4.1.2</p> <p>1. הנחיות מיוחדות נוספות</p> <p>2. גבול תחום השפעה מחומרים מסוכנים</p> <p>3. תנאי קבלה לאזה"ת</p> <p>4. גובה מבנים מכסימלי</p>
הוראות	4.1.2
<p>בתחום המסומן ברסטר הנחיות מיוחדות נוספות (תאי שטח מס' 448-452, 454-459, 491-493):</p> <p>א. יאסרו אחסנה ושימוש בחומרים מסוכנים מעל הכמות לדיווח כמוגדר בחוק לחומרים מסוכנים במגרשים המצויים בטווח 100 מ' מגבול תא שטח בייעוד "מבנים ומוסדות ציבור" או "מסחר ותעסוקה", או מתאי שטח המתירים הקמתם של רצפטורים ציבוריים</p> <p>ב. בתחום זה תיאסר הפניית ארובות מפעילות שיש בה פוטנציאל לריחות ופליטות לאויר מתהליכי ייצור. עשן גנרטורים ומנדפי מטבחים ייפלטו לגג העליון.</p>	<p>בתחום המסומן בגבול תחום השפעה מחומרים מסוכנים :</p> <p>א. יותרו שימוש או אחסנה של חומרים מסוכנים בכפוף לחוק חומרים מסוכנים ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
<p>1. מיונס ובדיקת התאמתם של מפעלים/עסקים בייעוד זה לאזור התעשייה תיעשה באמצעות שאלון איפיון סביבתי בהתאם למצוין בסעיף 6.1.2.2 ס"ק א'. עם קבלת המפעל/עסק לאזה"ת יוגש מסמך סביבתי מפורט ליחידה הסביבתית כמפורט בסעיף 6.1.2.2 ס"ק ב'.</p>	<p>1. גג שטוח – 14 מ', גג משופע – 15 מ'. הגובה ימדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש. מאגרי מים לכיבוי אש, חדרי מעליות ושירותים טכניים יהיו עד 18 מ' גובה.</p>

<p>ניתן להקים סככות לחניה מקורה בנפרד מהמבנה העיקרי, בתנאים הבאים :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בחזית אחורית וצדדית בלבד. 2. מבנה סככות החניה לא יבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש. 3. כל בניה בקו בנין אפס צדדי או אחורי תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי שבמגרש ועם הגדר, בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית. 4. ניקוז גגות החניה יופנה לתוך המגרש וישתלב בניקוז הכללי של תא השטח. 	<p>5. סככות לחניה מקורה</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. עפ"י הנחיות הנחיות מרחביות לכלל העיר שיאושרו ע"י הוועדה המקומית. במידה ולא ניתנו הנחיות מרחביות, עפ"י נספח שילוט כמצוין בסעיף 6.1.1.4 הרצ"ב. 	<p>6. שילוט</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. 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. 2. כל החלונות והדלתות בכל חזיתות המבנה יהיו מאלומיניום או מתכת. 3. בשאר החזיתות ניתן לשלב גימור פח, טיח שליכט צבעוני או חיפוי קרמי, בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית. 	<p>7. חומרי גמר</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. לא יותר שימוש באסבסט ורעפים. 2. כל הגגות השטוחים יכוסו באגרנט לבן ו/או ירוצפו. 3. מתקנים על הגג שגובהם עולה על גובה מעקה הגג, ישולבו בעיצוב המבנה או יוסתרו בתאום עם מהנדס העיר. 	<p>8. גגות</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית לרבות צנרת מיזוג אויר, בחזיתות המבנים. 2. הצנרת תוסתר ותמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואליים. הצנרת והפירים יופיעו בבקשה להיתר בניה לתאום עם מהנדס הוועדה המקומית. 	<p>9. צנרת</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. כל חיבורי התשתית למגרשים כגון מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת יהיו תת קרקעיים. 	<p>10. חיבורי תשתית</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. מתקני חשמל, חדרי טרפו ותקשורת ישולבו בקירות הפיתוח או כחלק מהמבנים. 2. תותר בניית מסלעה לצורך תמיכה בקרקע בתחום המגרש בלבד, לא תותר בניית מסלעה בחזית. 3. לא תותר בניית קירות תומכים בחלוקי נחל. 4. שערים יהיו עד גובה 3 מ' מהנקודה הנמוכה ביותר לאורך המדרכה הצמודה לקו המגרש הקידמי. 5. הגדר הקידמית הבנויה תהיה בגובה 1.8 - 2.5 מ' מפני הנקודה הנמוכה ביותר לאורך המדרכה הצמודה לקו הבניין הקידמי. 6. תותר הוספת גדר פלדה מרשת מרותכת בגובה מטר מעל לקיר הבנוי. 7. בסעיף זה גדר קידמית היא כל גדר הצמודה לדרך ציבורית או לשצ"פ. 8. גדר צידית תהיה בנויה או משולבת מגדר בנויה וקלה מפלדה בגובה של עד 3 מ'. גובה הגדר הבנויה יהיה לפחות 40 ס"מ מפני הקרקע הסופית הסמוכה. 	<p>11. פיתוח נוף</p>
<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר בנייה של חדרי טרפו בקו בניין אפס לאורך קו המגרש הקדמי וכחלק מהמבנה. 	<p>12. חשמל</p>

<p>1. מתקני אשפה ומחזור וחדרי אשפה ימוקמו בשטח תא השטח ויוסדרו מחזית הרחוב הקדמית.</p> <p>2. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מחזור, עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p>	<p>13. מתקני אשפה ומחזור</p>
<p>התכנון המפורט לבניה בייעוד זה יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה:</p> <p>1. תהליכי ייצור ואמצעים חוסכי חשמל: שימוש בנורות חסכוניות, שימוש בקולטי שמש, מערכת פוטוולטאית, פתחים להכנסת אור טבעי.</p> <p>1. עמידה בתקן ישראלי לבידוד טרמי 1045.</p> <p>2. תהליכי ייצור חוסכי מים: שימוש בחסכמים, מיכלי הדחה דו-כמותיים, הפניית מי מזגנים לגינון</p> <p>3. שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה כגון אבן, אריחי בטון, HPL וכד'.</p> <p>4. מתקני מחזור פסולת</p>	<p>14. בניה ירוקה</p>
<p>1. יותר איחוד תאי שטח על מנת ליצור תאי שטח גדולים יותר. במידה ויאוחדו תאי שטח, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט למעט בגבול המשותף של תאי השטח המקוריים.</p> <p>2. בשטח תאי שטח מס' 401-453 יותר איחוד של שני תאי שטח לכל היותר.</p> <p>3. תותר חלוקה ליצירת תאי שטח קטנים יותר. קווי הבניין לאחר החלוקה בגבול המשותף בין שני תאי השטח החדשים יהיו 3 מ' או 0 בתנאי של הסכמת שכן.</p> <p>4. בתא שטח תותר הקמה של יותר ממבנה אחד. המרחק המינימלי בין מבנים באותו שטח יהיה 6 מ'.</p> <p>5. החזיתות הפונות לדרכים, לשצ"פים ולרשות הציבור וחצרות המבנים יתוכננו, יפותחו ויגוננו בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>6. לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים, לרחובות או לשצ"פים.</p> <p>7. שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסיים יוצעו בחצרות תאי השטח.</p> <p>8. הגגות יעוצבו כחזית חמישית בהתאם להנחיות מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>15. הוראות בניוי</p>
<p>1. על השימושים השונים לעמוד בדרישות ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן – 1990.</p>	<p>16. רעש</p>
<p>איחסון וסילוק פסולת מסוכנת יעשה בהתאם לסעיפים 6.7.3 ס"ק י"א, 6.3 ס"ק ב'3. הרצ"ב, בתיאום עם היחידה הסביבתית ועל פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>17. פסולת מסוכנת</p>

שם ייעוד: תעשייה	4.2
שימושים	4.2.1
<p>1. תותר הקמת מבנים לתעשייה ולמלאכה, אחסנה ולוגיסטיקה ותחנת תידלוק, כולל כל מתקני השירות והתפעול הנדרשים, לרבות: חדרי בקרה, חשמל, ביתן שומר ומשרדים המשרתים במישורן את התעשייה, חדרי אוכל, מעבדות.</p> <p>2. לא תותר תעשייה כימית ופטרוכימית, תעשיית ייצור דשנים וחומרי הדברה, מכון פסדים וייצור ואחסון נפיצים.</p> <p>3. יותרו שימושים נלווים כגון: דרכים, מרחבים מוגנים, חדרי מכונות, חדרי מעליות, סככות חניה ושירותים טכניים, מתקנים הנדסיים כגון מאגרי מים לכיבוי אש וחדרי טרפו, מתקנים טכניים על הגג, חדרי אשפה ומחזור, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועיליות לרבות תשתיות גז טבעי ומתקן נלווה לגז טבעי לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות גז וחשמל, ביוב ותקשורת פיתוח נופי וכל הנדרש לטובת התעשייה.</p>	

