

קרית תעשיה כימית בוגב

רמת חובב

110/03/19

תשל"ג — 1973

משרד המסחר והתעשייה
משרד הפנים
מינהל מקרקעי ישראל
חברה מבני תעשייה בע"מ

קריית תעשייה כימית, בנגב
רמת-חובב

תכנית כללית

צוות התכנון:

תכנון פיזי וריכוז פרויקט: לרמן אדריכלים בע"מ
ייעוץ הנדסי לפרוגרמות : ש. שחר, א. גזית,
ותעשייה : מהנדסים יועצים בע"מ
ביוב ומערכת סילוק שפכים : אי.אי.סי. הנדסה ושכנוולוגיה
סביבתית (ישראל) בע"מ
תחבורה : מ.ת.ן., שרותי הנדסה בישראל
כבישים ועבודות עפר : החברה למדידות והנדסה
אזרחית, שרותי הנדסה בישראל
אספקת מים : אחוד מהנדסים לעבודות מים
והנדסה אזרחית
חשמל ותקשורת : יאני בע"מ, חברה להנדסת חשמל

תשל"ג - 1973

קרית תעשיה כימית בנגב
ר מ ת - ח ו ב ב

ח ו כ ן :

1. הסבר כללי:

- 1.1 - מבוא - אזור תעשיה ארצי בנגב
- 1.2 - מיקום - סקר בחירת אתר
- 1.3 - מבנה האתר וגבולות אזור החכנון
- 1.4 - עיקרי החכנית הפיזית
- 1.5 - תחבורה וכבישים פנימיים
- 1.6 - ביוב וסילוק שפכים
- 1.7 - אספקה מים
- 1.8 - השמל ותקשורה
- 1.9 - ארגון והנהלת האתר

2. חקנון לתכניה בנין ערים מפורטה.

1. הסבר כללי

1.1 - מבוא

קריה התעשייה הכימית ב"רמת חובב" מהווה שלב ראשון במימוש חכנית הקמה אזור תעשייה ארצי בנגב. תכנית אזור התעשייה הארצי בנגב, הנערכת ע"י משרד הפנים ומשרד המסחר והתעשייה, נועדה להרחיק מטורים אקולוגיים הנובעים מפיתוח תעשייה כבדה אל אזורים בלתי מיושבים, לתרום לתכנית פיוור האוכלוסיה ולאפשר הקמה תעשיות הדורשות שטחי קרקע נרחבים אשר קשה לאתרם באזורים הצפופים של הארץ.

אזור התעשייה הארצי ייבנה בשטח עד שבעה אתרים שונים בנגב על פי נושאי ההתמחות של ענפי התעשייה. הדחיפה הנוכחית להקמת קריה התעשייה הכימית באה כתוצאה מתכניות הרחבת מפעל "מכחשים" בבאר-שבע, והצורך הדחוף למנוע המשך פיתוח תעשייה מטרידה בקרבה מיידית אל אזורים מגורים צפופים.

1.2 - מיקום

בחירת האתר - הנקרא "רמת חובב" - להקמת קריה תעשייה כימית נערכה וסוכמה ע"י צוות מתכננים בהנחיית ועדה בין-משרדית שכללה נציגי משרד הפנים, התעשייה והבריאות ונציגי כור-כימיה.

בחינה אלטרנטיבות מיקום, בחינת חכונות מפורטת של האתר המוצע (גיאולוגיה, מורפולוגיה, אקלים, תשתית, מרחקים וכו'), הנימוקים לבחירת "רמת חובב" כאתר המתאים להקמת קריה תעשייה כימית, מופיעים בהרחבה בחוברת "סקר בחירת אתר" שנערכה ע"י ש. שחר וא. גזית. התכנון המפורט של קריה התעשייה, כפי שיוסבר להלן, נעשה על סמך הנתונים המופיעים בסקר בחירת האתר ובתמשך להחלטות הבין-משרדיות בדבר מיקום הקריה.

1.3 - האתר וגבולות התכנון

"רמת חובב" נמצאת במרחק 12 ק"מ מדרום לבאר-שבע, ממערב לכביש ניצנה - באר-שבע. השטח "רמת חובב" הוצע על שם נחל חובב הנמצא במרכז השטח המיועד. השטח גובל בקצה הצפוני-מזרחי של חולות חלוצה - אזור המוצע כשמורת טבע - חולות משאש". מירב השטח משמש כיום כשטח אימונים לצה"ל, בקצה הדרום-מזרחי קיימים שטחי עיבוד אקסטנסיביים בדואיים ומספר אהלי מגורים. בשטח עוברים שני קווי צינורות הנפט אילת-אשקלון בקוטר "42 ו-16".

