

11/81

222/6

הועדה המחוזית
למבחן המסמך
17.2.57

מרחב תכנון מקומי

מחוז דרום

תכנית בנין ערים מפורטת מס'

שינוי לתכנית בנין ערים מפורטת מס'

הדרום :	מחוז
באר - שבע :	נפה
100177 :	גוש
:	חלקות
חברת מבני העשיה בע"מ :	יוזם התכנית
מינתל מקרקעי ישראל :	בעל הקרקע
לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ :	עורך התכנית
1166 דונם :	שטח התכנית

מי שריתדמנה 1965

חוק התכנון והבניה תשי"ז 1965
מחוז הדרום
מרחב הכוון טקסני
תכנית 1965
הועדה המחוזית/מס' נכח
ביטויבת כס' 193
מיום 19/4/66
לתוכנית דתס' 193
שגן מנהל לתכנון הועדה המחוזית

מישרד הפנים

חוק התכנון והבניה תשי"ז 1965
מחוז הדרום
מרחב הכוון טקסני
תכנית 1965
הועדה המחוזית/מס' נכח
ביטויבת כס' 193
מיום 19/4/66
לתוכנית דתס' 193
שגן מנהל לתכנון הועדה המחוזית

תכנית מס' 193/66
פורסמה להגן חוקה ב
מיום

תכנית מס' 193/66
פורסמה להסדרה כילקוט
הפרסומים מס' 2788 מיום 19/4/66 עמוד 1036

מתות התכנית

.1

איתור שטחים לתעשיה כימית, חלוקה לשטחי בניה, קביעת מערכת הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים וקביעת מגבלות הבניה.

חלות התכנית

.2

התכנית הזאת (להלן "התכנית") תחול על השטח המוחסם בקו כחול בתשריט המצורף אליה (לחלן "התשריט"). התשריט יהיה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל דבר הנוגע לתשריט ולתקנון.

על התכנית תחולנה הוראות מפורטות ותקנות עזר כפי שתנוסחנה על ידי רשות תאטר אשר תהיה שוות ערך לרשות המוניציפלית בישובים הרגילים.

ציונים תתשריט

.3

<u>מספר</u>	<u>ציון בתשריט</u>	<u>פירוט הציון</u>
1.	קו כחול	גבול התכנית
2.	שטח צבוע בסגול	שטח למפעלי תעשיה
3.	שטח צבוע באפור מוחסם באפור כהה	שרותים הנדסיים קצא"א
4.	שטח צבוע בחום	דרך קיימת
5.	שטח צבוע אדום	דרך מוצעת
6.	שטח צבוע בירוק	שטח ציבורי פתוח
7.	מספרים בעגול מסומן על הדרך:	
	א. מספר עליון	מספר הדרך
	ב. מספר תחתון	רוחב הדרך
	ג. מספרים צדדיים	קו בנין

שימוש בקרקע ובבניינים

.4

לא ינתן רשיון לבניה ולא לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת החכליות לחלן.

רשימת התכליות

.5

5.1 שטחים לתעשיה כימית (צבע סגול) - ישמשו לחקמת מתקנים לתעשיה כימית על כל הדרוש לחזקת מתקנים אלה, מבני אחסנה לחומרים, מבני משרדים ושירותים לעובדים בתחומי המפעלים, בתנאי שיעמדו בדרישות הרשות בכל חנוגע לבעיות זיהום הסביבה, שפכים תעשייתיים וכדומה, התכנית.

- 5.2 שטח ציבורי פתוח (צבע ירוק) ישמש לצורך שבילים, נטיעות וגנים, מגרשי ספורט ומשחק וכל שימוש אפשרי מטרתו לשרת את עובדי אזור התעשייה בעיתות פנאי, בתנאי שיקבל אישורה של הועדה המקומית על פי התכנית המפורטת.
- 5.3 שרותים הנדסיים (צבע אפור) - שטח זכיון של קו צנור הנמט אילת אסקלון, כל פעולה בתחום רצועת הזכיון תתואם עם חברת קצא"א ותבוצע רק לאחר אישורה.
- 5.4 שטח לדרכים (צבע חום) - ישמש לכבישים, מדרכות, מעברים, נטיעות, ניקוז, פרוזדורי צנרת ומערכות אספקה מרכזיות לקרית התעשייה.