<p>4. תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים או מתקנים ליצירת אנרגיה מתחדשת, על פי המותר בדין. מתקנים אלו יוקמו על גגות המבנים או בשטחים המתאימים לכך ובכפוף לדרישות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>5. לא יותרו שימושים המהווים רצפטורים ציבוריים כהגדרתם במסמך מדיניות מרחקי הפרדה של המשרד להגנת הסביבה. שימושים כאמור יהוו סטייה ניכרת מהתכנית.</p> <p>6. השימושים המותרים בתחום השטח המסומן ב"הנחיות מיוחדות" ובתחום השטח המסומן ב"גבול תחום השפעה מחומרים מסוכנים" יהיו בהתאם להוראות 1 ו-2 הרצ"ב.</p>	
הוראות	4.2.2
<p>בתחום המסומן בגבול תחום השפעה מחומרים מסוכנים:</p> <p>א. יותרו שימוש או אחסנה של חומרים מסוכנים בכפוף לחוק חומרים מסוכנים ובאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>	<p>1. גבול תחום השפעה מחומרים מסוכנים</p>
<p>בתחום המסומן ברסטר "הנחיות מיוחדות":</p> <p>א. בתאי השטח מס' 511-514, המצויים בטווח של עד 100 מ' מגבול תא שטח 700 (תחנת מעבר), לא יותרו מפעלי מזון וקוסמטיקה.</p>	<p>2. הנחיות מיוחדות</p>
<p>1. מיונם ובדיקת התאמתם של מפעלים/עסקים בייעוד זה לאזור התעשייה תיעשה באמצעות שאלון איפיון סביבתי בהתאם למצוין בסעיף 6.1.2.2 ס"ק א'. עם קבלת המפעל/עסק לאזה"ת יוגש מסמך סביבתי מפורט ליחידה הסביבתית כמפורט בסעיף 6.1.2.2 ס"ק ב'.</p>	<p>3. תנאי קבלה לאזה"ת</p>
<p>1. גג שטוח – 14 מ', גג משופע – 15 מ'. הגובה ימדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש. מאגרי מים לכיבוי אש, חדרי מעליות ושירותים טכניים יהיו עד 18 מ' גובה.</p>	<p>4. גובה מבנים מכסימלי</p>
<p>מותר יהיה להקים סככות חניה מקורה בנפרד מהמבנה העיקרי, בתנאים הבאים:</p> <p>1. בחזית אחורית וצדדית בלבד.</p> <p>2. מבנה החניה לא יבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש.</p> <p>3. כל בניה בקו בנין אפס צדדי או אחורי תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי שבמגרש ועם הגדר, בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. ניקוז גגות החניה יופנה לתוך המגרש וישתלב בניקוז הכללי של תא השטח.</p>	<p>5. סככות לחניה מקורה</p>
<p>1. עפ"י הנחיות עיצוב בתכנית עיצוב כללית לאזור שתוגש לאישור הוועדה המקומית. במידה ולא ניתנו הנחיות מרחביות, עפ"י נספח שילוט כמצוין בסעיף 6.1.1.4 הרצ"ב.</p>	<p>6. שילוט</p>
<p>1. 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.</p> <p>2. כל החלונות והדלתות בכל חזיתות המבנה יהיו מאלומיניום או מתכת.</p> <p>3. בשאר החזיתות ניתן לשלב גימור פח, טיח שליכט צבעוני או חיפוי קרמי, בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>7. חומרי גמר</p>
<p>1. לא יותר שימוש באסבסט ורעפים.</p> <p>2. כל הגגות השטוחים יכוסו באגרנט לבן ו/או ירוצפן.</p> <p>3. מתקנים על הגג שגובהם עולה על גובה מעקה הגג ישולבו בעיצוב המבנה או יוסתרו, בתאום עם מהנדס העיר.</p>	<p>8. גגות</p>
<p>1. יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית לרבות צנרת מיזוג אויר, בחזיתות המבנים.</p>	<p>9. צנרת</p>

<p>2. הצנרת תוסתר ותמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואליים. הצנרת והפירים יופיעו בבקשה להיתר בניה לתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
<p>1. כל חיבורי התשתית למגרשים כגון מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת יהיו תת קרקעיים.</p>	<p>10. חיבורי תשתית</p>
<p>1. מתקני חשמל, חדרי טרפו ותקשורת ישולבו בקירות הפיתוח או כחלק מהמבנים. 2. תותר בניית מסלעה לצורך תמיכה בקרקע בתחום המגרש בלבד, לא תותר בניית מסלעה בחזית. 3. לא תותר בניית קירות תומכים בחלוקי נחל. 4. שערים יהיו עד גובה 3 מ' מהנקודה הנמוכה ביותר לאורך המדרכה הצמודה לקו המגרש הקידמי. 5. הגדר הקידמית הבנויה תיהי בגובה 1.8 - 2.5 מ' מפני הנקודה הנמוכה ביותר לאורך המדרכה הצמודה לקו הבניין הקידמי. 6. תותר הוספת גדר פלדה מרשת מרותכת בגובה מטר מעל לקיר הבנוי. 7. בסעיף זה גדר קידמית היא כל גדר הצמודה לדרך ציבורית או לשצ"פ. 8. גדר צידית תהייה בנויה או משולבת מגדר בנויה וקלה מפלדה בגובה של עד 3 מ'. גובה הגדר הבנוי יהיה לפחות 40 ס"מ מפני הקרקע הסופית הסמוכה.</p>	<p>11. פיתוח נוף</p>
<p>1. תותר בנייה של חדרי טרפו בקו בניין אפס לאורך קו המגרש הקדמי וכחלק מהמבנה.</p>	<p>12. חשמל</p>
<p>1. מתקני אשפה ומחזור וחדרי אשפה ימוקמו בשטח תא השטח ויוסותרו מחזית הרחוב הקדמית. 2. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מחזור, עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p>	<p>13. מתקני אשפה ומחזור</p>
<p>התכנון המפורט לבניה בייעוד זה יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה:</p> <p>1. תהליכי ייצור ואמצעים חוסכי חשמל: שימוש בנורות חסכוניות, שימוש בקולטי שמש, מערכת פוטוולטאית, פתחים להכנסת אור טבעי. 2. עמידה בתקן ישראלי לבידוד טרמי 1045. 3. תהליכי ייצור חוסכי מים: שימוש בחסכמים, מיכלי הדחה דו-כמותיים, הפניית מי מזגנים לגינון 4. שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה כגון אבן, אריחי בטון, HPL וכד'. 5. מתקני מחזור פסולת</p>	<p>14. בניה ירוקה</p>
<p>1. יותר איחוד תאי שטח על מנת ליצור תאי שטח גדולים יותר. במידה ויאוחדו תאי שטח, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט למעט בגבול המשותף של תאי השטח המקוריים. 2. תותר חלוקה ליצירת תאי שטח קטנים יותר. קווי הבניין לאחר החלוקה בגבול המשותף בין שני תאי השטח החדשים יהיו 3 מ' או 0 בתנאי של הסכמת שכן. 3. בתא שטח תותר הקמה של יותר ממבנה אחד. המרחק המינימלי בין מבנים באותו שטח יהיה 6 מ'. 4. החזיתות הפונות לדרכים, לשצ"פים ולרשות הציבור וחצרות המבנים יתוכננו, יפותחו ויגוננו בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>15. הוראות בינוי</p>

<p>5. לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים, לרחובות או לשצ"פים.</p> <p>6. שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסיים יוצנעו בחצרות תאי השטח.</p> <p>7. הגגות יעוצבו כחזית חמישית בהתאם להנחיות מהנדס הועדה המקומית.</p>	
<p>על השימושים לעמוד בדרישות ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן – 1990.</p>	16. רעש
<p>איחסון וסילוק פסולת מסוכנת יעשה בהתאם לסעיפים 6.7.3 ס"ק י"א, 6.3 ס"ק ב'3. הרצ"ב, בתיאום עם היחידה הסביבתית ועל פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p>	17. פסולת מסוכנת
שם ייעוד: מסחר ותעסוקה	4.3
שימושים	4.3.1
<p>1. תותר הקמת מבנים למסחר סיטונאי וקמעונאי, כגון חנויות לממכר מזון, ביגוד כלים וחומרי בניה וכל שימוש מסחרי אחר, אולמות תצוגה, מסעדות, שירותי אשנב, שירותים פיננסיים כגון בנקים, משרדים להשכרה, וכל שירות מסחרי אחר התומך בתעשייה, בתי תכנה ופיתוח, משרדי מקצועות חופשיים, שירותים הנדסיים, מעבדות, שירותים פיננסיים (כגון בנקים), שירותי כושר וספורט (כגון חדר כושר).</p> <p>2. יותרו שימושים נלווים כגון: דרכים, מרחבים מוגנים, חדרי מכוונות, חדרי מעליות, סככות חניה ושירותים טכניים, מתקנים הנדסיים כגון מאגרי מים לכיבוי אש וחדרי טרפו, מתקנים טכניים על הגג, חדרי אשפה ומחזור, הנחת תשתיות תת קרקעיות ועליות לרבות תשתיות גז טבעי ומתקן נלווה לגז טבעי לפי תקנות מתקנים נלווים, תשתיות חשמל וגז, מים, ביוב ותקשורת, פיתוח נופי וכל הנדרש לטובת התעשייה.</p> <p>3. בתא שטח 304 יותרו גם אולמות שמחה וגני אירועים.</p> <p>4. תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים או מתקנים ליצירת אנרגיה מתחדשת, על פי המותר בדין. מתקנים אלו יוקמו על גגות המבנים או בשטחים המתאימים לכך ובכפוף לדרישות תמ"א 10/ד/10.</p> <p>5. תיאסר אחסנה כשטח בנייה עיקרי.</p>	
הוראות	4.3.2
<p>1. גג שטוח – 10 מ', גג משופע – 12 מ'. הגובה ימדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש.</p>	1. גובה מבנים מכסימלי
<p>מותר יהיה להקים סככות חניה מקורה בנפרד מהמבנה העיקרי, בתנאים הבאים:</p> <p>1. בחזית אחורית וצדדית בלבד.</p> <p>2. מבנה החניה לא יבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש.</p> <p>3. כל בניה בקו בנין אפס צדדי או אחורי תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי שבמגרש ועם הגדר, בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. ניקוז גגות סככות החניה יופנה לתוך תחום תא השטח.</p>	2. סככות לחניה מקורה
<p>1. עפ"י הנחיות הנחיות מרחביות לכלל העיר שיאושרו ע"י הועדה המקומית. במידה ולא ניתנו הנחיות מרחביות, עפ"י נספח שילוט מצוין בסעיף 6.1.1.4 הרצ"ב.</p>	3. שילוט

