

הוראות התכנית

תכנית מס' 621-0705699

שינוי קווי בנין במפעל חב' אביב, נאות חובב



מחוז	דרום
סוג תכנית	מרחב תכנון מקומי נאות חובב
	תכנית מפורטת

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מפעל אביב עוסק שנים רבות במחזור פסולת פלסטיק שמקורה בעיקר ממדינת ישראל. מתוצרי המחזור (בקבוקים פלסטיק ריקים וכד'), המפעל מכין תוצרי משנה (כגון אריזות פלסטיק קלות לפירות וירקות).

במשך שנים המפעל התרחב בשטחו.

התכנית המוגשת משנה את החלוקה הפנימית של המגרשים שבבעלות המפעל (על מנת להתאימה לשטחים הרשומים בר.מ.י) ומשנה קווי בנין על מנת לאפשר הצבת מבנה שומר (במיקום המתאים לדרישות המפעל), מאצרות למיכלים ומאצרה לאשפה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

שם התכנית 1.1 שם התכנית ומספר התכנית

שינוי קווי בנין במפעל חב' אביב, נאות חובב

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

שם התכנית

621-0705699

מספר התכנית

שטח התכנית 1.2

27.673 דונם

סיווג התכנית 1.4

תכנית מפורטת

סוג התכנית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 1, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נאות חובב
קואורדינאטה X	179715
קואורדינאטה Y	560780

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נאות חובב - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

מפעל חב' אביב, נאות חובב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100177	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/01/2009	1641	5897	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 03 /19 / 26 /110. הוראות תכנית 03 /19 /26 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	26 /110 /03 /19



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אבינעם לוי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		אבינעם לוי		תשריט מצב מוצע	לא
טבלת שטחים	רקע	1: 1	1	11/12/2018	אבינעם לוי	21: 36 11/12/2018		לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	07/02/2019	אבינעם לוי	08: 56 11/02/2019		לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר			אביב תעשיות מיחזור בע"מ	כפר טרומן	(1)		03-9702993		yaron@avivplastic.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 127.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			אביב תעשיות מיחזור בע"מ	כפר טרומן	(1)		03-9702993		yaron@avivplastic.com

(1) כתובת: ת.ד. 127.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264266	hagais@land.gov.il

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אבינעם לוין	27979	לוין אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	levin@levin-arc.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית ובונה ערים	מתכנן	טל לוי		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	tal@levin-arc.co.il
אדריכל ובונה ערים	מתכנן	משה אוחנה		לוי אדריכלים ובוני ערים בע"מ	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	moshe@levin-arc.co.il
מודד מוסמך	מודד	אברהם ארד	633	ארז מדידות	באר שבע	יוסי הבורסקאי	1	08-6239834	08-6282860	mail@erezmed.com



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי קווי בנין, איחוד וחלוקה מחדש ביעוד תעשייה.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי קוי בנין בהתאם לס' 62 א. (א) (4) לתיקון 43 בחוק התכנון והבניה.
- ב. שינוי גבולות תאי שטח ע"י איחוד וחלוקה התאם לס' 62 א. (א) (1) לתיקון 43 בחוק התכנון והבניה.



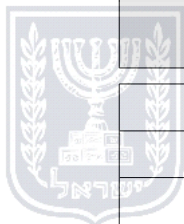
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

יעוד	תאי שטח
תעשייה	8B, 8C, 172B, 176A
דרך מאושרת	1001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	1,157	4.18
מגבלות בניה ופיתוח	275.38	1
תעשייה	26,241.22	94.82
סה"כ	27,673.6	100

מצב מוצע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

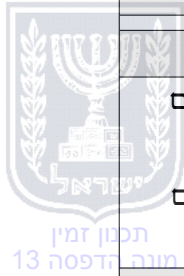
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	1,362.37	4.92
תעשייה	26,311.23	95.08
סה"כ	27,673.6	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מפעלים ומתקנים לתעשייה, לרבות תעשייה כימית, תעשייה העוסקת בחומרים מסוכנים, תעשייה זעירה ומלאכה (למעט מפעלי מזון) ולכל הנלווה אליהם, לרבות מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית, מבני אחסנה לחומרים ומוצרים, לרבות אחסון גפ"מ, מבני משרדים ושרותים לעובדים בתחום המפעלים, מתקנים לטיפול באוויר ובשפכים תעשייתיים.
4.1.2	הוראות
א	הוראות בניוי
	כל הר"מ יהיה בתנאי שיעמדו בדרישות הוועדה המקומית בכל הנוגע לבעיות זיהום הסביבה ובהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ולהוראות תכנית זו.
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	שטח זה ישמש לדרך כמשמעותה בחוק התכנון והבניה, מערב כלי רכב, שטחי חנייה, שבילים להולכי רגל ורוכבי אופניים, מדרכות, פיסול, ריהוט רחוב, פיתוחו גינון ונטיעות, תעלות ניקוז וגשרונים ופרוזדורים למעבר צנרת ומערכות תשתית לתאי שטח לתעשייה ובינהם.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות					גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת			
										עיקרי	שרות	עיקרי	שרות		
(3)	(3)	(3)	(3)	(2)	(2)		70		2	20	2	50	(1)	8B, 8C, 172B, 176A	תעשייה

