

6.10.2.81

מרחב תכנון מקומי

רמת חובב

תכנית בנין ערים מפורטת מס' 6/110/03/11
שינוי לתכנית בנין ערים מפורטת מס' 110/03/11

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

גושים: 100177

חלק חלקות: 1

יוזם ומגיש התכנית: חברת מכבי העשיה בע"מ

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

שטח התכנית: 438,090 מ"ר

השרד המרכזי

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז: באר שבע

מרחב התכנון מס' 6/110/03/11
תכנית מס' 110/03/11

הועדה הממונה מס' 93

תאריך: 10.11.81

לחובלת התכנית: מכבי העשיה בע"מ

תכנית מס' 110/03/11
הפרסומים מס' 110/03/11

המשרד המרכזי

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965

מחוז: באר שבע

מרחב התכנון מס' 6/110/03/11
תכנית מס' 110/03/11

הועדה הממונה מס' 238

תאריך: 23.2.82

לחובלת התכנית: מכבי העשיה בע"מ

תכנית מס' 110/03/11
הפרסומים מס' 110/03/11
תאריך: 4.6.81
עמוד: 1954

1. מהות התכנית

חלוקת מגרשים ודרך גישה אליהם.

2. חלות התכנית

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

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

3. מטרת התכנית

שינוי חלוקת מגרשים וקביעת דרך גישה אליהם.

4. ציונים בתשריט

<u>מספר</u>	<u>ציון בתשריט</u>	<u>פירוש הציון</u>
1.	קו כחול	גבול התכנית
2.	שטח צבוע בסגול	שטח למפעלי תעשיה
3.	שטח צבוע בכתום	מתקן טיהור ביולוגי
4.	שטח צבוע באפור	שטח לשרותים הנדסיים
5.	שטח צבוע בירוק	שטח ציבורי פתוח
6.	שטח צבוע באדום	דרך מתוכננת
7.	מספרים בעגול מסומן על הדרך:	
	א. מספר עליון	מספר הדרך
	ב. מספר תחתון	רוחב הדרך
	ג. מספרים צדדיים	קו בנין

5. שימוש בקרקע ובבנינים

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

6. רשימת התכליות

- 6.1 שטחים לתעשיה כימית (צבע סגול) - ישמשו להקמת מתקנים לתעשיה כימית על כל הדרוש להזזת מתקנים אלה, מבני אחסנה לחומרים, מבני משרדים ושירותים לעובדים בתחומי המפעלים, בתנאי שיעמדו בדרישות הרשות בכל הנוגע לבעיות זיהום הסביבה, שפכים תעשייתיים וכדומה, כמפורט בסעיף העוסק באופן פיתוח התכנית.
- 6.2 שטח לשרותים הנדסיים (צבע אפור) - השטח ישמש למעבר צינורות נפט וכן צנרת ושרותי הנדסה שישמשו את איזור התעשיה.
- 6.3 שטח ציבורי פתוח (צבע ירוק) - ישמש לצורך שבילים, נטיעות, גנים.

- 6.5 מתקן טיהור ביולוגי (צבע כתום) השטח משמש למבנה עבור מתקן טיהור שפכים אורגניים.
- 6.6 שטח לדרכים (צבע אדום) - ישמש לכבישים, מדרכות, מעברים, נטיעות, ניקוז, פרודורי צנרת ומערכות אספקה מרכזית לקריית התעשייה.

7. אופן פיתוח של תכנית מפורטת כוללת

כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:

- 7.1 כל מפעל אשר יבקש אישור בניה בתחומי הקריה התעשייתית יהיה חייב למלא טופס "שאלון למפעלי תעשייה לתכלית מניעת זיהום אויר" שהוצא ע"י משרד המסחר והתעשייה, משרד הפנים ומשרד הבריאות. הקמת המפעל והמתקנים הדרושים יהיו כפופים להוראות לשכת המדען הראשי במשרד המסחר והתעשייה כתאום עם משרדי הפנים והבריאות, בדבר סוג ואיכות השפכים התעשייתיים המותרים לניקוז אל מחוץ למפעל, פליטות גזים, עשן ואבק והמתקנים הדרושים לוויסותם בנושאי זיהום אויר, אופן וסוג הטיפול הדרוש בפסולת תעשייתית מוצקה לפני סילוקה מתחומי המפעל.
- 7.2 רשות האתר תוכל לאסור הקמת מתקנים בתחומי המפעלים הקיימים, או הקמת מפעלים חדשים בקריה, אם לדעת מהנדס הרשות עלולים מתקנים אלה להפריע לתהליכים התעשייתיים של מתקנים שכנים, או לגרום להרס מערכות תשתית ושירותים בתחומי האתר.
- 7.3 רשות האתר תקבל מכל מפעל רשימת השפכים התעשייתיים הצפויים ממתקניו השונים ותהיה רשאית לקבוע סוגי השפכים אשר ניתן לקלוט בכל אחת ממערכות סילוק השפכים באתר, מחיר אגרת השימוש בכל אחת ממערכות הביוב וסוג הסנקציות שינקטו במקרה של הפרת התנאים ע"י המפעלים.
- 7.4 רשיון הבניה וההקמה יינתן על ידי הועדה רק אחרי שהתמלאו ונחתמו כל הסעיפים המפורטים לעיל בין המפעל הבודד לבין רשות האתר.

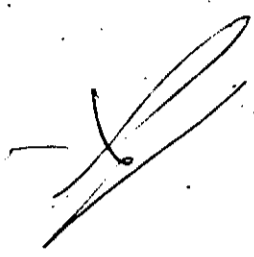
8. חלוקה ורישום

חלוקת השטח למגרשים תיעשה כהתאם למודולים התעשייתיים המסומנים בתשריט. הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו על ידי רשות האתר על פי סעיף 188ב' בחוק התכנון והבניה.

9. בנוי ואחוזי הבניה

- 9.1 כמגרשים לתעשייה כימית תותר הקמת מבנים לתעשייה בכל גובה נדרש להפעלת המתקנים כאורח 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 ע"י כל אחד מהמפעלים כתנאים הבאים:-

- 9.1.1 שטח הבניה הכולל יהיה עד 50% משטח המגרש כתוספת 20% מבני עזר.
- 9.1.2 בתחומי המפעל ייקבעו קווי בנין למתקנים לאורך הדרכים הראשיות במפעל ובהן יוקצו שטחים לפרוזדורי צנרת ואספקה.
- 9.1.3 קווי הבנין ביחס לדרכים הציבוריות יהיו כמסומן בתשריט.
- 9.1.4 במקרה של רשימת מספר חלקות עבור הקמת מפעל אחד יהיו קווי הבנין בין החלקות 0.



דרכים .10

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

חניה .11

החניה תימצא בתחומי המפעלים ותיבנה 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% הנוותרים לפי מקדם של 30 עובדים ליחידת רכב ציבורי.

מקלטים .12

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

שירותים .13

- 13.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל כע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הנ"ל.
- 13.2 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של רשות האתר, קשורה לרשת אספקת המים הארצית.
- 13.3 ניקוז מי-גשם - על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צנורות תת-קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.

14. כ י ו ב

הכיוב יהיה מחובר לאחת ממערכות הכיוב המרכזיות בקריה בהתאם לתקנות התברואה המחאימות ותקנות האתר העוסקות בשפכים תעשילתיים. הרשות או הועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים במדה ולדעת המהנדס עלולים השפכים להזיק או לזהם את מערכת הכיוב המרכזית. הרשות תהיה רשאית לגבות דמי שימוש במערכות הכיוב על פי סוג השפכים וכמותם.

15. חלוקת טבלת השטחים

ראה תשריט מצורף.

16. ח ת י מ ו ת

חברה - נבנו הנשיה בע"מ

חברת מבני תעשילת בע"מ

יוזם ומגיש התכנית

התכנית ערוכה לפי כללי התכנון הכלליים של הרשות בהתאם לתקנות התברואה המחאימות ותקנות האתר העוסקות בשפכים תעשילתיים. הרשות או הועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים במדה ולדעת המהנדס עלולים השפכים להזיק או לזהם את מערכת הכיוב המרכזית. הרשות תהיה רשאית לגבות דמי שימוש במערכות הכיוב על פי סוג השפכים וכמותם.

מינהל מקרקעי ישראל

בעל הקרקע

16.3.81

לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

עורכי התכנית