

לשכת התכנון המחוזית
21-05-1997
מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי רמת חובב

תוכנית מפורטת מספר 20/110/03/19

שינוי לתכניות מפורטות מס' 5/110/03/11, 17/110/02/11

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

המקום: רמת חובב

גוש: 100177/1

מגרשים: 33, 149

שטח התוכנית: כ - 39.7 דונם

יזום התוכנית: כימאגיס בע"מ

עורך התוכנית: לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

קנה מידה: 1:5,000

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 20/110/03/19
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 4/5/96 אשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון
הועדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס' 20/110/03/19
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____
ערים בע"מ

תאריך: ינואר 1996
תיקון: מאי 1996

לשכת התכנון המחוזית

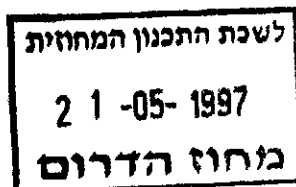
21-05-1997

מחוז הדרום

מבוא:

דברי הסבר לתכנית

התכנית באה לאחד שני מגרשים ששווקו למפעל "אגיס" הקיים במגרש 33. הרחבת שטח המגרש תאפשר את הרחבת פעילותו של המפעל. התכנית קובעת זכויות והוראות לבניה בתחום המגרש החדש.



1. שם התוכנית:

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 20/110/03/19.
שינוי לתכניות מפורטות מס' 5/110/03/11 ו- 17/110/03/11.

2. מסמכי התוכנית:

2.1 התכנית כוללת 6 דפי הוראות בכתב.
2.2 תשריט הערוך: בק.מ. 1:5000

המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. מטרת התוכנית:

קביעת איחוד מגרשים באזור התעשייה, זכויות והוראות בניה.

4. ציונים בתשריט:

כמסומן ומתואר במקרא התשריט.

5. רשימת תכליות:

שטח לתעשייה

ישמש להרחבת פעילותו של מפעל "אגיס" הקיים במגרש מס' 33
(כמסומן בתשריט מצב קיים): לצרכי תעשייה כימית אחסנה ושרותים
נלווים.

כל המבנים והמתקנים בתחום המגרש המאוחד כולל מבני אחסנה לחומרים,
מבני משרדים ושרותים לעובדים בתחומי המפעלים, יעמדו בדרישות
סביבתיות בכל הנוגע לאופן הטיפול במניעת מפגעים, שפכים תעשייתיים
וכדומה, וכמפורט בסעיף תנאים להוצאת היתרי בניה.

6. תנאים להוצאת היתרי בניה:

א. כוחה של הועדה המקומית יהיה להתיר פעילות בניה בשטח התוכנית לאחר
שנתמלאו התנאים הבאים:

לכל המבנים ו/או המתקנים בתחום המגרש המאוחד, יוגש סקר או מסמך
סביבתי אחר בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה או בא כוחו ובהתאם
לדרישות מהנדס המועצה.

לשכת התכנון המחוזית
21-05-1997
מחוז הדרום

ב. טיפול בפסולת

- פסולת רעילה - תועבר לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב.
- פסולת בניה ומוצקה: בהתאם לנהוג ברשות המקומית.
- פסולת הניתנת למיחזור: תועבר למפעלי מחזור על פי נוהל שיקבע על ידי מהנדס המועצה ובתאום המשד לאיכות הסביבה.

7. איחוד מגרשים ורישום

איחוד ורישום המגרשים יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.

8. בינוי ואחוזי הבניה

8.1 שטחים לתעשיה

8.1.1 במגרש המאוחד המבנים ו/או המתקנים יתוכננו בהתאם לתיפקוד המפעל כדלקמן:

תותר הקמת מבנים לתעשיה בכל גובה נידרש להפעלת המתקנים באורח סדיר וכלכלי, אלא אם לדעת מהנדס הועדה עלול מתקן מסויים להוות מטרד למתקנים סמוכים, בשל גובהו או מיקומו. המבנים ימוקמו על פי מודול תעשייתי שייקבע על ידי המפעל בתנאים הבאים:

א. מרווחי הרשת יהיו במידות המחלקות בשלמות ל - 25 מ' בין צירי הדרכים, וימוקמו בכוון הרשת הכללית של האיזור.

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

ג. קווי הבנין ביחס לדרכים הציבוריות יהיו כמסומן בתשריט.

ד. לא תהיה גישה למגרש מכביש מס' 1.

8.2 טבלת זכויות בניה:

מצב מוצע				מצב קיים				שימוש קרקע		
קו בנין			מס' קומות	סה"כ % בניה מקסימלי	מס' מגרש	מס' קומות	סה"כ % בניה מקסימלי		מס' מגרש	
צדדי	אחורי	קדמי								שטח שרת
6	6	כמסומן בתשריט	3	30	80	A148	בכל גובה נדרש	70	33	אזור תעשיה
						3 קומות		30	80	149

9. חניה:

החניה תימצא בתחום המגרש ועל-פי תקן חניה ארצי.

10. מרחב מוגן

מכסת שטח מוגן תהיה על פי החוק המתאים, בהתאם לתקנות הג"א.

11. מערכות תשתית:

11.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.

11.2 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של רמת חובב, הקשורה לרשת אספקת המים הארצית.

11.3 ניקוז מי גשם - על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צינורות קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.

11.4 ביוב - הביוב יהיה מחובר לאחת ממערכות הביוב המרכזיות של מועצת רמת-חובב בהתאם לתקנות התברואה המתאימות ותקנות האתר העוסקות בשפכים תעשייתיים. המועצה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים במידה ולדעת המהנדס עלולים השפכים להזיק או לזהם את מערכת הביוב המרכזית, המועצה תהיה רשאית לגבות דמי שימוש במערכת הביוב על פי סוג השפכים וכמותם, וכן לחייב התקנת מערכות למדידת רמות איכות השפכים בתחומי המגרש.

12. ביצוע התוכנית:

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מתאריך אישורה.

13. חתימות:

אין לנו התנגדות פקדונית להכניח בתנאי שוו תחיה
מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
התוכנית הינה לרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח
התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם
מתאים בגובה ואין התוכנית זו באה במקום הסכמת כל
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי
כל תווה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק נצהיר בזה כי אם נעשה או יעשה על
ידינו הסכם בנין או שטח המכיל בתוכנית, אין בהתוכנית
על התכנית הכרה או דחייה בקיום הסכם כאמור ו/או
ייתור על זכותנו לבטל בגלל הפרתו ע"י מי שרכש
מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות
אחרת העומדת לנו משהו הסכם כאמור ועפ"י כל דין,
שכן התוכנית ניתנת אך ורק ליתום מכת תכנונית.
מינחל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

12.12.96

בעל הקרקע:

חתימות מינחל מקרקעי ישראל
תקפה לשנה אחת בלבד
ניגארין חאישור

בנוצאציק בע"מ
ת.ד. 3593 באר-שבע 4135

היוזם:

עדנה ורפאל לרמן
אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יגאל אלון 170 ת"א 67443
טל. 6959893 פקס. 6960299

המתכנן: עדנה ורפאל לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