תצורת האזור - רמת גבעות מבוחרת ע"י מספר נחלים יבשים עד לעומק יחסי של 30 מ". השטח יורד בשיפוע כללי של 1% בממוצע ממזרח למערב, מגובה 330 מ' מעל פני הים עד ל-290 מ'. מבנה הגבעות - גיר קירטון מכוסה בשכבה לט ואבנים דקה. בקטעים בודדים מופיעים כחמי חול על גבי הלס.

גבולות אזור החכנון נקבעו בהתאם למבנה השטח. הגבול המזרחי - כביש באר-שבע ניצנה, גבול דרומי - מצפון לאפיק נחל סכר, גבול מערבי - מפגש הנחלים מנעם-סכר-חובב, גבול צפוני - מדרום לאפיק נחל מנעם. קביעת גבולות התכנית נעשתה מחוץ מגמה למנוע חציית השטח ע"י נחלים המוליכים מים מאגני היקוות שמחוץ לתחומי הקריה ומחייבים השקעות ניכרות בהסדרת ערוצי הזרימה לשטפונות וגשרים. בחוף גבולות הקריה עובר רק סעיף קטן של נחל סכר המנקז אגן היקוות של כ-2000 דונם, הנמצא מחוץ לגבולות התכנית. נחל חובב הנמצא במרכז השטח מנקז את אזור החכנון עצמו ומשמש כנקז ראשי לקריה התעשייה. השטח החתום בגבולות אלה כולל כ-8000 דונם, ועשוי להספיק להתפתחות קריה תעשייה כימית שחגיע להיקף העסקה של כ-15,000 עובדים.

1.4 - עיקרי התכנית הפיזית

הכנית הקריה נערכה במגמה לאפשר הפעלת שירותים משותפים למפעלים השונים שימוקמו בקריה, ויצירת מערכת תעשייתית מודולרית המאפשרת שינויים במסגרות המפעלים במהלך התפתחותם.

התכנית מבוססת על רשת ריכוזית במפתח מינימלי של 125 מ'. הרשת ניתנה לשינוי בכפולות של 25 מ' חוץ החאמה למודול המפעלי.

הקריה מורכבת משלשה אזורים עיקריים בהתאם לרמת הזיהום:

(א) האזור המזרחי הצמוד לכביש באר-שבע - משאבי שדה - אזור שירותי רווחה, מלאכה וחחזוקה.

(ב) אזור התעשייה.

(ג) אזור בריכות האידוי לשפכים אנאורגניים.

הקריה מבוחרת ע"י שלשה כבישים עורקיים, כשרוחב רצועת הדרך - 100 מ', כוון מזרח-מערב הנמצאים באפיקי הזרימה המבחרים את השטח וישמשו כנקודים ראשיים ולאורכם פרוזדורי צנרת (ראה חתכי כבישים מצורפים), וכן כביש עורקי כוון צפון-דרום לאורך קו הנפט.

מערכת דרכי השרות מורכבת מכבישים לאורך פרשות המים (מזרח-מערב), וכן כבישים רוחביים כוון צפון-דרום במרווחים של כחצי ק"מ - רוחב רצועת הכביש - 40 מטר. רצועות דרך רוחביות אלה ישורינו כדי לאפשר מעבר צנרת מרכזית ותנועה בצורה רציפה, חוץ חחיתת שינוי אפשרי של המודול המפעלי בין הרצועות.

במגמה לאפשר התפתחות שירותים מרכזיים בעתיד סומנו שתי רצועות ברוחב מודול תעשייתי (125 מ') המבחרות את הקריה. רצועות אלו יהיו בחוף שטח המפעלים ויומלץ לאכלסן במתקני שירות ואספקות לתעשייה (קיסור, קירור וכו'). כמו כן

חשורייך רצועה נוספת כפינה הצפון-מערבית של השטח, בנקודה גבוהה, שתשמש כחוח מיכלים.