<p>1. 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.</p> <p>2. כל החלונות והדלתות בכל חזיתות המבנה יהיו מאלומיניום או מתכת.</p> <p>3. בשאר החזיתות ניתן לשלב גימור פח, טיח או חיפוי קרמי.</p>	<p>4. חומרי גמר</p>
<p>1. לא יותר שימוש באסבסט ורעפים.</p> <p>2. כל הגגות השטוחים יכוסו באגרנט לבן ו/או ירוצפו.</p> <p>3. מתקנים על הגג שגובהם עולה על גובה מעקה הגג ישולבו בעיצוב המבנה או יוסתרו, בתאום עם מהנדס העיר.</p>	<p>5. גגות</p>
<p>1. יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית לרבות מיזוג אויר, בחזיתות המבנים.</p> <p>2. הצנרת תוסתר ותמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואליים. התעלות והפירים יופיעו בבקשה להיתר בניה לתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p>	<p>6. צנרת</p>
<p>1. כל חיבורי התשתית למגרשים כגון מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת יהיו תת קרקעיים.</p>	<p>7. חיבורי תשתית</p>
<p>1. מתקני חשמל, חדרי טרפו ותקשורת ישולבו בקירות הפיתוח או כחלק מהמבנים.</p> <p>2. תותר בניית מסלעה לצורך תמיכה בקרקע בתחום המגרש בלבד, לא תותר בניית מסלעה בחזית.</p> <p>3. לא תותר בניית קירות תומכים בחלוקי נחל.</p> <p>4. שערים יהיו עד גובה 3 מ' מהנקודה הנמוכה ביותר לאורך המדרכה הצמודה לקו המגרש הקידמי.</p> <p>5. תותר הקמת גדר קידמית בנויה עד גובה 1.8 מ' מקסימום מפני הנקודה הנמוכה ביותר לאורך המדרכה הצמודה לקו הבניין הקידמי.</p> <p>6. תותר הוספת גדר פלדה מרשת מרותכת בגובה מטר וחצי מעל לקיר הבנוי.</p> <p>7. בסעיף זה גדר קידמית היא כל גדר הצמודה לדרך ציבורית או לשצי"פ.</p> <p>8. גדר צידית תהייה בנויה או משולבת מגדר בנויה וקלה מפלדה בגובה של עד 3 מ'. הגדר הבנויה יהיה לפחות 40 ס"מ מפני הקרקע הסופית הסמוכה.</p> <p>9. פרטי הגידור יקבעו במסגרת הנחיות מרחביות של עיריית אופקים.</p>	<p>8. פיתוח נוף</p>
<p>1. מתקני אשפה ומחזור וחדרי אשפה ימוקמו בשטח תא השטח ויוסתרו מחזית הרחוב הקדמית.</p> <p>2. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מחזור, עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p>	<p>9. מתקני אשפה ומחזור</p>
<p>התכנון המפורט לבניה בייעוד זה יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה :</p> <p>1. תהליכי ייצור ואמצעים חוסכי חשמל : שימוש בנורות חסכוניות, שימוש בקולטי שמש, מערכת פוטוולטאית, פתחים להכנסת אור טבעי.</p> <p>2. עמידה בתקן ישראלי לבידוד טרמי 1045.</p> <p>3. תהליכי ייצור חוסכי מים : שימוש בחסכמים, מיכלי הדחה דו- כמותיים, הפניית מי מזגנים לגינון</p> <p>4. שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה כגון אבן, אריחי בטון, HPL וכד'.</p>	<p>10. בניה ירוקה</p>

5. מתקני מחזור פסולת.	
<p>1. יותר איחוד תאי שטח על מנת ליצור תאי שטח גדולים יותר. במידה ויאוחדו תאי שטח, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט למעט בגבול המשותף של תאי השטח המקוריים.</p> <p>2. תותר חלוקה ליצירת תאי שטח קטנים יותר. קווי הבניין לאחר החלוקה בגבול המשותף בין שני תאי השטח החדשים יהיו 3 מ' או 0 בתנאי של הסכמת שכן.</p> <p>3. בתא שטח תותר הקמה של יותר ממבנה אחד. המרחק המינימלי בין מבנים באותו שטח יהיה 6 מ'.</p> <p>4. החזיתות הפונות לדרכים, לשצי"פים ולרשות הציבור וחצרות המבנים יתוכננו, יפותחו ויגוננו בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5. שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסיים יוצנעו בחצרות תאי השטח.</p> <p>6. לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים, לרחובות או לשצי"פים.</p> <p>7. פריקת סחורות, על פי הצורך, תעשה בעורף תא השטח הפונה לאזור התעשייה.</p> <p>8. עיצוב הגגות כחזית חמישית בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.</p>	11. הוראות בניוי
1. תותר בנייה של חדרי טרפו בקו בניין אפס לאורך קו המגרש הקדמי וכחלק מהמבנה.	12. חשמל
1. על השימושים לעמוד בדרישות ובתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התשי"ן – 1990.	13. רעש
שם ייעוד: מבנים ומוסדות ציבור	4.4
שימושים	4.4.1
<p>1. בתא שטח 900 תותר הקמת מבני חינוך כגון מכללה, מוסד חינוכי למבוגרים, מועדונים, בית כנסת, מבני ביטחון.</p> <p>2. בתאי שטח 901, 902 יותרו מבנים לשירות העירייה כגון משרדי העירייה, מחסני עירייה, כמו כן תותר הקמת תחנת כיבוי אש, ומד"א ומוסדות דת.</p> <p>3. בתא שטח 903 תותר הקמת מבני חינוך כגון גן ילדים, או מעון יום.</p> <p>4. ככל המגרשים יותרו מתקנים נלווים המשרתים את השימוש העיקרי כגון מחסנים, מרחבים מוגנים, מתקנים הנדסיים לרבות תשתיות גז טבעי ומתקן נלווה לגז טבעי לפי תקנות מתקנים נלווים, מתקנים טכניים, חניות מקורות, חניות לא מקורות ופיתוח נופי, תשתיות לסוגיהן כגון גז, חשמל, מים ביוב ותקשורת וכל הנדרש לטובת השימוש הציבורי העיקרי.</p> <p>5. תותר הקמת תחנת טרנספורמציה לחשמל, בכפוף להנחיות תח"י ואישור מהנדס הוועדה המקומית.</p>	
הוראות	4.4.2
1. גג שטוח – 14 מ', גג משופע – 15 מ'. הגובה ימדד מהנקודה הגבוהה במדרכה שבחזית המגרש.	1. גובה מבנים מכסימלי
<p>ניתן להקים סככות לחניה מקורה בנפרד מהמבנה העיקרי, בתנאים הבאים:</p> <p>1. בחזית אחורית וצדדית בלבד.</p> <p>2. מבנה סככות החניה לא יבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש.</p>	2. סככות לחניה מקורה

<p>3. כל בניה בקו בנין אפס צדדי או אחורי תשתלב מבחינה אדריכלית עם המבנה העיקרי שבמגרש ועם הגדר, בתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>4. ניקוז גגות החניה יופנה לתוך המגרש וישתלב בניקוז הכללי של תא השטח.</p>	
<p>1. עפ"י הנחיות הנחיות מרחביות לכלל העיר שיאושרו ע"י הוועדה המקומית. במידה ולא ניתנו הנחיות מרחביות, עפ"י נספח שילוט מצוין בסעיף 6.1.1.4 הרצ"ב.</p>	3. שילוט
<p>1. יותר השימוש בחומרי גמר עמידים כגון: אבן נסורה, שיש וגרניט, מוזאיקה, קרמיקה, זכוכית, אלומיניום, HPL, בטון גלוי בתבניות פח, לבני סיליקט חשופות טיח ושליכט צבעוני.</p> <p>2. כל החלונות והדלתות בכל חזיתות המבנה יהיו מאלומיניום או מתכת.</p>	4. חומרי גמר
<p>1. לא יותר שימוש באסבסט ורעפים.</p> <p>2. כל הגגות השטוחים יכוסו באגרגט לבן ו/או ירוצפו.</p> <p>3. מתקנים על הגג שגובהם עולה על גובה מעקה הגג, ישולבו בעיצוב המבנה או יוסתרו בתאום עם מהנדס העיר.</p>	5. גגות
<p>1. יאסר שילוב צנרת אלקטרו מכנית לרבות צנרת מיזוג אויר, בחזיתות המבנים.</p> <p>2. הצנרת תוסתר ותמוקם בתעלות ו/או פירים מיוחדים שיבטיחו מניעת מפגעים ויזואליים. הצנרת והפירים יופיעו בבקשה להיתר בניה לתאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p>	6. צנרת
<p>1. כל חיבורי התשתית למגרשים כגון מים, ביוב, חשמל, גז, תקשורת יהיו תת קרקעיים.</p>	7. חיבורי תשתית
<p>1. מתקני חשמל, חדרי טרפו ותקשורת ישולבו בקירות הפיתוח או כחלק מהמבנים.</p> <p>2. תותר בניית מסלעה לצורך תמיכה בקרקע בתחום המגרש בלבד, לא תותר בניית מסלעה בחזית.</p> <p>3. לא תותר בניית קירות תומכים בחלוקי נחל.</p> <p>4. שערים יהיו עד גובה 3 מ' מהנקודה הנמוכה ביותר לאורך המדרכה הצמודה לקו המגרש הקידמי.</p> <p>5. תותר הקמת גדר קידמית בנויה עד גובה 1.8 מ' מקסימום מפני הנקודה הנמוכה ביותר לאורך המדרכה הצמודה לקו הבניין הקידמי.</p> <p>6. תותר הוספת גדר פלדה מרשת מרותכת בגובה מטר וחצי מעל לקיר הבנוי.</p> <p>7. בסעיף זה גדר קידמית היא כל גדר הצמודה לדרך ציבורית או לשצ"פ.</p> <p>8. גדר צידית תהייה בנויה או משולבת מגדר בנויה וקלה מפלדה בגובה של עד 3 מ'. הגדר הבנויה יהיה לפחות 40 ס"מ מפני הקרקע הסופית הסמוכה.</p> <p>9. פרטי הגידור יקבעו במסגרת הנחיות מרחביות של עיריית אופקים.</p>	8. פיתוח נוף
<p>1. מתקני אשפה ומחזור וחדרי אשפה ימוקמו בשטח תא השטח ויוסתרו מחזית הרחוב הקדמית.</p> <p>2. הפסולת תופרד למרכיביה השונים לצרכי מחזור, עפ"י הנחיות היחידה הסביבתית נגב מערבי.</p>	9. מתקני אשפה ומחזור
<p>התכנון המפורט לבניה בייעוד זה יכלול שילוב של אלמנטים מבניה ירוקה:</p> <p>1. תהליכי ייצור ואמצעים חוסכי חשמל: שימוש בנורות חסכוניות, שימוש בקולטי שמש, מערכת פוטוולטאית, פתחים להכנסת אור טבעי.</p>	10. בניה ירוקה

