

קריית העשיה כימית, רמת חובב

מפעל מכתשים דרום

מ ח ו ז	:	הדרום
נ ס ח	:	באר שבע
ע י ר	:	
ג ו ט י ס	:	
ח ל ק ו ח	:	
שטח התכנית	:	606.25 דונם
איזור התיכנון	:	תעשיה
ח י ו ז ס	:	מכתשים דרום בע"מ
התכנון	:	גביטקו, שרותי בסיס לתעסיות בנגב בע"מ
בעל הקרקע	:	מינהל מקרקעי ישראל

לבעל הקרקע המקום הבא

המחיר של הקרקע הוא 150,000 ש"ח
 (1) מיליון חמש מאות אלף ש"ח
 (2) מיליון חמש מאות אלף ש"ח
 (3) מיליון חמש מאות אלף ש"ח
 (4) מיליון חמש מאות אלף ש"ח
 (5) מיליון חמש מאות אלף ש"ח
 (6) מיליון חמש מאות אלף ש"ח
 (7) מיליון חמש מאות אלף ש"ח
 (8) מיליון חמש מאות אלף ש"ח
 (9) מיליון חמש מאות אלף ש"ח
 (10) מיליון חמש מאות אלף ש"ח

1. שם התכנית :

מכתשים דרום - תכנית מתאר מקומית מס'

2. פירוש מונחים והגדרות :

2.1 כללי: פירוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים ב"חוק".

אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2.2 הגדרות ופירוש מונחים בתכנית זו:

החוק : חוק ההיכנון והבניה תשכ"ח - 1968 - על תיקוניו.

התכנית: ^{מפורש - מ}מכתשים דרום - תכנית מתאר מקומית מס'

הועדה: ועדה בבין ערים מחוזית - מחוז הדרום.

א ז ר : סטח קרקע מסומן בהשריט בצבע, מעוקקו, תחום בצבע או צרף הסימונים האלה, כדי לציין את אופי השימוש המוצע בקרקעות ובבניינים שבאותו אזור ואת תוצאות שיקבעו לכך לפי תכנית זו.

קו בגין : קו מקביל לקו הדרך בחדית או קו המגרש בצדדים שמעבר לו לא יכלוס בגין או חלק ממנו, אלא אם נאמר במפורש אחרת באחד השעיפים הבאים של תוצאות אלה.

קו דרך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל יתר האלמנטים של הדרך.

בגין : כפי שהוגדר במרש אי של ה"חוק".

המפעל : מפעל מכתשים דרום.

3. מחוז התכנית :

יזום וייעוד שטחים להקמת מפעל מכתיים דרום.

4. חלוקת התכנית:

התכנית הזאת (להלן "התכנית") מחולקת על השטח המופיע בקו כמול רצוף במשרד המצורף אליה (להלן "המשרד"), והמחוזות חלק במלי נפרד ממנה. על התכנית תחולנה החוראות והתקנות המנוסחות להלן.

5. היחס לתכניות אחרות

תכנית זו תתוודת השלמה חלק מתכנית "רמת חובב - תוכנית בנין ערים מפורטת מס' ו' שתוגשה בספטמבר 1973 ואושרה והופקדה ב..... בכל מקרה של אי התאמה בתוך גבולות התכנית הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

6. גבולות התכנית

מצפון:	דרך מס' 1
ממזרח:	קואורדינטה 5080.00 ברשת מקומית. 130.080.00 ברשת תארצית.
מדרום:	קואורדינטה 1775.00 " " 59.775.00 " "
ממערב:	דרך מס' 2

7. מטרת התכנית:

איתור מגרשים למתקני ייצור, לשטחי אחסון לשרותי עזר לחקטיה, לטיפול בשמחים, לשרותי עובדים, למינהלה; התוודת דרכים ומסילות ברזל ומגרשי תבנית; הקצאת שטחים ציבוריים פותחים ושטחי ירק; חלוקת שטח שתחיה יעילת והטכונית מבחינת התפעול, ויצירת טביבה נאותה לעובדים ולמבקרים במקום, מוך התחטבות מקסימלית לחניעת בעיות אקולוגיות בגבולות התכנית ולטביבה.