השפכים האנאורגנים (ראה סידור בנושא "כיוב" בהמשך) ירוכזו כבריכות אידוי, שימוקמו בחלק המערבי של הקריה, באזור מפגש הנחלים מנעם, חובב, סכר (ראה מפה מצורפת).

1.5 החבורה וכבישים פנימיים.

רשת הדרכים המוצגת בחוכנית המצורפת נובעת מחוך שיקולים איכותיים של המחכננים בהתבסס על בדיקות כמותיות מועטות בלבד.

המערכת נקבעה לאור ההנחות הבאות:

1. רב אוכלוסית המועסקים באזור תבוא מכאן-שכע;

2. חלק ניכר מהעובדים יגיע במכוניות פרטיות;

3. מספר המועסקים הכולל ברמת חובב יגיע ל- 15.000 איש.

חישובים ראשוניים שנערכו על בסיס הנחות אלו מוכיחים כי בשעה השיא יגיעו אל אזור התעשייה ברמת חובב בין 2.500 ל- 3.000 כלי רכב.

עוצמת העבודה בסדר גודל כזה מחייבת תשתית החברתית מפותחת ותכנון מדויק של זרימת התנועה. כפי שניתן לראות בחוכנית המוצגת ברמת חובב אנו בדיעה שעל מנת

לספק את דרישות התנועה בשנת המסדה יהיה צורך בבניית מיחלפים בין מערכת הדרכים הארצית למערכת הדרכים של אזור התעשייה עצמו. בחלות בנפחי התנועה שאינם קשורים ברמת-

חובב על כביש באר שבע - ניצנה ייקבע רוחב דרך זו. אין ספק שעל מנת להעביר

אח 3.000 כלי הרכב שיוזמו אל רמת חובב במשך שעה השיא יהיה צורך להכריז על כביש באר שבע - ניצנה כעל כביש בעל גישה מבוקרת או גישה מבוקרת חלקית.

חכניסתה של התנועה הבאה מצפון אל אזור התעשייה של רמת חובב חויה בשני מיחלפים

חלקיים, המיחלף הצפוני יהיה בין כביש באר שבע - ניצנה לבין כביש כניסתה לרמת חובב (כביש מס' 150) ואשר יחדור ישירות אל מרכז האזור, בעוד שממחלף הדרומי יתפצל מכביש

ניצנה - באר שבע שני צירי הכניסה: האחד יחדור לאורך גבולו הצפוני של האזור

(כביש מס' 9) והשני בחלקו המזרחי (כביש מס' 2)

כפי שניתן לראות בחוכנית, ההדגשה המירבית של מערכת התנועה וכווני הזרימה

שכדרכים היא בין אזור החכנון לבאר שבע עצמה. הקשר מאזור החכנון דרומה יתבצע

דרך צומת חד מיטלסית שנוצרה בין כביש באר שבע - ניצנה לבין הציר העורקי המרכזי

(כביש מס' 8) באם יתברר שדרוש קשר חזק יותר דרומה יש אפשרות להמשיך דרומה

אח כביש 15, העובר לאורך צינור הנפט, ולחברו אל הכביש הארצי.

מערכת הדרכים הפנימיות נבנתה על בסיס של דרכים אורטוגונליות כאשר דרכים

מספר 2, 4, 5, 7, 8, 15, ו- 20 הן דרכים עורקיות. דרכים אלה אין לחסום ע"י

מפעל היושב משני צידי הדרך. דרכים מספר 3, 6, 13, 14, 16, ו- 18 הן דרכים מדרגת

שניה אשר חשיבותן אינה גדולה ויש מקום לשקול סגירה מקומית בכל מקרה בנפרד.

רוחבי הדרכים המסומנים בחוכנית הנם ראשוניים בלבד וכוללים אח מערכת

הצינורות של שרותי המפעלים. הדרישות לרוחבי מיסעות ייקבעו במועד מאוחר יותר

לאחר ניתוח זרימת התנועה באזור.

1.6 איסוף טיפול וסילוק שופכי אזור התעשייה.

בשל האופי הבעיתי של הובלת טיפול וסילוק שופכי התעשיות הכימיות, יופרדו שופכי המפעלים, כחוף המפעלים, לאחר סידרת טיפולי קדם בחוף מחקני היצור, לשלוש זרמי שפכים תעשייתיים וזאת בנוסף לזרם שפכים סניטריים שמקורם בשרותים, מקלחות ומטבח.