<p>2. עמידה בתקן ישראלי לבידוד טרמי 1045.</p> <p>3. תהליכי ייצור חוסכי מים: שימוש בחסכמים, מיכלי הדחה דו- כמותיים, הפניית מי מזגנים לגינון.</p> <p>4. שימוש בחומרי גלם ובניה עמידים המותאמים לסביבה כגון אבן, אריחי בטון, HPL וכד'.</p> <p>5. מתקני מחזור פסולת.</p>	
<p>1.1. בניין</p> <p>1. יותר איחוד תאי שטח על מנת ליצור תאי שטח גדולים יותר. במידה ויאוחדו תאי שטח, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט למעט בגבול המשותף של תאי השטח המקוריים.</p> <p>2. תותר חלוקה ליצירת תאי שטח קטנים יותר. קווי הבניין לאחר החלוקה בגבול המשותף בין שני תאי השטח החדשים יהיו 3 מ' או 0 בתנאי של הסכמת שכן.</p> <p>3. בתא שטח תותר הקמה של יותר ממבנה אחד. המרחק המינימלי בין מבנים באותו שטח יהיה 6 מ'.</p> <p>4. החזיתות הפונות לדרכים, לשצ"פים ולרשות הציבור וחצרות המבנים יתוכננו, יפותחו ויגוננו בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית.</p> <p>5. שטחי תפעול, אחסנה ומתקנים הנדסיים יוצנעו בחצרות תאי השטח.</p> <p>6. לא תותר הקמת חצרות משק פתוחות הפונות לדרכים, לרחובות או לשצ"פים.</p> <p>7. עיצוב הגגות כחזית חמישית בהתאם להנחיות מהנדס המועצה.</p>	
<p>1. תותר בנייה של חדרי טרפו בקו בניין אפס לאורך קו המגרש הקדמי וכחלק מהמבנה.</p>	12. חשמל

4.5 שם ייעוד: שטח ציבורי פתוח	
4.5.1 שימושים	
<p>1. יותר גינון, נטיעות, שבילים, סככות הצללה, תאורה, משטחים מרוצפים, מתקני משחקים, קירות תומכים ומסלעות, פיתוח שבילי אופניים, ריצה וטיול, פינות נופש פעילות, גינות כלבים, גינות קהילתיות, פינות פיקניק ושיבה מקורות, פיסול סביבתי, אזורים לפעילות חינוכית ותרבותית המנגישה את התעשייה לתושבים כולל שטחי ירידים וכד'.</p> <p>2. העברת קווי תשתיות עיליים ותת קרקעיים, לרבות תשתיות גז טבעי ומתקן נלווה לגז טבעי לפי תקנות מתקנים נלווים, פרוזדורי חשמל וניקוז, חדרי טרפו, חדרי רחק, מתקן גז וכד'.</p> <p>3. בתא שטח 602, בשטח המסומן ברסטר "הנחיות מיוחדות", תותר הקמת חניה ציבורית לרבות למשאיות.</p> <p>4. בתא שטח מס' 602 תותר הקמת שירותים ציבוריים.</p>	
4.5.2 הוראות	
<p>1. בתא שטח מס' 602, תותר חניית כלי רכב, לרבות משאיות.</p> <p>2. שטח החניה בתא שטח מס' 602 ימוקם בהתאם לנראה בתשריט התכנית.</p> <p>3. שטח החניה יהיה לכל היותר עד 6.5% משטח תא השטח מס' 602 שגודלו 74,464.602 מ"ר.</p>	1. הנחיות מיוחדות
<p>1. ישמר מרחק של לפחות 10 מ' בין חדר טרפו למבני ציבור ומתקני משחקים לילדים.</p> <p>2. תותר חלוקה לתאי שטח קטנים יותר עפ"י הנדרש.</p> <p>3. תובטח נגישות למבנה השירותים עפ"י חוק התכנון והבנייה.</p> <p>4. מבנה השירותים יחופה בחיפוי קשיח (אבן וכד') ויקורה בקירווי קשית.</p>	2. הוראות בניין

5. גובה המבנה יהיה עד 5 מ' מפני הקרקע הסמוכה.	
6. מתקני חשמל, חדרי טרפו ותקשורת ישולבו בקירות הפיתוח או כחלק מהמבנים.	
7. מתקנים על הגג שגובהם עולה על גובה מעקה הגג, ישולבו בעיצוב המבנה או יוסתרו בתאום עם מהנדס העיר.	

4.6 שם ייעוד: דרך מאושרת / דרך מתוכננת	4.6
שימושים	4.6.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. תותר סלילת כבישים, מדרכות, מעבר קווי תשתית, לרבות גז טבעי בלחץ נמוך ולחץ נמוך מאוד, נטיעות, מתקני בטיחות, תמרורים, רמזורים וכד'. 2. יותרו שימושים לפיתוח וגינון כגון ריהוט רחוב, נטיעות עצים, תחנות אוטובוס וכד'. 3. תותר הקמת גדר בטחון דרך היקפית ותאורה בתוואי דרכים מס' 20 ו-25. 4. לאורך התוואי החיצוני של הדרכים יותר גידור מתחם אזה"ת ויבוצע עפ"י שלביות ביצוע שתוגדר בתכנית פיתוח. 	
הוראות	4.6.2
<ol style="list-style-type: none"> 1. תוואי ורוחב הדרכים כמסומן בתשריט. 	

4.7 שם ייעוד: חניה	4.7
שימושים	4.7.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. חניה, מדרכות, סלילה, מעברים ונטיעות עצים, ריהוט רחוב וכד'. 2. תותר הקמת גדר בטחון ותאורה היקפית. 	
הוראות	4.7.2
<ol style="list-style-type: none"> 1. תשמש לצרכי חניה ציבורית רזרבית. 2. החנייה תהייה חניית מטע בה כל 4 חניות ינטע עץ בוגר. 	

4.8 שם ייעוד: מתקן הנדסי	4.8
שימושים	4.8.1
<ol style="list-style-type: none"> 1. בתא שטח מס' 700 : תותר תחנת מעבר לפסולת יבשה וגזם. 2. בתא שטח מס' 701 : א. תותר הקמת תחנת גז כהגדרתה בחוק משק הגז הטבעי להפחתת גז מלחץ נמוך לנמוך מאוד. ב. תותר הנחת צנרת גז טבעי עילית ותת קרקעית וכן מתקנים נלווים לרבות שילוט עילי ותת-קרקעי, מגוף, מונה, ווסת וגידור בכפוף לצו הבטיחות. 	
הוראות	4.8.2
<ol style="list-style-type: none"> 1. תא שטח 700 – תחנת מעבר 2. הגדר הקידמית תבנה בגבול המגרש ותיהיה בנויה ואטומה באופן שיסתיר את המתקן ובהתאם להנחיות המרחביות ובתיאום עם מהנדס/ת העיר. 3. הגדר הבנויה תיהיה בגובה 1.8-2.5 מ' מפני הנקודה הנמוכה ביותר לאורך המדרכה הצמודה לקו הבניין הקידמי. 4. תותר הוספת גדר פלדה מרשת מרותכת בגובה מטר מעל לקיר הבנוי. 5. בסעיף זה גדר קידמית היא כל גדר הצמודה לדרך ציבורית או לשצ"פ. 	

6. גובה הסככה לא יבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש.
 7. יש להקצות בחזית הקדמית של המתקן שטח של 5 מ' לפחות שימשו לנטיעת עצים.
 8. ניקוז גגות החניה יופנה לתוך המגרש וישתלב בניקוז הכללי של תא השטח.
 9. לתחנת המעבר לפסולת יבשה יוכן נספח סביבתי, ויוגש להגני"ס בהתאם לסעיף 6.1.1.2.
- תא שטח 701 מתקן הגז הטבעי :**
10. בתחום מגבלות הבניה של מתקן הגז המסומן בתשריט (תא שטח 701) לא תופקד תכנית, לא ינתן כל היתר בניה ולא תבוצע כל עבודת בניה, פיתוח שטח, נטיעת עצים, הנחת קווי או מתקני תשתית, אלא לאחר תיאום עם רשות הגז הטבעי ובעל רישיון החלוקה ותוך עמידה בדרישות צו הבטיחות לגז טבעי.
 11. תחנת הגז הטבעי תוקם לאחר אישור סקר סיכונים על ידי רשות הגז הטבעי, במסגרת התכנון ההנדסי המפורט.
 12. מרחב נטול מקורות הצתה יקבע במסגרת התכנון המפורט ולא יחרוג מגבול תא השטח המיועד למתקן.
 13. תחנת הגז תמוגן על פי הנחיות משרד האנרגיה.
 14. הגדר הקידמית תבנה בגבול המגרש ותיהיה בנויה ואטומה באופן שיסתיר את המתקן ובהתאם להנחיות המרחביות ובתיאום עם מהנדס/ת העיר.
 15. הגדר הבנויה תיהיה בגובה 1.8-2.5 מ' מפני הנקודה הנמוכה ביותר לאורך המדרכה הצמודה לקו הבניין הקידמי.
 16. תותר הוספת גדר פלדה מרשת מרותכת בגובה מטר מעל לקיר הבנוי.
 17. בסעיף זה גדר קידמית היא כל גדר הצמודה לדרך ציבורית או לשצי"פ.
 18. גובה הסככה לא יבלוט מעבר לגובה הגדר בגבול המגרש.
 19. ניקוז גגות החניה יופנה לתוך המגרש וישתלב בניקוז הכללי של תא השטח.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	צויד-ימני	צויד-שמאלי	קווי בנין (מטר)	מספר קומות			גובה מבנה (מטר)	תכנית (% משטח (השטח	שטחי בניה (אחוזים/מ"ר)					יעוד		
				מתחת לכניסה לקובעת	מעל לכניסה לקובעת	מתחת לכניסה לקובעת			שטחי בניה	מפלס הכניסה הקובעת		מרתף לכניסה לקובעת	שירות		עיקרי	
										שירות	עיקרי					
			1	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	4,968	401	תעשייה קלה ומלאכה
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	5,032	402	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,650	403	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,798	404	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,402	405	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,959	406	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,960	407	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,658	408	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,253	409	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,316	410	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,200	411	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,200	412	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,200	413	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,200	414	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,255	415	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,145	416	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,145	417	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,253	418	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,506	419	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,505	420	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,204	421	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,254	422	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,253	423	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,208	424	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,507	425	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,509	426	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,255	427	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,144	428	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,165	429	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,234	430	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,197	431	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,200	432	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,200	433	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,200	434	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,320	435	
			1	2	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,252	436	

