

7/110103/11

קרית תעשיה כימית - רמת חובב

מפעל מכתשים

הדרום	:	.....	מחוז
באר-שבע	:	.....	נפה
רמת-חובב	:	.....	מקום
חלוצה 19	:	.....	גושים
16, 15, 11, 10	:	.....	חלקות
1086.49 דונם	:	שטח מכתשים בתוך גדר המפעל	
1235.10 דונם	:	.....	שטח התוכנית
תעשיה	:	.....	אזור התכנון
מכתשים, מפעלים כימיים בעיימ	:	.....	היזום
חברה לפיתוח תעשיות בעיימ	:	.....	המתכנן
מינהל מקרקעי ישראל	:	.....	בעל הקרקע

1. שם התכנית

מכתשים, מפעלים כימיים בע"מ - תכנית מפולטת מס. 7/110/03.

2. פרוש מונחים והגדרות

2.1. כללי : פרוש המונחים בתכנית זו יהיה לפי הפרושים הניתנים ב-"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בתכנית זו.

2.2. הגדרות ופרוש מונחים בתכנית זו :

החוק : חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965 - על תיקוניו.

התכנית: מכתשים, מפעלים כימיים בע"מ - תכנית מפולטת : 7/110/03.

הועדה : ועדת בנין ערים מחוזים - מחוז הדרום.

איזור : שטח קרקע מסומן בתשריט בצבע, מקווקו, תחום בצבע או צרף סימנים אלה, כדי לציין את אופי השימוש המוצע בקרקעות ובבנינים שבאותו איזור ואת ההוראות שיקבעו לכך לפי תכנית זו.

קו בנין : הקו הוא מקביל לקו הדרך בחזית, או קו המגרש בצדדים שמעבר לו לא יבלום בנין או חלק ממנו, אלא אם נאמר במפורש אחרת באחד הסעיפים הבאים של הוראות אלה.

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

בנין : כפי שהוגדר בפרק א' של ה-"חוק".

המפעל : מכתשים, מפעלים כימיים בע"מ.

3. מהות התכנית

יזום יעוד שטחים להקמת מתקני תעשיה.

4. חלות התכנית

התכנית הזאת (להלן "התכנית") תחול על השטח המותחם בקו רצוף בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט") והמהווה חלק בלתי נפרד ממנה, על התכנית תחולנה ההוראות והתקנות המנוסחות להלן.

5. היחס לתכניות אחרות

תכנית זו מהווה השלמה וחלק מתכנית קרית תעשיה כימית "רמת-חובב" מס. 110/02/11 המבטלת תכנית בנין ערים מפורטת מס. 1/110/03. בכל מקרה של אי התאמה בתוך גבולות התכניות הנ"ל יקבע האמור בתכנית זו.

6. גבולות התכנית

- מצפון : דרך מס. 1.
 ממזרח : פרוזדור רכבת מס. 13.
 מדרום : דרך מס. 3.
 ממערב : פרוזדור שרותים הנדסיים מיוחדים לתעשיה - מס. 14.

7. מטרת התכנית

הגדלת גבולות המפעל ואיתור שטח תעשיה.

8. תאור ציוני התשריט

מס.	ציון בתשריט	פרוש הציון
1.	קו כחול	גבול התכנית
2.	קו שחור מקוטע ב-א	גבול המגרש
3.	שטח צבוע באדום	דרך ציבורית
4.	שטח צבוע באפור בהיר	פרוזדור רכבת
5.	שטח צבוע אפור ירקרק	פרוזדור שרותים הנדסיים מיוחדים לתעשיה.
6.	שטח צבוע בסגול	שטח תעשיה
7.	שטח צבוע בירוק	שטח ציבורי פתוח
8.	מספרים בעגול המסומנים על דרכים ופרוזדורים :	
א.	מספר עליון	מספר הדרך או הפרוזדור
ב.	מספר תחתון	רוחב הדרך או הפרוזדור
ג.	מספרים צדדיים	קו בנין

9. שימוש בקרקע ובבנינים

לא ינתן לבניה ולא לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן.

10. רשימת התכליות

- 10.1. שטח התעשיה (צבוע בסגול) מיועד להקמת מתקני יצור עם כל הדרוש להפעלתם. מלבד המתקנים לתהליכים עצמם, יוקמו בשטח התעשיה חדרי בקרה, מתקני שרותים, חדרי חשמל, משרדים, שרותי עובדים, שטחי איחסון ופרוזדור צנרת.
- 10.2. שטח לדרכים (צבוע אדום) ישמש לכבישים ומדרכות.
- 10.3. שטח לחניה (צבוע סגול עם אלכסונים שחורים) ישמש לחנית רכב המגיע למפעל.