הזרמים התעשייתיים יהיו:

זרם "נקי" שמקורו ממי משאבות ואקום, מי קרור ועיבוי וכ"ו.
זרם אנ-אורגני המכיל ריכוזים גבוהים של חומרים מינרליים ורעילים
זרם אורגני בכמות קטנה ביותר.

הזרם האורגני יאסף במיכליות ויועברו למשרפה מרכזית. הזרם האנ-אורגני, הנקי והסניטרי יאספו בשלוש מערכות כיוב נפרדות, עשויות כולן מצינורות חרס ושוחות פוליאסטר או חרס ויועברו לטיפול קדם בחצר המפעל, טרם הסילוק למערכת המשותפת. טיפולי קדם אלו מטרתם לרוסח את ה , לסלק שומנים ומפיטים אורגניים וחומרים ברי שיקוע.

המערכת המשותפת לאזור התעשייה תכלול שתי מערכות נפרדות: לזרם הנקי +

סניטרי ולזרם האנ-אורגני.
הזרם הנקי + סניטרי יועבר לאחר טיפול אשר יכשיר אותו לשימוש חוזר לחקלאות לתעשייה או לסילוק לוואי. רמת הטיפול חקבע לפי יעוד הקולחים.
הזרם האנאורגני יועבר לכרכות עפר נרחבות, אטומות היטב כנגד חילחול, ויסולק ע"י אידוי.

1.7 הספקה מים לתעשייה

הספקה מים לתעשייה הכימיה אשר חקום ברמת חובב חוזרם בשלבים הראשונים מרשת "מקורות" של אזור באר-שבע.

לצורך זה יוקם מכון שאיבה בבאר-שבע ויונח קו מים באורך כ- 12 ק"מ ותבנה ברכה ממזרח לכביש אשר השלוט על כל השטח בלחץ המספיק לתהליכים רגילים ולכיבוי אש.

כמו-כן קיים סיכוי כי במקום ימצאו מי-החום מליחים אותם אפשר לנצל לצרכי תעשייה. נושא זה אדיין דורש מחקר הידרוגיאולוגי ובדיקה אפשרויות הניצול ורצוי לקדמו ככל האפשר.

חקושי בתכנון הספקה המים מהחוץ וכן בתכנון הרשת הפנימית הוא באי ודאות ביחס לכמויות המים אשר תדרשנה בשלבים השונים מאחר ואין עדיין נתונים ברורים וסופיים לגבי התעשיות אשר חקוטנה ברמת חובב ודרישות המים שלהן. יהיה על כן צורך לחזור ולבדוק את התכנון:מחדש בשלבים השונים בהתאם לנתונים הנוספים אשר יגיעו.

1.8 השמל והקשורה.

הערכת ראשונית של ההספק הנדרש לקריה הוא של כ- 30 מ"א.הספק זה מתייב בניה קו מחה עליון חדש מתחנת מחוג זיקים. כמו כן יוארך קו ה-22 ק"מ מבית הסוחר לקריה כדי לענות על צרכי החקמה והחילת שלב א'. קיבולת קו זה כ- 3 מ"א. מיקום תחנת הטרנספורמציה יקבע לאחר סקר אקלימי, ויהיה באחה משתי תאלטרנטיבות המוצעות בהסריט המצורף. בהירת המיקום תלויה בכיווני הרוח כשהמטרה לתגייס למיקום הטוב מנימוס רווחה מכיוון האחר כדי למנוע הפרעות באספקה כתוצאה מזיחום תחנתה עקב פלישת התעשייה.
קוי החזנה מתחנת הטרנספורמציה למפעלים יהיו בכבלים בחוף חללות מבוטנות כשמיקומן מצוין בהחכי הכבישים המצורפים.

1.9 רשוח אחר.

לאור העובדה שהקיריה אינה מצויה בתחום רשויות מוניציפליות מוצע להקים רשוח אחר שתהיה שווה ערך לרשוח מוניציפליה, ושסמכויותיה מוגדרות בהקנון המפורץ. רשוח זו תדאג להפעלת השרוחים העירוניים לשם החזוקה הקינה של האתר כולל גביה אגרות כיוב, מיס וכ"ו.
בשלב מאוחר יותר תיחכן הפעלה שרוחי תעשיה מרכזים (קיסור, מי קירור, וכ"ו) ע"י רשוח האחר.

