

5/110/03/11

מ ר ח ב ת כ נ ו ן מ ק ו מ י
ר מ ת - ח ו ב ב

5/110/03/11 תכנית בנין ערים מפורטת מס'
שינוי לתכנית בנין ערים מפורטת מס' 110/03/11

מחוז:	הדרום
נפה:	באר-שבע
גושים:	100177
חלקות:	—
יזם התכנית:	חברת מבני תעשיה בע"מ
בעל הקרקע:	מנהל מקרקעי ישראל
עורך התכנית:	לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
שטח התכנית:	865.00 דונם

מאי 1979

1. מהות התכנית
- שינוי מיקום האזור לשירותי רווחה לעובדים בתוך אזור התעשיה.
2. חלות התכנית
- התכנית הזאת (להלן "התכנית") תחול על השטח המותחם בקו כחול בחשריט המצורף אליה (להלן "החשריט"). החשריט יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל דבר הנוגע לחשריט ולתקנון.
- על התכנית תחולנה הוראות מפורטות ותקנות עזר כפי שתנוסחנה על ידי רשות האתר אשר תהיה שוות-ערך לרשות המוניציפלית בישובים הרגילים.
3. מטרת התכנית
- שינוי מיקום אזור השירותים לעובדים, איתור שטחים לתעשיה והתווית דרכים.
4. ציונים בחשריט
- | מספר | ציון בחשריט | פירוש הציון |
|------|--------------------------------|-----------------------------------|
| 1 | קו כחול | גבול התכנית |
| 2 | שטח צבוע בסגול | שטח למפעלי תעשיה |
| 3 | שטח צבוע באפור מותחם באפור כהה | רווחה: שטח לשירותי עובדים ומשרדים |
| 4 | שטח צבוע בחום | דרך קיימת |
| 5 | מספרים בעגול מסומן על הדרך: | |
| | א. מספר עליון | מספר הדרך |
| | ב. מספר תחתון | רוחב הדרך |
| | ג. מספרים צדדיים | קו בנין |
5. שימוש בקרקע וכבנינים
- לא ינתן רשיון לבניה ולא לשימוש בקרקע על אף לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן.
6. רשימת התכליות
- 6.1 שטחים לתעשיה כימית (צבע סגול) - ישמשו להקמת מתקנים לתעשיה כימית על כל הדרוש להזזת מתקנים אלה, מבני אחסנה לחומרים, מבני משרדים ושירותים לעובדים בתחומי המפעלים, כחנאי שיעמדו בדרישות הרשות בכל הנוגע לבניות זיהום הסכיבה, שפכים תעשייתיים וכדומה, כמפורט בסעיף העוסק באופן פיתוח התכנית.

6.2 שטח לרווחה: שירותי עובדים ומשרדים (צבע אפור מותחם באפור כהה) - שטח זה ישמש להקמת מבנים למסעדות, משרדים, חנויות, תחנות דלק, מוסכים וכדומה, המיועדים לשרת את עובדי התעשייה.

6.3 שטח לדרכים (צבע חום) - ישמש לכבישים, מדרכות, מעברים, נטיעות, ניקוז, פרוזדורי צנרת ומערכות אפסקה מרכזיות לקריית התעשייה.

7. אופן פיתוח של תכנית מפורטת כוללת

כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שותמלאו התנאים הבאים:

7.1 לגבי כל אזור תכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית מפורטת כוללת, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית והערכה לשלבי ביצוע.

7.2 כל מפעל אשר יבקש אישור בניה בתחומי הקריה התעשייתית יהיה חייב למלא טופס "שאלון למפעלי תעשייה לתכלית מניעת זיהום אוויר" שהוצא ע"י משרד המסחר והתעשייה, משרד הפנים ומשרד הבריאות. הקמת המפעל והמתקנים הדרושים יהיו כפופים לתוראות לשכת המדען הראשי במשרד המסחר והתעשייה בתאום עם משרדי הפנים והבריאות, בדבר סוג ואיכות השפכים התעשייתיים המוהרים לניקוז אל מחוץ למפעל, פליטות גזים, עשן ואבק והמתקנים הדרושים לוויסותם בנושאי זיהום אוויר, אופן וסוג הטיפול הדרוש בפסולת תעשייתית מוצקה לפני סילוקה מתחומי המפעל.

7.3 מיקום המפעלים בתחום הקריה ייעשה על ידי רשות האתר על פי המלצות לשכת המדען הראשי במשרד המסחר והתעשייה.

7.4 רשות האתר תוכל לאסור הקמת מתקנים בתחומי המפעלים הקיימים, או הקמת מפעלים חדשים בקריה, אם לדעת מהנדס הרשות עלולים מתקנים אלה להפריע לתהליכים התעשייתיים של מתקנים שכנים, או לגרום להרס מערכות תשתית ושירותים בתחומי האתר.

