

28.3.85

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י  
ת מ ר

תכניה בנין ערים מפורטת מס' 215/03/10  
אתר תעשיות עתירות מדע

**משרד הפנים**

חוק התכנון והשטח תשס"ה-1965  
מחוז הדרום

מרחב הכינון הקדמי 215/03/10  
תכניה 215/03/10  
הועדה היישובית/מסכה נפת  
ביטולות מס' 389  
מיום 17.10.84  
התוכנית דו-כפרת ל-17  
סגן מנהל להכנה יו"ר ועדת המחוזית

מחוז : מחוז הדרום  
נפת : באר-שבע  
גוש : 39074  
חלקה : 1 (חלק)

שטח התכניה : 219615.50 מ"ר

אזור התכנון : אזור תעשייה

היוזם : תוועדה לאנרגיה אטומית-קמ"ג

המתכנן : א' ניב - א' שורץ - אדריכלים בע"מ

בעל הקרקע : מדינת ישראל, באמצעות מנהל מקרקעי ישראל

תכניה מס' 215/03/10 מורחבת למסדה בילקוט  
1381 2.285 2158

חוק התכנון והשטח תשס"ה-1965  
מחוז הדרום  
מרחב הכינון הקדמי 215/03/10  
תכניה 215/03/10  
הועדה היישובית/מסכה נפת  
ביטולות מס' 128  
מיום 17.4.85  
התוכנית דו-כפרת ל-17  
סגן מנהל להכנה יו"ר ועדת המחוזית

פברואר 1985

יוני 1985 - מהדורה מתוקנת

תכניה מס' 215/13/10 מורחבת למחן תימה בילקוט  
מיום 13.10.85

מרחב תכנון מקומי תמר

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 215/03/10

תכנית לאתר תעשיות עתירות מדע

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 215/03/10 תכנית לאזור תעשיות עתירות מדע ליד הקריה למחקר גרעיני-נגב
2. תחולת התכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס' ..... המצורף אליה (להלן "התשריט") הכולל את הגושים וחלקי הגושים 39074 בשטח של 219615.50 מ"ר התשריט מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית .
3. גבולות התכנית : גבולות התכנית מסומנים בקו כחול כהה בתשריט .
4. בעל הקרקע : מדינת ישראל, באמצעות מנהל מקרקעי ישראל.
5. היוזם : הועדה לאנרגיה אטומית - קמ"ג .
6. המתכנן : א' ניב - א' שורץ - אדריכלים בע"מ
7. מטרת התכנית : מטרת התכנית היא הקמת אתר לתעשיות עתירות מדע ליד הקריה למחקר גרעיני-נגב הקשורות עימה בנושאי מחקר ופיתוח ומערכות שרותים משוחפים, בשטח המפורט בסעיף 2 לעיל, התווית דרכים חדשות והרחבת דרכים קיימות, קביעת אזורים לתעשיות, למלאכת ושרותים, למסחר, לשטחים ציבוריים פתוחים ולמתקני שרותים עבור האתר כולו. לקבוע תקנות בנייה והוראות מחייבות בשטח התכנית הזאת .
8. ניהול האתר : ניהול האתר יעשה ע"י הקמ"ג או כל גוף אחר אשר יוסמך על ידה כדין (לעיל ולהלן - "מנהלת האתר") אשר תנהל את האתר בכפיפות לחוראות התקנון, החוזים הרלוונטים ובכפוף לחוראות כל דין .

9. אזור תעשיה א' : באזור זה מותר יהיה להקים מפעלי תעשיה. האזור יכלול מגרשים מס' 11-24 .
10. אזור תעשיה ב' : באזור זה מותר יהיה להקים מפעלי תעשיה. האזור יכלול מגרשים מס' 1-8 .
11. אזור תעשיה ג' : באזור זה מותר יהיה להקים מבני תעשיה שימשו ככתי מאלכה, מפעלים זעירים, מעבדות ושרותים טכניים עבור המפעלים שיוקמו כאתר . האזור יכלול מגרשים מס' 9,10 .
12. אזור מסחרי : באזור זה מותר יהיה להקים מבנים למסחר ועסקים, שרותי רווחה לעובדים ומשרדים.
13. אזור לשטח ציבורי פתוח : השטח ישמש את עובדי האתר בעיתות פנאי בתנאים שיקבלו אישורה של הוועדה המקומית .  
לא תותר בניה בשטח ציבורי פתוח למעט מקלטינו תת קרקעיים.
14. אזור למתקני שרותים : באזור זה לא תותר בניה פרט למתקנים לאספקת שרותים עבור התעשיות והמפעלים שימוקמו באתר כפי שייקבעו ע"י מנהלת האתר, כגון: מרכז טרנספורמציה, מרכזים לייצור אנרגיה, מפעלי מים, מתקני ביוב וכו'.
15. אזור כניסה : באזור זה מותר יהיה להקים מבנה לפקוח על כניסה ויציאה מהאתר ולבקרה ומערכות קשר מרכזיות לאחר .
16. תכניות בנוי ועיצוב אדריכלי : בכל שטח התכנית תותר הבניה רק לפי תכנית זו ותכנית בנוי ועיצוב אדריכלי, לאחר המלצת מנהלת האתר ואישורה כדין .
17. דרכים : מקומן של דרכים ורוחבן ייקבע לפי המסומן בהשריט ועל פי חתכים האופייניים חמלווים. קווי הבניה בהתאם למסומן לפי התשריט ובחתכים.

