

מרחב תכנון מקומי

סלרף אלרזי

רמת הנגב

תכנון  
29.6.97  
מקבץ

תוכנית מפורטת מספר 17/110/03/11

שינוי לחלק מתוכנית מפורטת מס' 5/110/03/11

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

המקום: רמת חובב

גוש: 100177/1

חלקה: 144, 149

שטח התוכנית: 69.5 דונם.

יזם התכנית: משרד המסחר והתעשייה - באמצעות לודן תשתיות

עורך התכנית: לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

קנה מידה: 1:5,000

אוקטובר 1993

**משרד הפנים נהחזר דרום**  
 חוק התכנון והבנייה תשי"ח-1965

מס' תכנון: 17/110/03/11  
 מס' תכנון: 5/110/03/11

היעודה והתוכנית לא תיבצע עד להחלטת ההליטה  
 ביום 23/5/94

סמנכ"ל לתכנון  
 הודעה על אישור תוכנית מס. 4839  
 פורסמה בלשון סומים מס. 11/8/94  
 מיום

**1. שם התכנית**

תכנית מפורטת מס' 17/110/03/11 שינוי לחלק מתוכנית מפורטת מס' 5/110/03/11.

**2. מסמכי התוכנית**

- 2.1 התוכנית כוללת 4 דפי הוראות לתוכנית.
- 2.2 התשריט: בק"מ 1:5000, המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית.

**3. מטרת התכנית**

הקמת אזור תעשייה על ידי שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקה מחדש של המגרשים וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

**4. ציונים בתשריט**

כמסומן ומתואר במקרא התשריט.

**5. רשימת התכליות**

**5.1 שטח לתעשייה**

ישמש להקמת מתקנים לתעשייה כימית על כל הדרוש להזנת מתקנים אלה, מבני אחסנה לחומרים, מבני משרדים ושירותים לעובדים בתחומי המפעלים, בתנאי שיעמדו בדרישות המשרד לאיכות הסביבה בכל הנוגע לאופן הטיפול במניעת מפגעים סביבתיים, שפכים תעשייתיים וכדומה, וכמפורט בסעיף תנאים להוצאת היתרי בניה.

**5.2 שטח לדרכים**

ישמש לסלילת דרכים, נטיעות, מערכות ניקוז, פרוזדורי צנרת לסוגיה, ולהקמת תשתית הנדסית תת קרקעית ועל קרקעית.

**6. תנאים להוצאת היתרי בניה**

א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעילות בניה בשטח התוכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

כל מפעל אשר יבקש אישור בניה בתחומי המועצה התעשייתית. יהיה חייב להגיש סקר סביבתי בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה או בא כוחו ובהתאם לדרישות מהנדס המועצה.

ב. היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורו ע"י נציגי משרד הבריאות ואיכות הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

ג. טיפול בפסולת

- פסולת רעילה: תועבר לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.
- פסולת בניה ומוצקה: בהתאם לנהוג ברשות המקומית.
- פסולת הניתנת למיחזור: תועבר למפעלי מיחזור על פי נוהל שיקבע על ידי מהנדס המועצה ובתאום המשרד לאיכות הסביבה.

ד. חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים, תעשה בהתאם למסומן בתשריט ע, י מודד מוסמך בתכנית מדידה לצרכי רישום שתאושר ע"י הוועדה המחוזית.

ה. בינוי ואחוזי הבניה

ה.1 שטחים לתעשייה

ה.1.1 המגרשים המיועדים לתעשייה יחולקו בהתאם לתיפקוד המפעל כדלקמן: שטחים לתעשייה כימית: תותר הקמת מבנים לתעשייה בכל גובה נידרש להפעלת המתקנים באורח סדיר וכלכלי, אלא אם לדעת מהנדס הועדה עלול מתקן מסוים להוות מטרד למתקנים סמוכים, בשל גובהו או מיקומו. המבנים ימוקמו על פי מודול תעשייתי שייקבע על ידי כל אחד מהמפעלים בתנאים הבאים:

א. מרווחי הרשת יהיו במידות המחלקות בשלמות ל-25 מ' בין צירי הדרכים, וימוקמו בכוון הרשת הכללית של האיזור.

ב. בתחומי המפעל ייקבעו קווי בנין למתקנים לאורך הדרכים הראשיות במפעל ובהן יוקצו שטחים לפרוזדורי צנרת ואספקה.

ג. קווי הבנין ביחס לדרכים הציבוריות יהיו כמסומן בתשריט.

ד. לא תהיה גישה למגרשים מכביש מס' 1 ומס' 4.

קו בנין			גובה בניה מירבי	מס' קומות	סה"כ % בניה מקסימלי		%כיסוי קרקע מקסימלי		מס' מגרש	שימוש קרקע
צדדי	אחורי	קדמי			שטח מישני	שטח עיקרי	שטח מישני	שטח עיקרי		
6	6	כמסומן בתשריט	15 מ'	3	30	80	15	40	144	אזור תעשייה
									149	

**9. זרכים**

מיקומן של הדרכים ורוחבן ייקבע לפי המסומן בתשריט ועל פי החתכים האופייניים המלווים. קווי בניה בהתאם למסומן בתשריט ובחתכים. בדרכים יישמרו רצועות הדרך המיודעות לשירותים ההנדסיים המיוחדים וצינורות אספקה, כמפורט בחתכים.

**10. חניה**

החניה תימצא בתחומי המפעלים על פי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, ועל פי דרישות משרד התחבורה.

**11. מקלטים**

מכסת שטח המקלטים תהיה על פי החוק המתאים. השטח הנדרש ירוכז במקלטים גדולים כאשר גודלם ומיקומם יהיה בהתאם לתקנות הג"א.

**12. שירותים**

12.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.

12.2 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של רמת חובב, קשורה לרשת אספקת המים הארצית.

12.3 ניקוז מי גשם - על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.

**13. ביוב**

הביוב יהיה מחובר לאחת ממערכות הביוב המרכזיות של רמת חובב בהתאם לתקנות התברואה המתאימות ותקנות האתר העוסקות בשפכים תעשייתיים. המועצה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים במידה ולדעת המהנדס עלולים השפכים הזיק או לזהם את מערכת הביוב המרכזית. המועצה תהיה רשאית לגבות דמי שימוש במערכת הביוב על פי סוג השפכים וכמותם.

**14. חלוקת טבלת השטחים**

ראה תשריט מצורף.

**15. ביצוע התוכנית**

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מתאריך אישורה.

16. חתימות

המכתב נכתב על ידי הממונה על הקרקע ויש להחזיר אותו למשרד ההעשרה תוך 14 יום ממועד קבלתו. במקרה שלא יוחזר המכתב תיבטל ההחלטה ויש להגיש בקשה מחדש. המכתב יישלח לבעל הקרקע בכתב יד או בדואר רשום. המכתב יישלח לבעל הקרקע בכתב יד או בדואר רשום. המכתב יישלח לבעל הקרקע בכתב יד או בדואר רשום.

בעל הקרקע:



פירוט (ת"ת 2014):  
 משרד התכנון והעירייה  
 היחידה לאזורי גידוח  
 ממנונה ארבע על הקצאות קרקע ומבנה  
 27/6/94  
 חתימה  
 על ידי  
 תאריך חתימה

היום:

עדנה ורפאל לרמן  
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
 רח' יסגל אלון 120 ת"א 67443  
 טל. 6959893 פקס 6960299

Handwritten signature and date: 27.6.94

המתכנן: לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.