7.5 רשות האתר תקבל מכל מפעל רשימת השפכים התעשייתיים הצפויים ממחנניו השונים ותהיה רשאית לקבוע סוגי השפכים אשר ניתן לקלוט בכל אחת ממערכות סילוק השפכים באתר, מחירי אגרת השימוש בכל אחת ממערכות הביוב וסוג הסנקציות שיינקטו במקרה של הפרת התנאים ע"י המפעלים.

7.6 רשיון הבניה וההקמה יינתן על ידי הועדה רק אחרי שהתמלאו ונחתמו כל הסעיפים המפורטים לעיל בין המפעל הבודד לבין רשות האתר.

8. חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים תיעשה בהתאם למודולים התעשייתיים המסומנים בתשריט. הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו על ידי רשות האתר על פי סעיף 188 ב' בחוק התכנון והבניה.

9. בנין ואחוזי הבניה

9.1 במגרשים לתעשייה כימית תותר הקמת מבנים לתעשייה ככל גובה נדרש להפעלת המתקנים באורח סדיר וכלכלי, אלא אם לדעת מהנדס הועדה עלול מתקן מסויים להוות מטרד למתקנים סמוכים בשל גבהו או מיקומו. המבנים ימוקמו על פי מודול תעשייתי שייקבע ע"י כל אחד מהמפעלים בתנאים הבאים:-

9.1.1 שטח הבניה הכולל יהיה עד 50% משטח המגרש בתוספת 20% מכני עזר.

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

9.1.3 קווי הבנין ביחס לדרכים הציבוריות יהיו כמסומן בתשריט.

9.1.4 במקרה של רכישת מספר חלקות עבור הקמת מפעל אחד יהיו קווי הבניין בין החלקות 0.

9.2 שטחים לשרותי רווחה לעובדים, משרדים ומסחר

תותר בנית מבנים עד לגובה 5 קומות בגובה כולל עד 16 מ' מעל פני הקרקע. שטח היטל הבנינים על הקרקע יהיה עד 30% מסה"כ שטח המגרש, וסה"כ שטח רצפות מותר יהיה עד 120% משטח המגרש. קווי הבנין יהיו בחזית הכביש - כמסומן בתשריט. בחזיתות הצדדיות 5 מ'.

10. דרכים

מקומן של דרכים ורוחבן ייקבע לפי המסומן בתשריט ועל פי החתכים האופייניים המלווים. קווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובחתכים. בדרכים יישמרו רצועות הדרך המיועדות לשירותים ההנדסיים המיוחדים וצנורות האספקה כמפורט בחתכים.

11. חניה

החניה תימצא בתחומי המפעלים ותיבנה על פי מספר העובדים הצפוי בכל מפעל. בכל מפעל יוקצה שטח לחניה פרטית עבור 50% מסה"כ העובדים + שטח תמרון חניה לרכב ציבורי עבור 50% הנותרים לפי מקדם של 30 עובדים ליחידת רכב ציבורי.

12. מקלטים

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

13. שירותיב

- 13.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הכניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הני"ל.
- 13.2 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של רשות האתר, קשורה לרשת אספקת המים הארצית.
- 13.3 ניקוז מי-גשם - על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צנורות תת-קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.

14. ב י ו ב

תביוב יהיה מחובו לאחת ממערכות הביוב המרכזיות בקריה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות ותקנות האתר העוסקות בשפכים תעשיתיים. הרשות או הועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים במדה ולדעת המהנדס עלולים השפכים להזיק או לזהם את מערכת הביוב המרכזית. הרשות תהיה רשאית לגבות דמי שימוש במערכות הביוב על פי סוג השפכים וכמותם.

15. חלוקת טבלת השטחים

ראה תשריט מצורף.

16. ח ת י מ ו ת

חברת 'מבני' תעשייה בע"מ
יזם ומגיש התכנית

מינהל מקרקעי ישראל
בעל הקרקע

לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
עורכי התכנית

לרמן - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
חל-אביב. רח' אחד-העם 116. מ" 221680

ת.ד. 1965 - תוכנית חשבון חברה

תאריך: 14/03/64
שם: א. א. א.
מס': 72
מספר חשבון: 14.1.80
החליטה לתת תוקף

ת.ד. 1965 - תוכנית חשבון חברה

תאריך: 5/11/03/11
שם: א. א. א.
מס': 258
מספר חשבון: 25.6.79
החליטה להפקיד את
התוכנית הנזכרת לעיל.
אגן מנהל לחשבון

חכנית מס' 5/11/03/11 פורסמה לתהן תוקף בילקוט
הפרסומים מס' 13.3.80 מיום 26.12 עמוד 1150

חכנית מס' 5/11/03/11 פורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 25.7.11 מיום 1.11.11 עמוד 286