18. חנייה : החניה תמצא כתחומי המפעלים בכמות של מקום חניה אחד לכל 80 מ"ר שטח רצפה.  
הרחבת שטח לחניה פרטית עד ל- 50% מסח"כ העובדים, תותר לפי בקשת בעל המפעל.  
החניה בשטח הבניה לבתי המלאכה תהיה לאורך הדרכים בהפחתת אזורי ההצטלכות בהתאם לחוק .
19. פריקה וטעינה : הפריקה והטעינה תעשה כתחומי המפעלים למגרשים 29-30, 11-24, 1-8 דרכי הגישה לפריקה וטעינה יהיו דרך כבישים 2,3,4 .
20. מגבלות בניה : על האתר יחולו מגבלות בניה ואחרות הנובעות מקרבת האתר לקמ"ג, כפי שייקבעו ע"י הועדה המקומית, על פי המלצת מנהלת האתר .  
ככל הנוגע למגבלות או הוראות הנובעות מדרישות בטיחות או בטחון תחייב את הועדה ככל מקרה המלצת הקמ"ג .
21. אופן הגשת תכניות בניה : עבור כל מגרש המיועד לבניה, תוגשנה תכניות בינוי ועיצוב ארכיטקטוני מפורטות בקנה מדה 1:200 או 1:250 בה יסומנו מיקום מדויק של המבנים הראשיים מכני עזר, כבישים מדרכות שטחי אחסנה, סככות שטחי גינון וגדרות, בתכנית יסומנו בדיקנוו חומרי הבניה פרטי העיבוד, גמר המבנים, מערכות אינסטלציה ומיכון לתעשיה החורגות מתחום המבנים.  
עבור כל המבנים בתחום המפעל תוגשנה תכניות הגשה מפורטות כנדרש בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965. לגבי מתקנים כמוגדר בפרק "ו" בחוק התכנון והבניה יבהגו על פי האמור בפרק זה.  
הועדה רשאית לדרוש אישור מראש עבור צבע המבנים ופרטי מבנה ואדריכלות במגרשים שלאורך כביש מס' 1 ו- 2 .
22. אופן פיתוח של תכנית מפורטת כוללת: הועדה תתנה מתן היתרים לפעולות בניה בשטח התכנית, בין השאר במלוי התנאים הבאים :
- א. נתקיימו הוראות תקנות התכנון והבניה (תסקירי השפעה על הסביבה), התשמ"ב - 1982 .
- ב. מיקום המפעלים בתחום האתר ייקבע ע"י הועדה המקומית על פי המלצת מנהלת האתר.

- ג. מנהלת האתר תוכל לסרב להמליץ על חקמת מחקניות בתחומי המפעלים הקיימים או חקמת מפעלים חדשים באתר, באם לדינתה עלולים מחקנים אלה להפריע לחהליכים התעשייתיים של מחקנים שכנים, או לפגוע במערכות השתיה ושרותים בתחומי האתר.
- ד. רישיון הבניה וההקמה יינתן ע"י הועדה רק לאחר שנערכו ונחתמו כל התסכמים הדרושים בין מנהלת האתר לבין מבקשי הרישיון, אשר יבטיחו מלוי כל התנאים המפורטים לעיל ולחלן.

22. חלוקה ורשום : חלוקת השטחים למגרשים תעשה בהתאם למסומן בתשריט. ניתן לאחד חלקות. ניתן לבטל מרווחים צדדים. במקרה זה תותר בניה בקירות משותפים בקו בנין צדדי - אפס בתנאי של בניה קיר אטום.

23. טבלת הגבולות לאזורים

ה א ז ו ר	הסימון בתשריט	שטח הבנין המירבי % משטח מגרש	גובה בנין	קווי כניה צדדי   אחורי
תעשיה א'	סגול	150%	15	4.05   0
תעשיה ב'	סגול עם קו סגול כהה מסביב	150%	15	4.05   0
תעשיה ג'	סגול עם קוים אלכסוניים	150%	15	0   8.1
מסחרי	אפור עם פסים אפורים			
שטח ציבורי פחוח	ירוק			
מתקן כניסה ובקרה	אפור עם משבצות			
מחקני שרותים	משבצות כתומות			
בהתאם לתכניות פיתוח השטח שיאושרו ע"י הועדה המקומית. לא תותר בניה בשטח זה.				
בהתאם לתכניות פיתוח השטח שיאושרו ע"י הועדה המקומית.				
" - " - " - " - " - " - "				

הערות כלליות :

1. קו בנין קדמי - א. קיר הבנין הקדמי יהיה על קו בנין קדמי בהתאם למסומן בתשריט.
- ב. קיר הבנין הקדמי המופיע בתשריט מחייב לכל אורכו.
- ג. במקומות בהם אין קו בנין קדמי, יבנה קיר בבניה קשה בגובה של 2.0 מ' לפחות.