מרחב חכנון מקומי
רמת הנגב

חכנית בנין ערים מפורטת מספר 1.

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר שבע
עיר	:	
גושים	:	
חלקות	:	
שטח החכנית:	24,720	דונם
אזור ההחכנון:		תעשייה
היוזם	:	ועדת היגוי הבין-משרדית של: משרד המניס משרד המסחר והתעשייה מינהל מקרקעי ישראל
המחנן	:	לרמן אדריכלים בע"מ
בעל הקרקע	:	מינל מקרקעי ישראל

1. שם החכנית:

רמח חובב - חכנית מפורטת מספר 1.

2. פירוש מונחים והגדרות:

2.1 - כללי:

פירוש המונחים בחכנית זו יהיה לפי הפירושים הניתנים ב"חוק", אלא אם הוגדרו במפורש אחרת בחכנית זו.

2.2 - הגדרות ופירוש מונחים בחכנית זו:

ה ח ו ק : חוק חכנון ובניה חשכ"ה-1965 - על חיקונו.

ה ח כ נ י ת : קריה חעשיה כימית בנגב - רמח חובב - חשל"ג-1973 (כולל התשרים וההוראות וכל נספחיהם).

ה ו ע ד ה : ועדה בנין ערים מחוזית - מחוז הדרום.

א ז ו ר : שטח קרקע כמסומן בחשרים בצבע, מקווקו או מסגרת החומים מיוחדים במינם, בין באחד מהם ובין צרושיהם, כדי לציין את אופן השמוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות שנקבעו לכך לפי חכנית זו.

ק ו ב נ ין : קו מקביל לקו הדרך בחזית או קו המגרש בצדדים שמעבר לו, לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם נאמר במפורש אחרת באחת מהסעיפים הנאים של הוראות אלה.

ק ו ד רך : קו המגדיר את גבולות צידי הדרך - כולל המדרכות וכל יתר האלמנטים של הדרך.

מ ת נ ד ס : (או מרכז) הועדה וכל אדם שהמהנדס העביר אליו בכח סמכויותיו לפי הוראות חכנית זו, כולן או מקצתן.

ב נ ין : כפי שהוגדר בפרק א' של "החוק".

ב ע ל : לרבות אדם או חברה המקבל או הזכאי לקבל הכנסה מנכס, או שהיה מקבלה אילו היה הנכס נוחן הכנסה, או אדם המשלם חשולם ביחס לנכס, בין בזכותו הוא ובין כנא כח, או כנאמן, בין הבעל הרשום ובין שאיננו הבעל הרשום, כולל שוכר או שוכר משנה ששכר את הנכס לכל תקופה שהיא.

פ ר ו י ק ט : חכנית פיתוח הכוללת חכנית מפורטת ופרוגרמה שאושרה ע"י הועדה.

ר ש ו ת : הרשות המפעילה והמנהלה את קריה התעשייה הכימית ברמת חובב ומספקת השירותים המוניציפליים לאחר.

3. מהות התכנית:

יזום ויעוד שטחים להקמת אזור תעשייה כימית.

4. חלוקת התכנית:

התכנית הזאת (להלן "התכנית") תחול על השטח המותחם כקו 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 שונה-ערך לרשות המוניציפלית בישובים רגילים.

5. מטרת התכנית:

איחוד מגרשים לתעשייה כימית, מלאכה, אזורי שירותים לעובדים, לתעשייה, החוויח דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.

6. ציונים בחשריט:

<u>מספר</u>	<u>ציון בחשריט</u>	<u>פירוש הציון</u>
1	קו כחול	גבול התכנית
2	שטח צבוע בסגול	שטח למבני תעשייה
3	שטח צבוע באפור כהה	שטח למתקני אספקה לתעשייה
4	שטח צבוע בסגול כהיר מותחם בסגול כהה	שטח למבני מלאכה ושירותי תחזוקה
5	שטח צבוע באפור מותחם בסגול	שטח לשירותי עובדים ומשרדים
6	שטח צבוע באפור כהה	שטח לחוות מיכלים
7	שטח צבוע כצהוב	שטח לתחנת טרנספורמציה לחשמל
8	שטח צבוע בכתום	שטח לכריכות אידוי לביוב תעשייתי
9	שטח צבוע בחום	דרך קיימת
10	שטח צבוע בורוד	דרך מוצעה
11	שטח צבוע באפור	חואי מסילת ברזל מוצע
12	שטח בלתי צבוע	שטח שאינו לפיחוח
13	מספרים בעגול מסומן על הדרך:	

