

## מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי רמת חובב

תוכנית מפורטת מס' 19/מק/2010

שינוי לתוכנית מפורטת מס' 6/110/02/19

שינוי לתוכנית מתאר מס' 15/110/02/19 (בהפקדה)

תוכנית איחוד מגרשים בהסכמת הבעלים ושינוי קו בנין עפ"י

סעיף 62א (א) (1), (4) תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה

הוראות התוכנית

בעל הקרקע : מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל  
בן צבי 1, ת.ד. 233, באר-שבע

יוזם התוכנית : קופולק, רמת חובב  
ת.ד. 2413 באר-שבע 84874, טל. 08-6509222 – פקס. 08-6572260  
באמצעות  
לודן חברה להנדסה בע"מ  
בית ביטא קרית תעשיות עתירות ידע ת.ד. 695 באר-שבע  
טל. 08-6280966 – פקס. 08-6239028

עורך התכנית : אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים  
מ.ר. 27979  
מרכז הנגב 43, באר-שבע  
טל. 08-6498111 – פקס. 08-6498112

תאריך : מהדורה מס' 1 – אוגוסט 2002  
מהדורה מס' 2 – אוקטובר 2002  
מהדורה מס' 3 – נובמבר 2002  
מהדורה מס' 4 – יוני 2003

## מבוא

יוזם התוכנית, מפעל קופולק ברמת חובב, מבקש להסדיר קו בנין דרומי במגרש ואיחוד מגרשים בהסכמת הבעלים.

תוכנית זו בסמכות וועדה מקומית התואמת לתוכנית מפורטת 6/110/02/19 שאושרה ע"י וועדה מחוזית בישיבה מס' 93 מיום 16.11.81.

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מסי 19/מק/2010, התוכנית שינוי לתוכנית מפורטת מסי 6/110/02/19, 15/110/02/19 (בהפקדה) בתחום תחילת התוכנית.

2. מקום התוכנית

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	קופלק, רמת חובב
גושים	:	100177
חלקה	:	1 (חלק)

3. שטח התוכנית: 117.75 דונם.

4. תחולת התוכנית

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

5. מסמכי התוכנית

המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:

- 5 דפים של הוראות התוכנית בכתב, להלן: "הוראות התוכנית".
- תשריט ערוך בק.מ. 1:1250, הכולל גיליון אחד, להלן "התשריט".

6. יחס לתוכניות אחרות

התוכנית כפופה לתמ"מ 14/4 ותוכנית מתאר 110/02/19 על שינוייה.  
התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מתאר 15/110/02/19 שבהפקדה, בתחום תחולת התוכנית.  
התוכנית מהווה שינוי לתוכנית מפורטת מסי 6/110/02/19 בתחום תחולת התוכנית.  
בכל מקרה בו קיימת סתירה בין הוראות תוכנית זו להוראות תוכנית מפורטת 6/110/03/19, תגברנה הוראות תוכנית זו, בתחום תחולת התוכנית.

7. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

8. הסדרי קרקע

- הקצאה לצורכי ציבור  
מקרקעי ישראל, המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהל מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.
- חלוקה ורישום  
חלוקה ורישום ייעשו עפ"י הוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965.

9. מטרת התוכנית

- א. איחוד מגרשים בהסכמת הבעלים עפ"י סעיף 62 א (א) (1) תיקון 43, לחוק התכנון והבנייה.  
ב. שינוי קו בניין עפ"י סעיף 62 א (א) (4) תיקון 43, לחוק התכנון והבנייה.

10. הנחיות לקווי תשתית

- א. התשתיות המתוכננות באתר, קווי חשמל, מים, תקשורת וקווי שפכים, תחברנה למערכת התשתית הקיימת, באישור הוועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות.
- ב. חשמל  
אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.
- ג. מים  
אספקת מים תהיה מרשת אספקת המים של הרשות המקומית, הקשורה לרשת אספקת המים הארצית.
- ד. ניקוז  
(1) הניקוז יבוצע בהתאם לתוכנית אב לניקוז של הרשות המקומית ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.  
(2) במפעלים חדשים תתוכנן המערכת על פי ההנחיות הבאות:  
א) בכל מפעל יוגדרו, בשלב של היתר הבנייה, משטחים ואזורים שבהם עשוי להיווצר נגר עילי מזוהם (מתקנים, מאצרות, משטחי איחסון וכד'').  
ב) תתוכנן מערכת איסוף מיוחדת שתיועד אך ורק לניקוז של נגר עילי מאזורים שהוגדרו בשלב א'. ההולכה תהיה גרוויטציונית בצנרת או בתעלת בטון.  
כל שטחי המפעל שאינם מוגדרים כבעלי פוטנציאל סיכון, ינוקזו בהתאם לס' 1 לעיל.  
ג) הנגר שייאסף במערכת, והחשוד כמזוהם, ינוקז אל אגן איסוף בתוך תחומי המגרש.  
ד) האגן יהיה תת-קרקעי (חפור) ויתוכנן כך שניתן יהיה לאחסן בו כמות של מי נגר הנוצרים בסופת גשם אחת, בהסתברות של 1:50 שנה, על פני כל המשטחים שהוגדרו בתוכנית.  
ה) תחתית ודפנות האגן יאטמו ביריעת איטום סינתטית – יריעת HDPE בעובי 1.5-2.5 מ"מ – או משטחי בטון או כל שיטה אחרת באישור המשרד לאיכה"ס.  
ו) יתוכננו מערכות שאיבה וצנרת לריקון מבוקר של האגן אל מתקן הטיפול בשפכים של המגרש (וממנו למערכת הציבורית). המערכת תתוכנן כך שניתן יהיה לרוקן את כל תכולת האגן בתוך 3 שעות. מערכת השאיבה תאפשר גם עבודה בספיקות נמוכות של עד 50 מ"ק/שעה.  
ז) האגן יכלול מתקן שיאפשר גישה לצורך דיגום הנוזלים.  
ח) תחזוקה: האגן יתוכנן לאפשר ביצוע של פעילות תחזוקה.