אחורי	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (השטח)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (אחוזים/מ"ר)			גודל מגורש מזערי (מ"ר)	גודל מגורש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו- צידו- שמשאלי	שמשאלי		מתחם לבנייה הקובעת	מעל לבנייה הקובעת				מתחת לבנייה הקובעת	שרות	עיקרי				
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,661	437	תעשייה קלה ומלאכה
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,958	438	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,958	439	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,234	440	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,165	441	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,946	442	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,370	443	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,370	444	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,370	445	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,009	446	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	4,546	447	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	4,217	448	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	3,024	449	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,318	450	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,386	451	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	4,359	452	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	4,659	453	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,587	454	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,034	455	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	6,648	456	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,634	457	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,999	458	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	7,048	459	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	7,278	460	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,249	461	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,958	462	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,391	463	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,501	464	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	6,587	465	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,164	466	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,233	467	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,509	468	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,509	469	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,233	470	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,163	471	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,144	472	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,253	473	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,508	474	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,508	475	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,253	476	
כסות	כסות	כסות	1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,143	477	

אחורי	קווי בנין (מטר)		מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (מ% משטח)	שטחי בנייה (אחוזים/מ"ר)			גודל מגורי מזערי (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מותרת			מתחת לבנייה לקובעות	מעל לבנייה לקובעות	סה"כ					שטחי בנייה
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,143	478
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,253	479
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,508	480
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,143	481
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	2,396	482
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,790	483
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	1,818	484
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	3,852	485
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	9,033	486
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	9,739	487
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	12,176	488
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	6,602	489
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	6,468	490
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	7,104	491
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	18,193	492
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	105%	5%	ל"ר	10%	90%	1,000	7,029	493
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	80%	ל"ר	ל"ר	10%	70%	1,000	10,894	501
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	80%	ל"ר	ל"ר	10%	70%	1,000	6,540	502
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	80%	ל"ר	ל"ר	10%	70%	1,000	6,657	503
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	80%	ל"ר	ל"ר	10%	70%	1,000	6,656	504
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	80%	ל"ר	ל"ר	10%	70%	1,000	6,655	505
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	80%	ל"ר	ל"ר	10%	70%	1,000	6,655	506
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	80%	ל"ר	ל"ר	10%	70%	1,000	6,573	507
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	80%	ל"ר	ל"ר	10%	70%	1,000	9,042	508
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	80%	ל"ר	ל"ר	10%	70%	1,000	10,311	509
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	80%	ל"ר	ל"ר	10%	70%	1,000	10,000	510
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	80%	ל"ר	ל"ר	10%	70%	1,000	9,689	511
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	80%	ל"ר	ל"ר	10%	70%	1,000	9,378	512
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	80%	ל"ר	ל"ר	10%	70%	1,000	4,148	513
	כמסומן בתשריט		1	2	15	65%	80%	ל"ר	ל"ר	10%	70%	1,000	12,807	514

תעשייה

תעשייה קלה ומלאכה

יעוד	קווי בנין (מטר)		מספר קומות	גובה מבה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	שטחי בניה סה"כ	שטחי בניה (לאחזים/ מ"ר)				גודל מגרש מעירי (מ"ר)	גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	שימוש
	אחורי	צידו-שמאלי					צידו-ימני	קדמי	מתחת הקובעת לכניסה	מעל הקובעת לכניסה				
תעסוקה ומסחר			1	18	55%	95%	10%	10%	10%	25%	50%	5,034	301	מסחר
			1	18	55%	60%	10%	10%	10%	ל"ר	40%	1,200		תעסוקה
			1	18	55%	95%	10%	10%	10%	25%	50%	1,200	302	מסחר
			1	18	55%	60%	10%	10%	10%	ל"ר	40%	1,200		תעסוקה
			1	18	55%	95%	10%	10%	10%	25%	50%	1,200	303	מסחר
			1	18	55%	60%	10%	10%	10%	ל"ר	40%	1,200		תעסוקה
			1	18	55%	95%	10%	10%	10%	25%	50%	1,200	304	מסחר
			1	18	55%	60%	10%	10%	10%	ל"ר	40%	1,200		תעסוקה
			1	18	55%	95%	10%	10%	10%	25%	50%	1,200	305	מסחר
			1	18	55%	60%	10%	10%	10%	ל"ר	40%	1,200		תעסוקה
			1	18	55%	95%	10%	10%	10%	25%	50%	1,200	306	מסחר
			1	18	55%	60%	10%	10%	10%	ל"ר	40%	1,200		תעסוקה
מבנים ומסדות ציבור			3	18	70%	80%	10%	10%	10%	5%	75%	24,761	900	---
			2	10	70%	80%	10%	10%	10%	5%	75%	4,046	901	---
			2	10	70%	80%	10%	10%	10%	5%	75%	4,942	902	---
			2	10	70%	80%	10%	10%	10%	5%	75%	5,418	903	---
		0	1	4	5%	50%	10%	10%	10%	ל"ר	50%	2,472	601	---
		0	1	4	5%	610%	10%	10%	10%	ל"ר	610%	74,465	602	---
		0	1	7	55%	55%	10%	10%	10%	ל"ר	55%	3,536	700	תחנות מעבר
		0	1	4	40%	200%	10%	10%	10%	ל"ר	200%	527	701	מתקן גז

הערות ברמת הטבלה:
 (1) במגרשים פינתיים יהיו שני קוי בניין קדמיים ושני קוי בניין צדדיים.

סיכום: טבלת זכויות בנייה מצומצמת לפי ייעודים

יחיד	שימוש	מס' תא שטח	גודל מגרש מוערי (מ"ר)	שטחי בניה (לאחרים/מ"ר)				תכנית (% משטח תא השטח)	גובה מגנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)		יחיד
				מעל מפלס הבנייה הקובעת	עיקרי	שירות	שירות			מתחת לכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת	מספר קומות	מספר קומות	
תעשייה קלה ומלאכה	---	493-401	1,000	90% (ב)	10% (א)	5% (א)	105%	15	2	1	1	1	1	תעשייה קלה ומלאכה
תעשייה	---	501-514	1,000	70%	10%	---	80%	15	2	1	1	1	1	תעשייה
תעסוקה ומסחר	מסחר	301-307	1,200	50%	25%	10%	95%	18	3	1	1	1	1	תעסוקה ומסחר
תעסוקה	תעסוקה	301-307	1,200	40%	---	10%	60%	18	3	1	1	1	1	תעסוקה
מבנים ומחסות ציבור	---	901-903	2,000	75%	5%	---	80%	10	2	---	---	---	---	מבנים ומחסות ציבור
ש.צ.ג.	---	900	2,000	75%	5%	---	80%	18	3	---	---	---	---	ש.צ.ג.
מתקן תדפי	ת. מעבר מתקן גז	700	700	50 מ"ר (ג)	---	---	50 מ"ר	4	1	---	---	---	---	מתקן תדפי
				610 מ"ר (ד)	---	---	610 מ"ר	4	1	---	---	---	---	
מתקן תדפי	ת. מעבר מתקן גז	701	701	55%	---	---	55%	7	1	---	---	---	מתקן תדפי	
				200 מ"ר (ה)	---	---	200 מ"ר	4	1	---	---	---		---

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה- מצב מוצע:

- א. שטחי שירות יהיו לטובת חניה (כולל חניה מקורה), מתקנים הנדסיים וטכניים, חדרי טרפן, מרחבים מוגנים, חדרי מדרגות, מבואות, מעברים, מתקן גז לפי תחנות הפטור, מחסנים וכד'.
- ב. בתאי השטח ביעוד "תעשייה קלה ומלאכה" יותרו עד 300 מ"ר או עד 10% מתוך שטח תא השטח, הנמוך מבניהם, עבור אולמות תצוגה ושיווק.
- ג. זכויות הבניה בתא שטח מס' 601 הינן 50 מ"ר עבור חדר טרפן.
- ד. בתא שטח מס' 602 זכויות הבניה הינן 610 מ"ר לכל היותר ובהתאם לחלוקה הנאה: 50 מ"ר עבור חדר טרפן, 60 מ"ר עבור שירותים ציבוריים ו- 500 מ"ר עבור פרוגולות ומצללות.
- ה. עבור סככה למתקן גז להפחתת לחץ.
- ו. ביעוד "תעשייה ומלאכה קלה" יותרו עד 50% משטחי הבניה העיקריים עבור אחסנה.
- ז. ביעוד "תעשייה" יותרו עד 30% משטחי הבניה העיקריים עבור אחסנה.

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

היתרי בנייה ינתנו על פי תכנית זו לאחר אישורה בהתאם לתנאים הבאים :

1) תנאים למתן היתרי בניה לכל תחום התכנית

1. תנאי למתן היתר ראשון לעבודות עפר ופיתוח תשתית בשטח התכנית, יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים. מסמך זה יתואם עם יח"ס נגב מערבי.
2. תנאי למתן היתר בניה ראשון לפיתוח השטח הינו הגשת תכנית בינוי ופיתוח, שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל שטח התכנית בקני"מ 500:1 על רקע מפת מדידה מעודכנת.
3. תכנית תתקבע ותציג את דרכי הגישה, הסדרי התנועה והחניה הכוללים שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל, פיתוח השטח, תאורת רחוב, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע, ואת פתרונות התשתיות ובהם מיקום תשתיות מים, ביוב, חשמל, גז טבעי תוך שמירה על טווחי הבטיחות, ניקוז והתחברותם למערכות העירוניות, קביעת מפלסי כניסה למגרשים, גידור ציבורי, נטיעות, ריהוט רחוב וגינון.
4. תכנית הבינוי והפיתוח תלווה בנספח שילוט שיגדיר את גודלם ומיקומם של השלטים לרבות הסגנון וההצבה באופן שיהיה אחיד לכלל אזור התעשייה.
5. תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח הינו הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצים בוגרים בתיאום עם מהנדס העיר. תנאי למתן היתר בניה לתכניות ביעודים יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת ההשקיה.
6. תנאי למתן היתר ראשון לפיתוח השטח יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
7. היתרי בנייה לביצוע עבודות הפיתוח בתחום התכנית יבטיחו כי ביצוע התכנית ייעשה בד בבד עם ביצוע מערכות התשתית הנדרשות לרבות תשתית הגז הטבעי.
8. תנאי למתן היתר ראשון לעבודות פיתוח בשטח התכנית יהיה הגשה ואישור תכנית לשדרוג תחנת השאיבה לשפכים הסונקת את שפכי העיר למט"ש באר שבע, בתאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
9. תנאי למתן היתר לעבודות פיתוח יהיה ביצוע סקר גיאולוגי הנדסי כמפורט בסעיף 6.7.5 "עבודות עפר".
10. תנאי לעבודות פיתוח ותשתית בשטח התכנית יהיה עריכת סקר תגובת אתר כללי על כל שטח התכנית. הסקר הגיאולוגי-הנדסי יכלול קידוחי ניסיון כנדרש בתקן ת"י 940. ככל ויעלה הצורך בעריכת סקר תגובת אתר ספציפי (מקומי) לתאי שטח מסוימים יותנו היתרי הבנייה לתאי שטח אלה בהכנת סקר ספציפי כאמור.
11. תנאי למתן היתר בנייה ביעוד "תעשייה" ו-"תעשייה קלה ומלאכה" לאחר מימוש בפועל של 180,000 מ"ר שטחי בניה עיקריים יהיה ביצוע פתרון תחבורתי בהתאם להמלצת הבה"ת (ראה סעיף 7 הרצ"ב) או לחלופין תכנון וביצוע פתרון תחבורתי אחר בכפוף לחו"ד יועץ תחבורה ובאישור הועדה המקומית.
12. תנאי למתן היתר בנייה ביעוד "מסחר" לאחר מימוש בפועל של 22,000 מ"ר שטחי בניה עיקריים יהיה ביצוע פתרון תחבורתי בהתאם להמלצת הבה"ת (ראה סעיף 7 הרצ"ב) או לחלופין תכנון וביצוע פתרון תחבורתי אחר בכפוף לחו"ד יועץ תחבורה ובאישור הועדה המקומית.