- א. מספר עליון מספר הדרך
- ב. מספר תחתון רוחב הדרך
- ג. מספרים צדדיים קו בנין

7. שימוש בקרקע ובכנינים:

לא ינתן רשיון לכניה ולא לשימוש בקרקע אלא לחכלית המפורטת ברשימת החכליות להלן.

8. רשימת החכליות:

- 8.1 - שטחים להעשיה כימיה (צבע סגול) - ישמשו להקמת מחקנים להעשיה כימיה על כל הדרוש להזוח מחקנים אלה, מבני אחסנה לחמרים, מבני משרדים ושירותים לעובדים בחחומי המפעלים, בהנאי שיעמדו בדרישות הרשות בכל הנוגע לבעיות זיהום הסביבה, שמכים העשייתיים וכדומה, כמפורט בסעיף העוסק באופן פיתוח החכנית.
- 8.2 - שטח למחקני אספקה להעשיה (צבע אפור כהה) - השטח יימצא בחחומי המפעלים המיועדים, ובמסגרת חכנון המפעל יאוחר להקמת מחקני האספקה להעשיה: דוודי קיטור, מגדלי קירור, מדחסי אויר וכדומה, במגמה לאפשר הפעלה מרכזית בעתיד במידה ויתפתח הצורך לכך. ליד מחקני הייצור לאספקות ישורייין פרוזדור צנרת למערכות האספקה כמפורט בחתכי הכבישים הפנים-העשייתיים המלווים החכנית.
- 8.3 - שטח למבני מלאכה ושירותי תחזוקה (צבע סגול בהיר מוחסם בסגול כהה) - ישמש להקמת מבנים להעשיה ומלאכה הדרושים באזור, פרט למפעלים המסווגים על ידי מהנדס הרשות כמשרידיים לסביבתם, ואשר יימצאו בחחום האזור המוקצה להעשיה כימיה.
- 8.4 - שטח לשירותי עובדים ומשרדים (צבע אפור מוחסם בטגול) - שטח זה ישמש להקמת מבנים למסעדות, משרדים, חנויות, חחנוח דלק, מוסכים וכדומה, המיועדים לשרה אח עובדי העעשיה.
- 8.5 - שטח לחוות מיכלים (צבע אפור כהה) - השטח ישמש להקמת מיכלים לאיחסון נוזלים בנפחים גדולים ומסוגים שונים. אחזקה והפעלה אזור המיכלים חבוצע ע"י רשות האחר או ע"י חברה מסחרית שחקבל זכיון ע"י רשות האחר, או ע"י רשות האחר.
- 8.6 - שטח לחחנוח טרנספורמציה (צבע צהוב) - השטח ישמש להקמת חחנוח טרנספורמציה לרשת החשמל הראשית על כל מחקניהן.
- 8.7 - שטח לבריכות אידוי לביוב (צבע כחום) - השטח ישמש להקמת אגמי אידוי לביוב העשייתי בשלב ראשון. קרקעיה בריכות האידוי חאטם למנוע חדירה שלמים העשייתיים אל מקורות מי החהום. בשטח ייבנו כל המחקנים הדרושים לטיפול בשמכים העעשייתיים.
- 8.8 - שטח לרכים (צבע וולד או חום) - ישמש לכבישים, מרכוח, מעברים, נסיעוח, ניקוז, פרוזדורי צנרת ומערכות אספקה מרכויות לקרית העעשיה.

8.9 - שטח למסילה ברזל (צבע אפור) - השטח ישמש להעברת מסילה ברזל על כל המתקנים הדרושים להפעלת המסילה.

8.10 - שטח שאינו לפיחוח (בלתי צבוע) - בשטח זה היאטר כל בניה או פיחוח למטרה כל שהיא.

9. אופן פיחוח של חכנית ממורטת כוללת:

כוחה של הועדה יהיה להחיר פעולות בניה בשטח החכנית לאחר שנחמלאו התנאים הבאים:-

9.1 - לגבי כל אזור חכנון שגבולותיו יהיו כמסומן בחשורים, תוגש וחתום הכנית ממורטת כוללת, ואליה חצורף פרוגרמה כמוחית והערכה לשלבי ביצוע.