ה. ביוב

- 1) מערכת הביוב תחובר לאחת ממערכות הביוב המרכזיות ברשות המקומית בהתאם לתקנות התברואה המתאימות ולתקנות העוסקות בשפכים תעשייתיים.
- 2) הרשות המקומית או הוועדה המקומית רשאיות לדרוש התקנת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים במידה ולדעתן עלולים השפכים להזיק או לזהם את מערכת הביוב המרכזית.
- 3) הרשות המקומית תהיה רשאית לגבות דמי שימוש במערכות הביוב על פי סוג השפכים וכמותם.
- 4) הרשות המקומית תקבל מכל מפעל רשימת השפכים התעשייתיים הצפויים ממתקניו השונים ותהיה רשאית לקבוע את סוגי השפכים שניתן לקלוט בכח אחת ממערכות סילוק השפכים בתחום הרשות המקומית. כמו כן תהיה רשאית להורות בהיתר הבנייה, הוראות הנוגעות לפינוי השפכים.

11. עתיקות

הטיפול יעשה על פי חוק העתיקות התשל"ח 1978, ובתאום עם רשות העתיקות.

12. תנאים למתן היתר בנייה

- א. בסמכות הרשות המקומית לדחות בקשה למתן היתרי בנייה להקמת מתקנים חדשים בתחומי המפעלים הקיימים, או הקמת מפעלים חדשים בתחום התוכנית, אם לדעת הוועדה המקומית עלולים מתקנים אלה להפריע למתקנים שכנים, להסב נזק ראו סיכון למפעלים ומתקנים שכנים או לציבור בכללותו, או לגרום להרס מערכות תשתית ושירותים בתחום האתר.
  - ב. היתרי בנייה יינתנו לאחר בדיקת התאמת איכות וכמות השפכים שיווצרו, (כתוצאה ממתן היתר הבנייה), למתקני הטיפול וסילוק השפכים במועצה.
  - ג. היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו, ועל פי בקשה להיתר בנייה בתנאים הבאים :-
    - 1) לכל מגרש תוכן תוכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית.
    - 2) לכל מגרש תוכן תוכנית פיתוח לאישור הוועדה המקומית.
    - 3) קבלת אישור מהמשרד לאיכה"ס.
    - 4) קבלת אישור ממשרד הבריאות.
    - 5) הריסת המבנים המסומנים.
  - ד. היתרי בנייה יינתנו לאחר בדיקת אמצעי ניטור וסילוק של מיפגעי ריח וחומרים נדיפים.
13. שלבי ביצוע ולוחות זמנים לביצוע התוכנית  
מועד משוער לביצוע של תוכנית זו – תוך 10 שנים מיום אישורה, ללא שלבי ביצוע.

14. חתימות

חתימת הוועדה המקומית

הוועדה המקומית לתכנון ולבנייה  
העירייה

מנהל קרקעות ושיכון  
כאג' ששפורטאל  
מחלקת מחוז רמת  
התופת ועל הקהילה  
25.11.03

  
חתימת עורך התוכנית

קופתה (1949) בע"מ

חתימת יוזם התוכנית

~~ועדה מקומית רמת השרון  
אישור תכנית מס'  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' \_\_\_\_\_ מיום \_\_\_\_\_  
המס' \_\_\_\_\_  
י"ר הועדה \_\_\_\_\_  
מתנדס הועדה \_\_\_\_\_~~

ועדה מקומית רמת חובב  
אישור תכנית מס' 2010/4/13  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 2003/004 מיום 04/03/04  
י"ר הועדה \_\_\_\_\_  
מתנדס הועדה \_\_\_\_\_

פירוט כתיבת הפרוטוקול  
תאריך 5/11/03

אבו דלר  
י"ר הועדה המקומית  
לתכנון ובנייה  
רמת חובב

איתי פרס  
מתנדס הועדה המקומית  
לתכנון ובנייה  
רמת חובב