2) תנאים למתן היתר לתא שטח

13. בקשה להיתר בניה תכלול תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לכל תא שטח או לחלקים ממנו בקני"מ 250:100/1:1 על רקע מפת מדידה מעודכנת.
- התכנית כאמור תקבע את מפלסי כניסה, מיקומי המבנים, העמדתם וגודלם ומאפיינים אדריכליים כגון חומרי בניה וגמר. בתכנית יסומנו חומרי הגמר של כל החזיתות, הקירות והגגות, כולל אמצעים להסתרת צנרת ומערכות טכניות, הכול עפ"י הנחיות ובתיאום מהנדס הועדה המקומית.
- התכנית תציג את דרכי הגישה, הכניסות והיציאות, הסדרי תנועה וחניה הכוללים שבילי אופניים ושבילים להולכי רגל, את פיתוח השטח, כולל מיקום, גובה ואופי הגידור והמסלעות, גינון ונטיעות. בתכנית ייראו פתרונות התשתיות השונות, מיקום התשתיות והתחברותן למערכות העירוניות, פתרונות אשפה המתאימים להפרדת פסולת במקור, פתרונות ניקוז ונגר עילי וקביעת מפלסי הקרקע, מיקום ואופי מתקני תברואה, מתקנים טכניים, תאורת חץ וכד'.

14. תנאי למתן היתר בניה לתאי השטח בייעוד "תעשייה", "תעשייה קלה ומלאכה" יעשה בשלבים :
- א. הגשת שאלון סביבתי ליחידה הסביבתית. השאלון יכלול מידע בנושאים הבאים : הגשת נספח סביבתי ליחידה הסביבתית האזורית. מידע על הפעילות והתהליכים הצפויים : כמות וסוג חומרי הגלם שייעשה בהם שימוש, תהליכי ייצור, צריכת מים, כמות ואיכות השפכים, פליטות לאוויר, מקורות רעש, כמות וסוג פסולות, מקורות קרינה ושלבי הקמה. לאחר קבלת חוות דעת היחידה הסביבתית, תחילת הועדה המקומית בדבר התאמת המפעל / העסק לאזור התעשייה.
- ב. רק במידה והוחלט כי המפעל / העסק המוצעים מתאימים לאזור התעשייה, יוגש ליחידה הסביבתית מסמך סביבתי מפורט, לרבות פרשה טכנית המפרטת את המרכיבים המתוכננים והפעילות המתוכננת על כלל מרכיביה. כמו כן המסמך יכלול תיאור הפעולות והאמצעים שיינקטו למניעת השפעה סביבתית כדוגמת אופן טיפול בפסולת, מתקני קדם טיפול בשפכים, מתקנים לצמצום פליטות לאוויר מינוניים אקוסטיים וכל שיידרש לתיאום ואישור היחידה הסביבתית האזורית.
15. תנאי לאחסנת ושימוש חומ"ס וקבלת היתר רעלים הינו הגשת סקר סיכונים אשר יוכיח כי תחום השפעת חומ"ס לא יחרוג מגבול 'תחום השפעה מחומרים מסוכנים' המסומן התשריט.
16. תנאי למתן היתר בניה לתחנת מעבר לפסולת הינו הגשת נספח סביבתי שבמסגרתו ייקבעו אופי הפעילות והיקפה. המסמך יתייחס להשפעות ויוצעו אמצעים למניעת מפגעי רעש ואיכות אוויר מניעת זיהום קרקע ומים וטיפול בפסולת חומ"ס מהפעילות המוצעת בתחנה. המסמך יוגש לאישור המשרד להגנה"ס.
17. תנאי למתן היתר בניה ורישיון עסק הינו תיאור של מאפייני וכמויות הפסולות החזויות, תיאום מספר ונפח מתקני האצירה, תיאום תכנון חדרי הפסולת ודרכי הגישה לרכבי הפינוי, בכפוף להנחיות הרשות המקומית ובתיאום עם היחידה התברואתית ובאופן שיאפשר הפרדה במקור.
18. תנאי למתן היתר בניה יהיה חישוב מוערך של כמות פסולת בניין צפויה עקב עבודות ההקמה והצגת התקשרות לפינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין. מתן טופס 4 (היתר אכלוס) מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.
19. תנאי למתן היתר בניה לתכניות בייעודים "דרכים", "חניה", "שצ"פ" ו"מבנים ומוסדות ציבור" הינו הגשת תכנית פיתוח עבור נטיעת עצים בוגרים לרבות עצי צל לפי סעיף 6.6 הרצ"ב ובתאום עם מהנדס העיר. תנאי לקבלת תעודת גמר יהיה נטיעתם וחיבורם למערכת השקיה לשביעות רצון מהנדס העיר.
20. תנאי למתן היתר בניה לתכניות בייעודים "דרכים", "חניה", "מבנים ומוסדות ציבור", "מסחר" ו"שצ"פ" יהיה נטיעת עצי צל עפ"י ההנחיות בסעיף 6.6 לעיל.
21. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח יהיה אישור תכנית הסדרי תנועה ע"י רשות התמרור המקומית.
22. תנאי למתן היתר בנייה בתא שטח בו תותר בנייה בשלבים, הינו הבטחת מראה מוגמר למבנים ולשטחים הפנויים בכל שלב של הבנייה.
23. תנאי למתן היתר בנייה לתוספת למבנה קיים הינו ביצוע תוספת הבניה תוך התאמה לחזיתות המבנה הקיים ותוך שימוש בחומרי גמר תואמים לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.
24. תנאי למתן היתר בניה למבנים בייעוד "תעשייה ומלאכה קלה", "תעשייה" ו"תעסוקה ומסחר" יהיה קבלת חוות דעת היחידה הסביבתית נגב מערבי למסמך המפרט את האמצעים לניהול ושימור נגר עילי, שמירה על איכות המים ומניעת זיהום מים וקרקע, שיוכן בהתאם לנדרש בסעיף 6.3 "ניקוז" לעיל.
25. תנאי למתן היתר בניה למבנים בייעוד "תעשייה ומלאכה קלה", "תעשייה" ו"מסחר" יהיה הגשת פתרון לניקוז וטיפול במי נגר העילי שישטפו בתחומם, תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכד' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז או למי התהום, לאישור היח"ס נגב מערבי.
26. תנאי למתן היתר בנייה בתאי שטח בהם מוצעים שימושים העלולים לזהם מי תהום יהיה הטמעת כל האמצעים הדרושים למניעת הזרמת מזהמים למערכת הניקוז, כגון : אצירה ושחרור מבוקר, שיקוע, טיפול מוקדם או העברה למערכת הביוב וכדומה, עפ"י דרישות היחידה הסביבתית נגב מערבי.
27. תנאי למתן היתר בנייה לתאי שטח הגדולים מ-5 דונם יהיה הגשת מסמך "ניהול אתר" שיכלול התייחסות למניעה וצמצום מטרדים סביבתיים, לתיאום עם יח"ס נגב מערבי.
28. תנאי למתן היתר בניה להקמת חדר/תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הקמה ע"י הממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.
29. תנאי למתן טופס 4 להפעלת חדר/ תחנת השנאה יהיה קבלת אישור הפעלה מהממונה במשרד להגנת הסביבה בהתאם לחוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו 2006.

30. תנאי למתן היתר בניה בתאום מגבלות קווי גז טבעי יהיה תיאום על בעל רשיון החלוקה וכל עבודות התחזוקה לתשתית הסמוכה לתשתית גז טבעי או חוצה אותה, תעשה בתיאום ואישור של בעל רישיון חלוקת גז טבעי.

31. תנאי למתן היתר בניה לתאי שטח בייעוד "תעשייה", "תעשייה קלה ומלאכה" ו"תעסוקה ומסחר" יהיה עמידה במסגרת זכויות הרעש, כפי שנקבע במסמך חלוקת זכויות רעש.

6.2. תשתיות

1. 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 והפרדתה במקור. הקמת מתקנים הנדסיים ופיתוח המגרשים, באישור 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 בניין 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.

2. 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 בניינים 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.
- ג. חברת החשמל רשאית לדרוש בניה של חדר טרפו כחלק מהמבנה.

רשתות חשמל:

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

מאור רחובות:

רשתות מאור הרחובות תהיינה תת-קרקעיות בכל גבולות התכנית למעט עמודי תאורה. יש ליישם את מפרט משרד השיכון למניעת זיהום אור

3. תקשורת וטלוויזיה בכבלים:

- א. כל תשתיות התקשורת, בזק, טל"כ תהיינה תת קרקעיות בכל גבולות התכנית.
- ב. תותר הקמת אנטנה ו/או צלחת קליטה אחת לשידור טלוויזיה נפרדת לכל מגרש.

