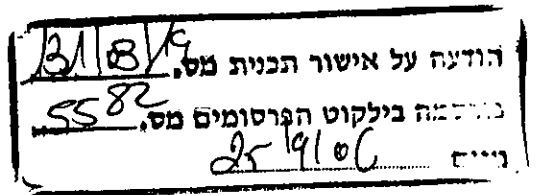


מ ב ר א

תכנית זו מטפלת במגרש הנמצא ברמת חובב, אזור תעשייה.
במגרש הנ"ל ממוקם מבנה עם סטייה בקווי בניין.
התכנית המוצעת מאפשרת תוספת שטח למבנה והסדרת קווי בניין.



-1-

מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי רמת חובב

תכנית מסורת מס' 131/03/19 מפעל י.ב. סרץ קבלנים בע"מ

שינוי לתכניות מס' 6/110/02/19

2001/מק/19

2005/מק/19

הוראות התוכנית

תאריך : אוקטובר 2001

ינואר 2002

מאי 2002

אוגוסט 2003

אוגוסט 2004

ינואר 2005

מאי 2005

1. שם התכנית

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 131/03/19 מפעל י.ב. פרץ קבלנים בע"מ שינוי לתכניות מס' 6/110/02/19, 2001/מק/19, 2005/מק/19.

2. הנתונים הכלליים

א. מחוז	- דרום
ב. נפה	- באר-שבע
ג. מקום	- רח' האירוס 102, רמת-חובב, אזור תעשייה.
ד. בעל הקרקע	- מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל.
ה. גוש	- 100177, חלק 1 (חלק).
ו. המגיש	- י.ב. פרץ קבלנים בע"מ
ז. עורך התכנית	- אדריכל רבינוביץ' ויקטור, רח' עבדת 12, ב"ש. רשיון מס' 26019.
ט. שטח התכנית	- 6300 מ"ר.

3. מסמכי התכנית

- דפי הוראות בכתב (הוראות התכנית),
 - תשריט בקנ"מ 1:250 (להלן התשריט),
- כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. ציונים בתשריט

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

5. יחס לתכניות אחרות

תכנית זו כפופה לתכניות מס' 6/110/02/19, 2001/מק/19, 2005/מק/19, למעט השינויים המפורטים בתכנית זו.

6. מטרת התכנית

הגדלת זכויות בניה והסדרת קווי בניין במגרש המיועד לתעשייה (מגרש מס' 102, הנמצא ברמת חובב, אזור תעשייה).

7. תכליות ושימושים מותרים, הוראות ומגבלות בנייה.

אזור תעשייה (מגרש מס' 102).

במגרש 102 תותר הקמת מבני אחסנה ומבני משרד ושירות לעובדים במגרש זה. תנאי לאחסון חומרים מסוכנים (כהגדרתם בחוק החומרים המסוכנים) יהיה אישור המשרד לאיכות הסביבה לאחסון החומרים המסוכנים ולסקר הערכת סיכונים שיערך על ידי מגיש התכנית עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

8. זכויות בניה (מצב קיים).

שטח הבניה הכולל יהיה עד 50% משטח המגרש בתוספת 20% מבני עזר.

א. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת בניני משרדים בקו בנין קידמי של עד 5.0 מטר, צידיים של עד 4.0 מטר ואחורי של עד 5.0 מטר.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת בנינים שאינם בניני משרדים, בקו בנין קדמיים של עד 5.0 מטר בקו בנין צידיים של עד 4.0 מטר ואחורי של עד 5.0 מטר, לאחר שמבקש ההיתר יגיש לה מסמך סביבתי, הכולל סקר סיכונים המראה, להנחת דעתה של הועדה המקומית, כי אין שינוי קו הבנין המבוקש משום סכנה למפעלים סמוכים ולסביבה.

9. טבלת זכויות בניה (מצב מוצע).

קווי בניין ** ***	מספר קומות	תכסית מרבית מ"ר	סה"כ שטח עיקרי+שרות (מ"ר / %)	שטח שרות* מ"ר	שטח עיקרי (%)	שטח מגרש מ"ר	מספר מגרש	יעוד	ק		
									א	צ	ק
כמסומן בתשריט	2	3070	+80% 26 מ"ר	26	80	4200	102	אזור תעשייה			

* שטח שרות כולל - מקלט.