9.2 - כל מפעל אשר יבקש אישור בניה כתחומי הקריה החששית יהיה חייב למלא טופס "שאלון למפעלי חששית להכלית מניעה זיהום אויר" שהוצא ע"י משרד המסחר והחששית, משרד הפנים ומשרד הבריאות. הקמת המפעל והמתקנים הדרושים יהיו כפופים להוראות לשכת המדען הראשי במשרד המסחר והחששית בהאום עם משרדי הפנים והבריאות, בדבר סוג ואיכות השפכים החששיתיים המותרים לניקוז אל מחוץ למפעל, פליטות גזים, עשן ואבק והמתקנים הדרושים לוויסותם בנושאי זיהום אויר, אופן וסוג הטיפול הדרוש בפסולה חששיתית מוצקה לפני סילוקה מחומי המפעל.

9.3 - מיקום המפעלים בחחום הקריה ייעשה על ידי רשות האחר על פי חמלצות לשכת המדען הראשי במשרד המסחר והחששית.

9.4 - רשות האחר תוכל לאסור הקמת מתקנים בחחומי המפעלים הקיימים, או הקמת מפעלים חדשים בקריה, באם לדעת מהנדס הרשות עלולים מתקנים אלה להפריע לחהליכים החששיתיים של מתקנים שכנים, או לגרום להרס מערכות חששית ושירותים בחחומי האחר.

9.5 - רשות האחר חקבל מכל מפעל רשימת השפכים החששיתיים הצפויים ממתקניו השונים וחהיה רשאית לקבוע סוגי השפכים אשר ניתן לקלוט בכל אחת ממערכות סילוק השפכים באחר, מחיר אגרת השימוש בכל אחת ממערכות הביוב וסוג הסנקציות שיינקטו במקרה של הפרת התנאים ע"י המפעלים.

9.6 - רשיון הבניה וההקמה יינתן על ידי הועדה רק לאחר שהחמלאו ונחממו כל הסעיפים המפורטים לעיל בין המפעל הבודד לבין רשות האחר.

10. חלוקה ורישום:

חלוקה השטח למגרשים חיעשה בהתאם למודולים החששיתיים המסומנים בחשורים. הדרכים והשטחים הציבוריים הפחוחים יופקעו על ידי רשות האחר על פי סעיף 188ב' בחוק החכנון והבניה.

11. בינוי ואחזוקה בגיהו

11.1 - במגרשים לתעשייה כימית תותר הקמה מבנים לתעשייה בכל גובה נדרש להפעלת המחקנים באורח סדיר וכלכלי, אלא אם לדעת מהנדס הועדה עלול מתקן מסויים להיות מסרד למחקנים סמוכים בשל גבהו או מיקומו. המבנים ימוקמו על פי מודול תעשייתי שייקבע ע"י כל אחד מהמפעלים בתנאים הבאים:-

11.1.1 - מרווחי הרשח יהיו במדות המתחלקות בשלמות ל-25 מ' בין צירי הדרכים, וימוקמו בכיוון הרשח הכללית של האזור.

11.1.2 - שינוי מרווחי הרשח יתאפשר רק בין צירי הכבישים המחלקים את השטח ליחידות של 500 מ', כמסומן בתשריט.

11.1.3 - בתחומי המפעל ייקבעו קווי בנין למחקנים לאורך הדרכים הראשיות במפעל ובהן יוקצו שטחים לפרוזדורי צנרת ואספקה.

11.1.4 - קווי הבנין ביחס לדרכים הציבוריות יהיו כמסומן בתשריט.

11.2 - שטחים להקמה מבנים, משרדים, מחסנים:

במגרשים אלה יישמרו קווי הבנין ביחס אל הדרכים הציבוריות כמסומן בתשריט, וביחס אל הדרכים התוך-מפעליות - כפי שייקבע בתכנית האב של כל אחד מהמפעלים. בשטחים אלה תותר בנייה מבנים עד גובה 3 קומות בשטח קומה של 40% משטח הקרקע המיועד למבנים.