8. תאור ציוני התשריט:

מספר	ציון בתשריט	פרוש הציון
-----	-----	-----
1	קו כחול	גבול התכנית
2	שטח צבוע סגול	שטח לתחנכי העשיה
3	שטח צבוע באפור כהה	שטח לתחנכי אספקה לעשיה
4	שטח צבוע בסגול בהיר מוחתם בסגול כהה	שטח למבני ושירותי מחזקה
5	שטח חבוע באפור מוחתם בסגול	שטח לשירותי עובדים ומינהל
6	שטח חבוע בצהוב	שטח לתחנת טרנספורמציה לחשמל
7	שטח צבוע בכחול	שטח לטיפול בשפכים
8	שטח צבוע בחום	דרך קיימת
9	שטח צבוע בורוד	דרך מוצעת וחנית
10	שטח צבוע באפור בהיר	חומי מסילת ברזל מוצע
11	שטח צבוע ירוק	שטח ירק
12	שטח צבוע כחול בהיר	שטח לתחנכי גלם ותוצרת
13	שטח בלתי צבוע	שטח לפיתוח בעתיד
14	מספרים בעגול מסומן על הדרך:	
	א. מספר עליון	- מספר הדרך
	ב. מספר תחתון	- רוחב הדרך
	ג. מספרים צדדיים	- קו בגין

9. שימוש בקרקע ובבנינים:

לא ינתן רשיון לבניה ולא לשימוש בקרקע, אלא לתכלית המפורשת ברשימת התכליות להלן.

10. רשימת התכליות:

- 10.1 שטח לתחנכי העשיה (צבוע סגול) ישמש להקמת המתקן עם כל הכלול בו להפעלתו. מלבד המתקן לתהליך עצמו יוקמו בשטח גם חדרי בקרה, חדרי חשמל, מטרדים, שירותי עובדים, שטחי אחסון ופרוודור צנרת.
- 10.2 שטח לתחנכי אספקה לעשיה (צבוע אפור כהה) ישמש להקמת מתקנים המספקים באופן מרכזי את השירותים הדרושים להפעלת תחנכי העשיה: מים, קיטור, אויר דחוס וכדומה.

10.3 שטח למבני מלאכה ושירותי תחזוקה (צבוע סגול בהיר מוחתם בסגול כהה) - ישמש לחקמה בתי מלאכה שונים לתחזוקה: בית מלאכה מבני, עיבוד טבני, חשמליה, מכשיריה, מוסך, נגרות ומלסטיקה, צביעה, וכן למחסן טבני סגור ומתוח למעבדה ולתחנת כיבוי אש. מבנים אלה יכללו את שירותי העובדים בהם ומשרדים לניהולם.

10.4 שטח לשירותי עובדים ומינהלה (צבוע אפור מוחתם בסגול) ישמש לחקמה חדר אוכל, מרמאז ומקלט מרכזי, ולמשרדי הנהלת המפעל, ספריה, חדרכה וועד העובדים.

10.5 שטח לתחנות טרנספורמציה (צבוע צהוב) ישמש לחקמה תחנות טרנספורמציה לרשת החשמל הראשית על כל מתקנותיו.

10.6 שטח לטיפול בשמכים (צבוע כחום) ישמש לחקמה ברכות ומתקנים לעבוד ראשוני של השמכים כדי שאפשר יהיה להעבירם לברכות האידוי הראשיות של רמת הובב.

10.7 שטח לדרכים וחניה (צבוע ורוד) ישמש לכבישים, מדרכות וחניה.

10.8 שטח למסילה ברזל (צבוע אפור בהיר) ישמש להעברת שלוחת רכבת.

10.9 שטח ירוק (צבוע ירוק) יהיה מגוון ונטוע בצמחים שמתאימה לאקלים בנגב, זאת מלבד גינון ונטיעות לאורך כבישים פנימיים ובמתחם תבנינים כמפורט לחלק בסעיפים 11.4 ו- 12.3.

10.10 שטח למחסנים (צבוע כחול בהיר) ישמש לאחסון חומרי גלם ומוצרים בתוך מבנים ועל פני משטחים פתוחים. אלה מלבד אחסון מקומי בצמוד למתקנים כמוזכר בסעיף 10.1.

10.11 שטח לפיתוח בלבד (בלתי צבוע) יתוכנן במפורט בדלב נוסף, ויוגש לאישור בנפרד.

11. בניין ואחוזי בניה:

11.1 השטחים המוקצים למתקנים ולמבנים כוללים בחיוב את מערכת הניקוז, תביוב ומרוזדורי הצנרת בחתאם לצורך.