6.3. ניקוז

א. כללי:

1. מערכת הניקוז תהיה מופרדת ממערך השפכים, כך שתובטח מניעה מוחלטת של חדירת חומרים, מוצקים, נוזלים וכדומה, אל הקרקע ו/או למי התהום, אל מערכת הביוב ו/או הניקוז.

ב. הנחיות לתאי שטח בייעודי "תעשייה", "תעשייה קלה ומלאכה" ו"מתקן הנדסי":

1. במתחמים בהם מתבצעת פעילות העלולה לגרום לזיהום מי נגר עילי תמנע במידת האפשר כניסת נגר לתחומם ומי הנגר המזוהמים יופנו למערך טיפול קדם בטרם הזרמתם למערכת השפכים העירונית ו/או מיכלי איסוף נגר ובתיאום עם היחידה הסביבתית
2. חצרות שירות ואזורי פריקה וטעינה, משטחי הייצור והתפעול וכל השטחים לפעילות תעשייתית יהיו מקורים וייבנו מחומרים אטימים למניעת חדירת מים אל תת הקרקע. יש לעבד שיפועים ממשטחים אלה אל מחסום רצפה, השיפוע המינימלי יהיה 1%.
3. על מנת למנוע חלחול מזהמים יש להציב חומרים מסוכנים באזורים המיועדים לכך, תחת קירוי ובמאצרות.
4. יש לגבות מתקני שפכים במיכלי חירום למניעת גלישות.
5. לא תתאפשר הזרמת נגר גגות בזרימה חופשית על פני משטחי תפעול (למניעת גריפת שאריות וכו').
6. מערכות הניקוז בתא השטח יופרדו כך שנגר עילי מגגות ומשטחים נקיים יופנה להחדרה טרם מעבר באזור מזהם.

ג. הנחיות לתאי שטח בייעודי "תעסוקה ומסחר", "מבנים ומוסדות ציבור":

1. בשטחי המגרשים יוותר שטח של 15% לפחות אשר יהיה פנוי מבינוי וחדיר למי נגר, במגמה לאפשר קליטה של כמות גדולה ככל האפשר של מי נגר עליו וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש.
2. שטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר כמו חצץ, חלוקים וכד'.
3. מי הנגר העילי שיופנו מתחומי המגרשים לשטחים הציבוריים יופנו לשצי"פים ולאזורים מגוננים סופגי מים ומונמכים מסביבתם, באופן המבטיח קליטה שהייה והחזרה של מי הנגר באמצעות שטחי חלחול ישירים/ מתקני החדרה. עודפי נגר יופנו למדרג הבא, דרכים סמוכות.
4. מי נגר יופנו למגרשי חניה "ירוקים" בתחומי המגרשים. מגרשי החניה ייבנו ככל שניתן מחומרים חדירים ונקבוביים המאפשרים חלחול ותשולב בהם צמחייה לקליטת מים והשהייתם.
5. במקומות בהם נעשים קידוחי ניסיון במסגרת הסקר הגיאולוגי או בדיקת ביסוס המבנה יש לבדוק גם את חידור הקרקע. במידה ונמצא כי הקרקע מאפשרת חלחול גבוה יש לשלב ככל הניתן קידוחי חלחול. בכל מקרה קידוחי חלחול מחויבים להיות בתיאום עם יועץ הקרקע/ביסוס למניעת בעיות הקשורות בחוזק המבנים.

ד. הנחיות לתאי שטח בייעודי "דרך מאושרת/מתוכננת":

1. במדרכות צידי הדרכים ואזורי החנייה ישולב ריצוף מנקז.
2. במדרכות ישולבו רצועות גינון מונמכות עם צמחייה ומבלעים להשהיית מים. עודפי המים שלא מחלחלים יופנו הצידה אל עבר הכביש ותאי הניקוז שבתחומו.
3. קולטני המים לצידי הכביש יהיו מוגבהים וישלבו צמחייה. קליטת המים תתבצע רק לאחר השהיית המים עד הגעתם לרום הקולטן.
4. במוצאות הניקוז אל עבר השטחים הפתוחים יש להשתמש באמצעים למניעת סחף כגון מתקנים להפחתת אנרגיית המים, ייצוב צמחי וכדומה.

ה. הנחיות לתאי שטח בייעוד "השצ"פ":

1. יש לייצר בשצ"פ מבלעים ושקעים לקליטת הנגר היורד עליו והמגיע ממערכת הניקוז הסמוכה.
2. ככל שדו"ח הקרקע יאפשר זאת, יש ליישם מתקני חלחול בתחום השצ"פ.
3. במוצאות הניקוז אל עבר השטחים הפתוחים יש להשתמש באמצעים למניעת סחף כגון מתקנים להפחתת אנרגיית המים, ייצוב צמחי וכדומה.
4. קולטני הניקוז בתחום השצ"פ יהיו מוגבהים על מנת לאפשר השהיית נגר והקלה על מערכת הניקוז העירונית.

6.4. גז טבעי

1. בתחום התכנית תותר הקמת מערכת חלוקת גז טבעי שתעמוד במגבלות הבטיחות וכן מתקנים נלווים (עיליים או תת קרקעיים) המשרתים אותה.
2. הקמת מערכת חלוקת גז טבעי בלחץ נמוך תהייה על פי חוק ותקנות משק הגז הטבעי.
3. קו הגז יעמוד בדרישות צו הבטיחות.
4. בתחום הדרכים שבתכנית תותר הנחת קוי גז טבעי בלחץ נמוך ונמוך מאוד, וכן מגוף מונה או וסת לחץ. מגבלות הבטיחות של קו הגז על פי צו הבטיחות לא יחרגו מתחום הדרך ולא יטילו מגבלה על מגרשים בייעוד "דרך מאושרת/מתוכננת" או "מתקן הנדסי", למעט מגבלות המוטלות בחצר של צרכן גז טבעי.
5. מיקומו של צינור הגז הטבעי ייקבע במסגרת תכנית הפיתוח וביצוע התשתיות של אזור התעשייה.
6. הקמת צינור גז טבעי כאמור תתואם עם גורמי התשתית האחרים החוצים את קו הגז, או שבקרבתם עובר קו הגז.
7. שמירת מרחק מעצים בוגרים: צינור הגז יונח במרחק מינימלי של 2 מ' מעצים. צנרת שמיקומה במרחק קטן מ-2 מ' תוטמן בעומק מינימלי של 2 מ'.
8. תנאי להקמת רשת חלוקת גז טבעי יהיה אישור הממונה על בטיחות למפרט ההנדסי לפי סעיף 24 לחוק משק הגז הטבעי.
9. עם סיום העבודות להנחת תשתית הגז הטבעי, תוכן ע"י בעל התשתית מפת עדות בה יוצגו מיקום התשתית ומגבלות הבטיחות הנובעות ממנה. המפה תערך על רקע מפת מדידה ערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך ותועבר לועדה המקומית, לרשות הגז הטבעי ורשות רישוי למתקני גז טבעי.
10. תנאי להפעלת רשת חלוקה יהיה קבלת אישור תכנית הפעלה ותכנית לשעת חירום על ידי רשות הגז הטבעי.
11. כל עבודות פיתוח, הקמה ותחזוקת תשתיות, לרבות נטיעת עצים, הסמוכות לתשתית גז טבעי, או החוצות אותה, תתואמה עם בעל רישיון חלוקת הגז הטבעי לעניין עמידה בדרישות צו הבטיחות.

6.5. חניה

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

6.6. נטיעת עצי צל

1. לאורך הרחובות, בחזיתות המבנים ובשבילים יינטעו עצי צל.
2. סוג וכמות העצים המומלצים, מידת ההצללה בשטח ותנאי הגידול לעצים, יקבעו בהתאם למסמך עקרונות לנטיעת עצי צל ובהתאם למסמך נטיעות והגנה על עצים במרחבי הבנוי- מדיניות ועדה מחוזית דרום מיום 10.07.16.
3. בחניות בשטח התכנית יינטעו עצי צל. לפחות עץ צל אחד לכל 4 חניות.
4. הנטיעות יתוכננו ויבוצעו גם עפ"י העקרונות הבאים:

- פירוט סוג עצי צל רחבי נוף למתן הצללה אופקית רציפה.
- מרחק נטיעה בין עצים עפ"י קוטר נוף מקסימלי ליצירת צל רציף ומידת הצללה מרבית בשטח הפתוח בתחום התכנית.
- הנחיות להגנה על עצים קיימים בתחום התכנית בזמן עבודה.
- הנחיות לתנאי גידול אופטימליים, לרבות רצועת קרקע רציפה או בור שתילה מרבי לעצים, איכות הקרקע וניצול מי נגר.
- הנחיות למתן גודל מינימלי לבית השורשים.

6.7. הוראות סביבתיות

1. בנייה ירוקה

חומר בנייה ממוחזר יהווה 20% לפחות מסך חומר המילוי הנדרש לבנייה (לרבות בשימוש במצעים לסלילת דרכים, מדרכות וכדומה).

2. טיפול בשפכים

- א. איכות השפכים המותרים לחיבור למערכת הביוב המרכזיות יהיו בהתאם למפורט בתוספת מס' 3 לחוק עזר, לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב.
- ב. ישמר עקרון הפרדת הזרמים. זרם ממקור "תהליכי" ושפכים תעשייתיים לא יחוברו לזרם ממקור סניטרי אלא רק אחרי תהליך קדם טיפול המביא אותו לרמה הנדרשת ובאופן שלא יפגעו צנרת, מתקנים ומכון טיהור בהתאם להנחיות וחוקי העזר של המועצה המקומית ולפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- ג. תשמר הפרדה מלאה בין נגר מי גשם (מערכת הניקוז) למערכת הביוב.
- ד. שפכים יסולקו בצורה מרוכזת למערכת ביוב אזורית. לא יתבצע סילוק שפכים בשיטות חלופיות (כגון בורות ספיגה, השקית סרק וכד'). לא יוקמו "מעקפים" של צנרת שלא דרך מתקני הטיפול או צנרת האיסוף וההולכה.
- ה. זרם סניטרי יחובר ישירות למערכת הביוב האזורית.
- ו. קווי הביוב יבוצעו ע"פ הטכנולוגיה הטובה ביותר למניעת תקלות וגלישות שפכים.
- ז. מערכות לשימוש חוזר במים, או לשימוש במים אפורים או דלוחים, יוצגו כחלק מתוכנית הביוב המפורטת של המבנה.
- ח. יינקטו כל הצעדים למניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, נוזלים וכו' אל הקרקע, אל מערכת הניקוז הטבעית ו/או אל מי התהום.
- ט. שמנים מינרליים ושמן/שומן כללי – יופרדו במקור וישלחו למחזור.
- י. תמלחות – יאספו ויסולקו לאתר מאושר ע"י היחידה לאיכה"ס.
- יא. שמן שרוף – יופרד במקור וישלח למחזור.
- יב. קדם טיפול של השפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשים כנ"ל – כמו כימיקלים, דלקים וכדומה יעשה במתקנים שיוקמו בתחום המגרשים ולא מחוץ להם וזאת בטרם חיבורם למערכת המרכזית.
- יג. מתקני השפכים התעשייתיים יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות.
- יד. שפכים תעשייתיים יטופלו במערכות יעודיות סגורות ואטומות, כך שלא יגרמו לפליטות מזהמים וריח לאויר. גזים ממערך השפכים ייפלטו לאטמוספירה בצורה מוקדית בלבד ולאחר טיפול, כך שלא ייגרמו למטרדי ריח וזיהום אויר.
- טו. מיכלי אחסון תת קרקעיים, יעמדו בדרישות והתקנים בכל הנוגע לזיהום תת הקרקע.