** במקרה של רכישת מספר חלקות עבור הקמת מפעל אחד, יהיו קווי הבנין בין החלקות - 0.
*** א. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת בניני משרדים בקו בנין קידמי של עד 5.0 מטר, צידיים של עד 3.6 ו-3.8 מטר ואחורי של עד 4.8 מטר.

ב. הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת בנינים שאינם בניני משרדים, בקו בנין קדמיים של עד 5.0 מטר בקוי בנין צידיים של עד 3.6 ו-3.8 מטר ואחורי של עד 4.8 מטר, לאחר קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה לסקר הערכת סיכונים שיערך על ידי מגיש ההיתר עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

10. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן חניה ארצי התקף לעת היתרי בניה.

11. מקלטים

ע"פ התקנות ובהתאם להנחיות הג"א.

12. הנחיות כלליות לתשתית.

התשתיות המתוכננות באתר, קווי חשמל, מים, תקשורת וקווי שפכים, תחברנה למערכת התשתית הקיימת, באישור הועדה המקומית ובתאום הרשויות המוסכות.

תשתיות חשמל:

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים, בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק למרחקים גדולים מהמפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע, בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.

13. שירותים

13.1 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של המועצה המקומית התעשייתית רמת - חובב, קשורה לרשת אספקת המים הארצית.

13.2 ניקוז

13.2.1 הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית אב לניקוז של הרשות המקומית ובכפוף לאישור הועדה המקומית.

13.2.2 בכל מקרה, לא ינוקז אל המערכת הציבורית נגר עילי משטחים ומאזורים שבהם עשוי להיווצר נגר עילי מזהם (מתקנים, מאצרות, משטחי אחסון וכד'). יש לפנות בנושא זה לקבלת הנחיות לוועדה המקומית.

13.3 ביוב - הביוב יהיה מחובר לאחד ממערכות הביוב המרכזיות בקריה בהתאם לתקנות התברואה המתאימות ותקנות האתר העוסקות בשפכים תעשייתיים. הרשות או הועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים במדה ולדעת המהנדס עלולים השפכים להזיק או להזהם את מערכת הביוב המרכזית. הרשות תהיה רשאית לגבות דמי שימוש במערכות הביוב על פי סוג השפכים וכמותם.

13.3.1 הרשות המקומית תקבל מכל מפעל רשימת השפכים התעשייתיים הצפויים ממתקניו השונים ותהיה רשאית לקבוע את סוגי השפכים שניתן לקלוט בבת אחת ממערכות סילוק השפכים בתחום הרשות המקומית. כמו-כן, תהיה רשאית להורות בהיתר הבניה, הוראות הנוגעות לפינוי השפכים.

14. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשב"ה 1965.

15. תאריכי ושלבי ביצוע:

התכנית תבוצע תוך שלוש שנים מיום אישור תכנית זו.

16. היטל השבחה:

ההיטל ייגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

17. תנאים למתן היתר בניה:

היתר בניה יוצא ע"י הועדה המקומית ע"פ תכנית זו לאחר אישורה. כסמכות הועדה המקומית לדחות בקשה למתן היתר בניה להקמת מתקנים חדשים בתחומי המפעלים הקיימים, או הקמת מפעלים חדשים בתחום התוכנית, אם לדעת הועדה המקומית עלולים מתקנים אלה להפריע לתהליכים התעשייתיים של מתקנים שכנים, להסב נזק ו/או סיכון למפעלים ומתקנים שכנים או לציבור בכללותו, או לגרום להרס מערכות תשתית ושירותים בתחום האתר.

18. אישורים:

י.ב. פרץ קבלנים בע"מ
אספקת כח אדם עבודות נקוי
זול, צנרת, קונסטרוקציה וצבוי
אדרת כימיקלים טל' 231996

חתימת המגיש:

חתימת בעל הקרקע:

רבינוביץ ושות' אדריכל
חתימת המתכנן:
חתימת המגיש
טלפקס 08-6511143
טלמכון 052-765195