11.2 מרחק המבנים מהדרכים יהיה לפחות קו הבניה המסומן במשריט.

11.3 גובה ואחוזי הבניה של המבנים יותאמו בכל מקרה למטרה ולצרכים שלמענם יוקמו, תוך התחשבות במבנים שבציבה, ותוך שמירה על שטחים פתוחים מספיקים.

11.4 בסמוך לבנינים המיועדים לשרותי העובדים ולמינהל יעובד השטח עם צמחיה המתאימה לאקלים הנגב. כמו כן בתוך השטחים המיועדים למתקני העסיה ואספקה להעסיה יעובדו שטחים עם צמחיה.

12. דרכים וחניה:

- 12.1 מיקומן של הדרכים ורוחבן יהיו בהתאם להשרים.
- 12.2 פרודדו-רי הצנרת הראשיים וכן קוי החשמל, המים, הביוב והניקוז הראשיים עוברים לאורך הדרכים ובכללים בתחום השטח המוקצה למתקנים ולכבישים (סעיף 11.1).
- 12.3 לאורך הדרכים שעוברות באזור הכניסה ושרותי העובדים ומינהל תהיינה נסיעות.
- 12.4 החניה לרכב פרטי ולאוטובוסים תיבנה מחוץ לעזר ראשי של הכניסה למפעל. על סמך התנחה שבעתיד יהיו במפעל כ- 750 עובדים, הוקצו 450 מקומות חניה לרכב פרטי (מקום אחד לכל 2 עובדים + 50 מקומות למבקרים) ו-15 מקומות חניה לאוטובוסים. מספר מקומות חניה מצומצם ייבנה על יד המבנים והמתקנים, בתחום השטחים המוקצים להם.

13. שרותים:

- 13.1 אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה לחוראות ומפרטי חברת החשמל. כל קוי החשמל במתח גבוה יהיו תת-קרקעיים בעומק של 1 מ' ולא תהיה בניה מעליהם או במרחק של לפחות 4 מטר מהם.
- 13.2 אספקת מים תהיה קטורה לרשת אספקת המים הארצית.
- 13.3 מי גשם ינוקזו בחלקם ע"י חלחול לקרקע וחלקם ע"י זרימה עילית למערכת העלות עזר וצנורות ניקוז מבטון במקומות הדרושים. מערכת הניקוז מהחברת אל העלת הניקוז הראשית לאורך כביש מס' 1.
- 13.4 במסגרת מערכת מים לכיבוי אש יתקמו מידרנטים לאורך הכבישים במרחק של 45 מטר אחד מהשני.

14. מעלטים:

מכסת המעלטים תהיה בהתאם לתקנות הג"א.

15. ב י ו ב :

הביוט יעבור עיבוד ראשוני במכון לסיחור שפכים של המפעל שמקומו מצויין
בתשריט, ויועבר ממנו למכון לטיפול בשפכים מרכזי של רמת חובב.

16. חלוקת חשתיים:

רמת חבלה בתשריט מצורף.

17. התיבות:

נביסקו, שרותי בטיס לחקטיה בנגב בע"מ

מכחשים דדוט בע"מ

משרד הפנים

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

מחוז הצ'ק

מרחב תכנון מקומי מא' 5 הצ'ק
 ת"י מא' 5 הצ'ק מס' 1/110/03/11
 הועדה המחוזית / משנה נפת מא' 5 הצ'ק
 נשיבתה מס' 33
 מיום 14.6.76 החליטה לתת תוקף
 לתוכנית הנזכרת לעיל.

יב"ר חו"ר

ש"י מנהל לתכנון

תכנית מס' 1/110/03/11 פורסמה למתן תוקף בילקוט
 הפרסומים מס' מיום עמ' 1652

משרד הפנים

חוק התכנון והבנייה תשכ"ה - 1965

מחוז הצ'ק

מרחב תכנון מקומי מא' 5 הצ'ק
 ת"י מא' 5 הצ'ק מס' 1/110/03/11
 הועדה המחוזית / משנה נפת מא' 5 הצ'ק
 נשיבתה מס' 202
 מיום 28.1.76 החליטה לתת תוקף
 לתוכנית הנזכרת לעיל.

יב"ר חו"ר

ש"י מנהל לתכנון

תכנית מס' 1/110/03/11 פורסמה להפקדה בילקוט
 הפרסומים מס' 2213 מיום 14.7 עמ' 1652