ט. אסורה כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים מסוכנים שאין לגביהם טכנולוגית ניטרול מוכחת וזמינה. כניסתם תותר במידה ושפכיהם יפונו ישירות לאתר מאושר כגון: רמת חובב.

3. טיפול בפסולת

- א. הפתרונות לאצירת הפסולת ופינויה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר או נציג הרשות לעניין זה. כל הפסולת המיוצרת בתחום בית עסק/ מפעל תיאצר בתחומי תא השטח בחדרים סגורים ובמיכלים ייעודיים.
- ב. פסולת ברת מחזור תופרד במקור. עבור כל אחד מסוגי הפסולת יהיה מערך איסוף שיכלול הצבת כלי אצירה ייעודיים, ריכוז, הובלה וסילוק נפרד ע"פ סיווג הפסולות, על פי חובות הרשות המקומית על פי חוק והנחיות המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- ג. מתקני האשפה יתוכננו בגודל מתאים לכלל המתקנים האמורים להיות מוצבים בהם המותאמים להפרדה במקור, מיון, דחיסה וכ"ו ויהיו נגישים לרכבי פינוי אשפה.
- ד. יובטחו דרכי טיפול נאותות בפסולת כך שיימנעו היווצרות ריחות, מפגעים תברואתיים, חלחול למי תהום, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים, באישור היחידה הסביבתית נגב מערבי.
- ה. לא יוצבו מתקנים לאצירה ולטיפול בפסולת אלא בתחומי מגרשים, המתקנים יוצבו על גבי משטח בטון או חומר אחר לא מחלחל, בצמוד או בתוך המבנה, במקום שייקבע בהיתר הבנייה ובאופן המאפשר קליטת תשטיפים ממתקני האצירה כך שלא יצאו מגבולות המשטח ויגרמו למפגעים סביבתיים.
- ו. חדר האשפה יהיה סגור מכל עבריו ובעל תקרה, הדלת תוצב במיקום ובמידות שיאפשרו הוצאה והכנסה נוחה של המיכלים. יש להתחשב בשיקולים חזותיים בתכנון חדר האשפה.
- ז. חדרי האשפה יישמרו מאווררים או ממוזגים ל- 18 מ"צ.
- ח. חיפוי החדר באריחי קרמיקה בגובה מינימלי של 3 מ'.
- ט. ינקטו כל האמצעים למניעת חדירת מי נגר לתחום חדר האשפה. נוזלים מחדר האשפה ינוקזו אל מחסום רצפה למערכת הביוב דרך מפריד שומנים. יש לעבד שיפועים אל מחסום הרצפה, השיפוע המינימלי יהיה 1%.
- י. פסולת תעשייתית לא מסוכנת- בעיקר פסולת אריזות, משטחי אריזה, חביות פסולת, שאריות ופסולות מתהליכי ייצור וכד', אסורות לסילוק עם הפסולת הביתית אך אין צורך לפנותן לאתר לפסולות מסוכנות ברמת חובב. פסולת זו תסולק/תטופל בהתאם לסיווגה על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה ויח"ס נגב מערבי.
- יא. פסולת רעילה וחומ"ס – פסולת זו תאוחסן במאצרות (קבועות או ניידות) בשטחים מקורים שיועדו לשם כך בתחומי המפעל. אופן האיחסון יעשה בתיאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי ועל פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה. לאזורי האיחסון יהיה שילוט מתאים. הפסולות יסולקו לאתר פסולות מסוכנות שברמת חובב, ע"פ לוחות זמנים ונוהלים שייקבעו בתיאום עם המפעל והמשרד להגנת הסביבה, פיקוד העורף וכיבוי אש
- יב. בשטחים ציבוריים פתוחים, לא תותר אצירת פסולת מוצקה שמקורה בשטחים פרטיים ובפעילות תעשייתית או מסחרית.
- יג. כל פסולות הבניה המיוצרות באזור התעשייה יפונו לאתר מורשה לטיפול ומיחזור פסולת בניין ועודפי עפר.

4. זיהום אוויר

- בתאי השטח ביעוד "תעשייה" ו"תעשייה קלה ומלאכה":
- א. ינקטו אמצעים למניעת זיהום אוויר עפ"י דרישות המשרד להגנת הסביבה או מי מטעמו, ממקורות כגון: תהליכי ייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע.
- ב. בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לפליטות לאוויר ולמטרדי אבק, תידרש התקנת האמצעים הטכנולוגיים לצמצום הפליטות שיבטיחו עמידה בתקנים הסביבתיים בדרישת המשרד להגנת הסביבה.

5. עבודות עפר

- א. ככל שכמות העודפים כתוצאה מעבודות העפר תהיה 100,000 מ"ק ומעלה- יש לפעול בהתאם להנחיות לטיפול בחומרי חפירה של מינהל התכנון.
- ב. עודפי עפר מחפירה של קרקע טבעית ישמשו כחומר מילוי בשטח התכנית ו/או בשטחי תכנית אחרת במצבם הטבעי, או שיעשה בהם שימוש חוזר באמצעות גריסה בתיאום מול רמ"י ומול היחידה הסביבתית /המשרד להגנת הסביבה.
- ג. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מאושר ומוסדר על פי כל כד"ן.
- ד. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כך שתשמר חזות נופית נאותה באתר, באחריות הועדה המקומית ובהתאם לתכנית השיקום הנופי שאושרה.
- ה. בעת ביצוע עבודות העפר – יורטבו הדרכים בתמיסות מאושרות ויהודקו. ההרטבה תיעשה 1-2 פעמים ביום.
- ו. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מאושר ומוסדר על פי כל כד"ן.
- ז. פסולת עודפי עפר שלא נמצא לה שימוש כאמור בסעיף לעיל יש לפנות לאתר מאושר ומוסדר על פי כל כד"ן.
- ח. שטחים שהופרו ע"י עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כך שתשמר חזות נופית נאותה באתר, באחריות הועדה המקומית ובהתאם לתכנית השיקום הנופי שאושרה.
- ט. בעת ביצוע עבודות העפר – יורטבו הדרכים בתמיסות מאושרות ויהודקו. ההרטבה תיעשה 1-2 פעמים ביום.
- י. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בניה שמצריכה מילוי על מנת לצמצם את תנועת המשאיות באתר וממנו החוצה.
- יא. כל פסולת בניין שתפונה תועבר לאתרים מוסמכים לטיפול בפסולת בניין.
- יב. **סקר גאולוגי:** סקר גאולוגי שיוכן כתנאי לעבודות פיתוח, יהיה ערוך ע"י מהנדס קרקע ויתן את עובי כיסוי הקרקע/לס והתכונות הגיאוטכניות של המסלע והאם ניתן להשתמש בו בשימוש חוזר. ביצוע הבניה או הפיתוח יהיה בהתאם לממצאי הקידוחים ובהתאם להנחיות מהנדס ביסוס או גאולוג שילוו את ביצוע העבודות.
- יג. עודפי עפר וחומרי חציבה לא יאוחסנו באופן זמני ללא תכנון והתחשבות במיקום ובשיפועים. חומר עודף יכול לגרום לדרדרת וגלישות קרקע בחומר הטבעי.
- יז. תיבדק התאמת התכונות הגיאוטכניות של החומר החפור לשימוש חוזר בו כחומר מילוי.

6. אחסון דלקים ושמונים

- כל מיכל דלק/ שמן/ כימיקלים יצוייד במאצרה ויעמוד בהנחיות כדלקמן:
- א. נפח המאצרה יהיה 110% לפחות מנפח המיכל הגדול שבתוכו.
- ב. המאצרה תהיה עמידה בפני חלחול שמן ודלק
- ג. בנקודת היציאה של המאצרה יהיה מותקן מגוף.
- ד. המגוף ישאר במצב נורמאלי סגור ויפתח לניקוז מי גשם בלבד.
- ה. במקרה של שפך במאצרה, הוא יטופל תוך פרק זמן שלא יעלה על 24 שעות.
- ו. מיכלים תת קרקעיים לדלקים וכימיקלים יוצבו במיכול משני ויצויידו במערך בקרת דליפות.

6.8 היטל השבחה

הועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.9. 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.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	מימוש עד 180,000 מ"ר לשטחים עיקריים בייעוד "תעשייה" ו"תעשייה קלה ומלאכה" ועד 22,000 מ"ר לשטחים עיקריים למסחר.	פיתוח מערכת הדרכים שבתכנית ייעשה במקביל לפיתוח המגרשים לפי נספח תנועה של התב"ע.
ב	מימוש 100% מזכויות הבנייה המוצעות	עם תום המימוש של שלב א' ולקראת המשך הפיתוח, יהיה צורך בשדרוג צומת כביש 241 עם רחוב סיירת שקד תוך הוספת נתיב לפנייה שמאלה ממזרח לדרום והתאמת הגיאומטריה להארכת הנתיבים. כמו כן, יתווסף נתיב לפנייה ימינה מדרום למזרח ורימזור פניה זו. לחלופין, ניתן ליצור פיתרון תחבורתי אחר, בהתבסס על חוות דעת יועץ תחבורה ובאישור הועדה המקומית.

7.2 מימוש התוכנית

25 שנים מיום אישורה