11. בינוי ואחוזי בניה

- 11.1. במגרשים לתעשייה כימית תותר הקמת מבנים לתעשייה בכל גובה נדרש 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 שיקבע ע"י המפעל בתנאים הבאים:
- 11.1.1. מרווחי הרשת יהיו במידות המתחלקות בשלמות ל-20 מ' בין צירי הדרכים וימוקמו בכוון הרשת הכללית של האזור.
- 11.1.2. בתחום המפעל יקבעו קווי בנין למתקנים לאורך הדרכים הראשיות במפעל ובהן יוקצו שטחים לפרוזדורי צנרת ואספקה.
- 11.1.3. קווי הבנין ביחס לדרכים הציבוריות יהיו כמסומן בתשריט.

11.2. שטחים להקמת מבנים, משרדים ומחסנים

יעודם יקבע לפי תכנית המפעל ובמגרשים ישמרו קווי הבנין ביחס אל הדרכים הציבוריות כמסומן בתשריט, וביחס אל הדרכים התוך-מפעליות - כפי שיקבע בתכנית האב של המפעל. בשטחים אלה, תותר בניה מבנים עד לגובה 3 קומות בשטח קומה של 40% משטח הקרקע המיועד למבנים.

12. דרכים וחניה

- 12.1. מקומם של הדרכים ורוחבם יהיו בהתאם לתשריט.
- 12.2. פרוזדורי הצנרת הראשיים וכן קווי החשמל, המים, הביוב והניקוז הראשיים עוברים לאורך הדרכים ונכללים בתחום השטח המוקצה למתקנים ולכבישים.
- 12.3. לאורך הדרכים שעוברות באזור הכניסה ושרותי העובדים והמנהלה תהיינה נטיעות.
- 12.4. החניה לרכב המגיע למפעל תבנה בתחום המפעל. מכסת החניה תהיה בהתאם למספר העובדים במפעל (במשמרת עבודה אחת) לפי המקדס: לכל 3 עובדים מקום חניה לרכב פרטי ועוד מקום חניה לרכב ציבורי עבור כל 50 עובדים.

13. שרותים

- 13.1. אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל. כל קווי 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 קשורה לרשת אספקת המים הארצית.
- 13.3. מי גשם ינוקזו בחלקם ע"י חלחול לקרקע וחלקם ע"י זרימה עילית למערכת תעלות עפר וצנורות ניקוז מבטון במקומות הדרושים. מערכת הניזוק מתחברת אל תעלות הניזוק הראשית שבאתר.
- 13.4. במסגרת מערכת מים לכבוי אש ימוקמו הידרנטים לאורך הכבישים במרחק של עד 60 מטר אחד מהשני.

מכתשים

מכתשים
מכתשים

מכתשים
מכתשים
מכתשים
מכתשים

מכתשים

מקלטים

מקלטים

מכסת המקלטים תהיה בהתאם לתקנות הג"א.

ב י ר ב

הביוב יעבור עיבוד בתקן לטיפול ראשוני בשפכים של המפעל וזוועבר ממנו לתקן לטיפול בשפכים מרכזי של רמת-חובב.

שלבי פיתוח

בשלבים הראשונים יפותח השטח הנמצא מצפון לפרשת המים, ורק בשלבים מאוחרים, יפותח השטח מדרום לפרשת המים. באם יעשה פיתוח מדרום לפרשת המים יועברו השפכים אל מערכת הביוב המרכזית שבצפון מערב השטח.

חלוקת השטחים

דאה טבלה במשרד המצורף.

חתימות

מכתשים
מפעלים כימיים בע"מ

היוזם: מכתשים, מפעלים כימיים בע"מ

חברה לפיתוח תעשיות בע"מ
idc INDUSTRIES DEVELOPMENT CORPORATION LTD.
רח' נווה צדק 15, באר שבע - טל. 38066

המתכנן: חברה לפיתוח תעשיות בע"מ

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

מכתשים
מפעלים כימיים בע"מ
מכתשים
מפעלים כימיים בע"מ
מכתשים
מפעלים כימיים בע"מ
מכתשים
מפעלים כימיים בע"מ

משרד הפנים

חוק התענון והכנייה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב הכפון טקסני מזר המל"מ
הכנייה מגניס כס"מ 7110/03/11

הוצעה המסמך/מסמך נכח

ביטול/תקנה כס"מ 105

כיום ד.ו.א החליטה לתת הוקף

לתוכנית אברהם לעיל

מנן מטול לתכין יו"ר הוועדה הממוזית

תכניה כס"מ 7110/03/11 ימתן הוקף כליקוס
המסמכים כס"מ _____ צמוד

משרד הפנים

חוק התענון והכנייה תשכ"ה - 1965

מחוז הדרום

מרחב הכפון טקסני מזר המל"מ (הכנייה)
הכנייה מגניס כס"מ 7110/03/11

הוצעה המסמך/מסמך נכח

ביטול/תקנה כס"מ 269

כיום 381 החליטה להפקיד את

התוכנית אברהם לעיל

מנן מטול לתכין יו"ר הוועדה הממוזית

תכניה כס"מ 7110/03/11 ימתן הוקף כליקוס
המסמכים כס"מ 2729 כיום ד.ו.א צמוד 2210