2. יותר קו בנין 0 בחזית צדדית כתנאי כנית קיר אטום.  
 3. מתקני עזר לתעשייה כגון מגדלי קרור או אחסנה העולים על הגובה המותר יאושרו ע"י הוועדה המקומית, בלא שהדבר יחשב כמתן הקלה או חיתר לשמוש חורג.

24. הקמת גדרות : כל גדרות המגרשים ייבנו בגובה של 2.0 מ' לפחות על פי פרט אדריכלי משותף. הפרט יסופק על ידי גורם שיוסמך על ידי הוועדה המקומית כתאום עם מנהלת האתר.

25. מדרכות : המדרכות תהיינה מרוצפות.

26. מקלטים : מכסת שטח המקלטים ומכנה המקלטים יהיו על-פי החוק המתאים, ובהתאם להוראות המיוחדות שיחולו על האתר כפי שתקבע הוועדה המקומית, על פי המלצתה של מנהלת האתר.

27. סוג המבנים וגמר חוץ

א. הקירות החיצוניים של המבנים יהיו מבניה קשה .  
 לא יותר שמוש בטיח כחומר צפוי הבנין .  
 יותר השמוש בבטון גלוי בתבניות פח, גרנוליט, פסיפס קרמי וכו'.  
 במקרים מיוחדים יותר שימוש בחומרים אחרים כתנאים הבאים:  
 - המבנה מיוצר כשיטה תעשייתית מוכרת, מיובא בשלמותו לאתר, מיוצר ע"י מפעל בינלאומי המאושר ע"י התקן הישראלי, בעל גימור נאה ואמיד ושאינו דורש תחזוקה ל-15 שנים לפחות.  
 באישור מהנדס המועצה האזורית.

ב. גגות המבנים יהיו או מבניה קשה או גגות אסבסט או אלמנטים טרומיים.

ג. הזיגוג יהיה כמסגרות אלומיניום.

28. רהוט רחוב : פרטי חכניות רהוט רחוב כולל עמודי תאורה יהיו אחידים על-פי פרט אדריכלי. הפרט יסופק ע"י גורם שיוסמך ע"י הוועדה המקומית כתאום עם מנהלת האתר .

29. פנוי פסולת ושפכים : א. פסולת מוצקה מוניציפלית ותעשייתית רגילה תאסף באופן שוטף ע"י המערכת הקמגית ותפונה לשוחות קבורת הפסולת המשמשות את הקמ"ג.  
 מתקני סלוק האשפת יהיו בהתאם להוראות הוועדה המקומית בהתיעצות עם מנהלת האתר .

ב. פסולת מוצקה תעשיתית תמוין בכל מפעל לפסולת רגילה ולפסולת מסוכנת (Hazardous Wastes); במדה ותחיה כזאת. כל מפעל יהיה אחראי לטפול ולפנוי סופי של הפסולת המסוכנת וזאת בהתאם לחוקים ולסטנדרטים המקובלים בארץ.

ג. שפכים תעשיתיים של כל מפעל יטופלו במדת הצורך בחחומי המפעל הבודד ובאחריותו כדי להביאם לרמה המאפשרת פינויים למערכת הביוב הכללית של האתר וזאת בהתאם לתקנות ולסטנדרטים מקובלים או אלו שיקבעו בחוקים או בתקנות מתאימות. הנהלת האתר תבדוק באופן שגרתי עמידת המפעלים בסטנדרטים אלו.

ל אורך מגרשים 11-18 ומגרשים 19-24 הפונים אל השדרה הראשית קיימת ארקאדה. שטחי הארקאדות והכביסות למגרשי החניה יתיו שטחים פרטיים פתוחים לרווחת הרבים כמפורט בנספח הבינוי. כנ"ל לגבי שטחי המגרשים 25; 26; 27; 28 שבצומת הדרכים.

ל אורך הגדרות האחוריות של כל המגרשים ובתחומיהם ינטעו עצים ברצף אחד, כמו כן לאורך הגדרות הצידיות של מגרשים 1; 8; 9; 10; 18; 24. סוג העץ והמרחק בין העצים ייקבעו ע"י מהנדס המועצה בתאום עם רשות האתר.

30. שטח פרטי פתוח לרווחת הרבים

31. נטיעות

עורכי התכנית

א. ניב - א. שורץ  
אדריכלים בע"מ

א. ניב - א. שורץ אדריכלים בע"מ  
רחוב נחום 12, תל-אביב 63 503  
טל. 44 69 03 - 44 64 07

בשם בעל הקרקע

מנהל מקרקעי ישראל

יוזם ומגיש התכנית

הועדה לאנרגיה אטומית-קמ"ג