6. חלוקת ורישום

חלוקת השטח למגרשים תיעשה ע"פ המסומן בתשריט.

7. בניי ואחוזי הבניה

- 7.1 במגרשים למעשה כימית תותר הקמת מבנים למעשה בכל גובה נדרש להפעלת המתקנים באורח סדיר וכלכלי, אלא אם לדעת מהנדס הועדה עלול מתקן מסויים לתוות מסיד למתקנים סמוכים בשל גובהו או מיקומו. המבנים ימוקמו ע"פ מדול תעשייתי שייקבע ע"י כל אחד מהמפעלים בתנאים תבאים:
 - 7.1.1 שטח הבניה הכולל יהיה עד 50% משטח המגרש בהוספת 20% מבני עזר.
 - 7.1.2 בתחומי המפעל ייקבעו קווי בנין למתקנים לאורך הדרכים הראשיות במפעל ובתן יוקצו שטחים לפרוזדורי צנרת ואספקה.
 - 7.1.3 קווי הבנין ביחס לדרכים הציבוריות יהיו כמסומן בתשריט.
 - 7.1.4 במקרה של רכישה מספר חלקות עבור הקמת מפעל אחד יהיו קווי הבנין בין החלקות 0.

5.7 על כל מגרש יש להכין תוכנית בנייה כללית בתאום עם מתקני תועדה "מרחב תכנון מקומי מחוז הדרום".

8. דרכים

מקומן של הדרכים ורוחבן ייקבע לפי המסומן בתשריט ועל פי התנאים האופייניים במלווים. קווי הבניה יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובחזאים. בדרכים יישמרו רצועות חדרר המיועדות לשירותים ההנדסיים המיוחדים וצנורות האספקה כמפורט בחזאים.

החגיה הימצא בתחומי המפעלים ותלכבה על פי מספר העובדים הצמוד בכל מפעל.
בכל מפעל יוקצה סטה לחגיה ברטיה עבור 50% מסחלק העובדים * סטה תברון
חגניה לרכב זיבורי עבור % 50 תנותרים לפי מקדם של 30 עובדים ליחידת רכב
זיבורי.

ה ס ל ט י ם .10

מכסה סמח המקלטים תהיה ע"פ החוק המנאים. הסטה הגדרט ירוכה במקלטים גדולים
כאשר גודלם זמיקומם יחיה בהתאם לתקניה הג"א.

ס י ר ר ת י ח .11

- 13.1 - חשמל - אספקה החשמל תהיה ברטיה של חברה החשמל ליסדואל כע"מ, חבניה
תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברה החשמל הג"ל.
- 13.2 אספקה מים - תהיה מרטיה אספקה המים של רטונה האתר, קטורה לרטיה לאספקה
המים הארצית.
- 13.5 ביקוד מל - גטם - על ידי הלחול, ביקוד טבעי, תעלוח או זבורות תה-
תה- קרקעיים, בהתאם לחוקי חניקוד הנוגעים.

ב י ו ב .12

חביוב יחיה בחובר לאחה מבקרכות חביוב המרכזיות בקריה בהתאם לתקנות התברואת
המתאימות ותקנות האתר הקוסקות בסמכים העשייתיים. ברטות או הועדה רשאית לדרוט
הקמה מתקני טיהור טפכים בתהומי המגרטיים במידה ולדעה המתנדט קלולים השפכים
להזיק או לזהם את מערכה חביוב המרכזית. הרטות תחיה רשאית לגבות דמי סימוט
במקרכות חביוב על פי סוג השפכים זכטותם.

מערכה השפכים התעשיליים שיצאו מהמפעל לכיוון מנהלה אתר רטוח חובב, יעמדו
בקריטריונים שיקבעו ע"י משרד הכרזאות והשירות לשמירה איכות הטביבה, כלומר
באם יתהליב מכר, על המפעלים יהיה להקים מתקני קדם טיהור בשטח ט.

ח ל ו ק ט ס ב ל ה ח ש ח י ם .13

ראה ברטיים טבורי-

ח ה י ב ר ת .14

חברת מבני העשית, כע"מ
 יוזם תחכנית חברה מבני העשית בע"מ
 לרמן - אדריכרס מחכנוי ערטי בע"מ
 תלמינבאהדזכלמס תחכנוי גדיסמכמ"מ
 קורכי תחכנית

מינהל מקרקעי ישראל
 ב ע ל ח ק ר ק ע