11.3 - שטחים להקמה מבני מלאכה וחחזוקה:

תותר בניה מבנים לתעשייה עד לגובה 2 קומות עד לגובה של 10 מ' מעל פני הקרקע. שטח הקומה יהיה 40% משטח המגרש כחוספה 25% משטח המגרש עבור מבני עזר. מרווחי הבניה יהיו: בחזית הכביש - כמסומן בתשריט, בחזית צדדית 3 מ' או 0 בתנאי של קיר אטום, בחזית אחורית 5 מ' או 0 בתנאי של קיר אטום.

11.4 - שטחים למבנים למסחר, שירותי רווחה לעובדים ומשרדים:

תותר בניה 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'.

12. דרכים:

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

המופיעות בפרווחים של 500 מ"מ, חייבות להשמר כדרכים גם בחחומי מפעלים, כאשר אלה ישחרעו בשטחים הגדולים מ-250 דונם. במקרה זה תהפוך הדרך לדרך פרטית מבחינת החבורה, אך לאורכה ישוריינו פרודורי הצנרת המופיעים בחחכים במגמה לאפשר חיבור המפעלים בעתיד למערכות אספקה מרכזיות.

13. תניה :

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

14. מקלטים :

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

15. שירותים :

15.1 - חשמל - אספקה החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הנ"ל.

15.2 - אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של רשות האתר, קשורה לרשת אספקת המים הארצית.

15.3 - ניקוז מי גשם - על ידי הלחול, ניקוז טבעי, העלות או צנורות חת-קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים לזה.

16. ביו כי :

הביו כי יהיה מחובר לאחת ממערכות הביו כי המרכזיות בקריה בהתאם לתקנות החברות המאיימות ותקנות האחר העוסקות בשפכים חשיתיים. הקשות או הועדה רשאית לדרוש הקמה מתקני טיהור שפכים בחחומי המגרשים במדה ולדע המהנדס עלולים השפכים להזיק או לזהם את מערכת הביו כי המרכזית. הרשות תהיה רשאית לגבול רישוי מוש במערכות הביו כי על פי סוג השפכים וכמותם.

17. חלוקת שבלת השטחים :

ראה השריט' מצורף.

18. חתימות :

ישם חיימה
ישם חיימה

חברת מפני תעשייה בע"מ
יו"ט ומגיש החכניה

בעל הקרקע
מינהל מקרקעי ישראל
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום
תאריך
25.5.76

רפאל לזרוביץ
לרמן אדריכלים בע"מ

חברת מפני תעשייה בע"מ
יו"ט ומגיש החכניה

התאחדות המכוננים והמכוננות
המכוננים והמכוננות
המכוננים והמכוננות

א. א. א. א.

התאחדות המכוננים והמכוננות
המכוננים והמכוננות
המכוננים והמכוננות

ב. ב. ב. ב.

התאחדות המכוננים והמכוננות
המכוננים והמכוננות
המכוננים והמכוננות

ג. ג. ג. ג.

התאחדות המכוננים והמכוננות
המכוננים והמכוננות
המכוננים והמכוננות

משרד הפנים	משרד הפנים
תוקף החכנון והכניה תשכ"ה - 1965	תוקף החכנון והכניה תשכ"ה - 1965
מחוז <u>הדרום</u>	מחוז <u>הדרום</u>
מרחב חכנון מקומי <u>אשדוד</u>	מרחב חכנון מקומי <u>אשדוד</u>
מס' <u>110/03/11</u>	מס' <u>110/03/11</u>
תכניה <u>אשדוד</u>	תכניה <u>אשדוד</u>
תועדה המחוזית / משנה נפת	תועדה המחוזית / משנה נפת
כתיבתה מס' <u>8</u>	כתיבתה מס' <u>8</u>
ליום <u>20/5/74</u>	ליום <u>24/9/73</u>
החליטה להפקיד את <u>יו"ר הועדה</u>	החליטה להפקיד את <u>יו"ר הועדה</u>
התוכנית הנכונה לעיל	התוכנית הנכונה לעיל
מנ"ט מועד לחכנון	מנ"ט מועד לחכנון

חכנית מס' 110/03/11 פורסמה לתן תוקף כילקוט
הפרסומים מס' 1555 מיום 29/11/73 למוד 113

חכנית מס' 110/03/11 פורסמה להפקדה כילקוט
הפרסומים מס' 1555 מיום 29/11/73 למוד 113