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

א. הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמת מתקני דיגום שפכים וניטור אוויר, בתחום קו הבנין הקדמי, בקו בנין 0.

ב. קווי הבנין בין תאי השטח שבתחום התכנית - 0

ג. תותר הקמת גשרי צנרת, גדרות, קירות תמך, קיר אש עד קו בנין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לטבלת השטחים..

(2) תותר הקמת מבנים לתעשייה בכל גובה נדרש להפעלת המתקנים באורח סדיר וכלכלי, אלא אם לדעת הוועדה עלול מתקן מסוים להיות מטרד למתקנים סמוכים בשל גובהו..

(3) כמסומן בתשריט..



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

- 6.1.1 בסמכות הוועדה 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 לתהליכים התעשייתיים של מתקנים שכנים, להסב נזק ו/או סיכון למפעלים ומתקנים שכנים או לציבור בכללותו, או לגרום להרס מערכות תשתית ושירותים בתחום האתר.
- 6.1.2 היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
- א. לכל תא שטח תוכן התכנית בינוי לאישור הוועדה המקומית.
 - ב. לכל תא שטח תוכן תכנית פיתוח לאישור הוועדה המקומית.
 - ג. המפעלים יידרשו לעמוד ברמת פליטה לאוויר ובתקני סביבה וספי ריח כפי שייקבעו על ידי הרשויות המוסמכות.
 - ד. היתר בנייה ילווה במסמך בדיקה סביבתי, או תסקיר השפעה על הסביבה ו/או סקר סיכונים אם הדבר יידרש על ידי הוועדה המקומית ו/או המשרד להגנת הסביבה.
 - ה. קבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.
 - ו. קבלת אישור ממשרד התמ"ס.
 - ז. קבלת אישור ממשרד הבריאות.
 - ח. הוצאת היתרי בנייה למפעלים היוצרים שפכים תעשייתיים תותנה בהקמת מתקן לטיפול בשפכים במפעל.
- בסמכות הוועדה המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה להתנות הוצאת היתר בניה למפעלים המייצרים שפכים תעשייתיים בביצוע פתרון לשפכים מאושר על ידי הרשויות המוסמכות.
- ט. הכנת תכניות מפורטות להסדרי תנועה וקבלת אישור לתכנית ע"י רשויות התמרור.
- 6.1.3 היתרי בניה בתא שטח 176A ינתנו לאחר קבלת אישור מרשות העתיקות.
- 6.1.4 אישור תשריטי איחוד וחלוקה בתחום התוכנית יהיו בסמכות הוועדה המקומית.
- 6.1.5 קבלת אישור מרשות הניקוז.

6.2

חשמל

- אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ. הבנייה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל.
- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.
- א. מרחק מהתיל הקיצוני
 - קו חשמל מתח נמוך - 3 מ'
 - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מ'
 - ב. מרחק מציר הקו
 - קו חשמל מתח נמוך - 3.5 מ'
 - קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו - 6 מ'
 - קו חשמל מתח עליון 161-100 ק"ו (קיים או מוצע) - 20 מ'
 - קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע) - 35 מ'

6.3	תשתיות
	התשתיות המתוכננות באתר, קווי חשמל, מים, תקשורת וקווי שפכים, תחברנה למערכת התשתית הקיימת, באישור הוועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות.



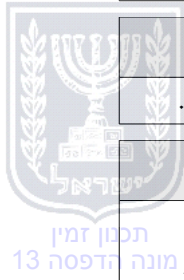
6.4	ביוב, ניקוז, מים, תברואה
	<p>6.4.1 מים</p> <p>אספקת מים תהיה מרשת אספקת המים של הרשות המקומית, הקשורה לרשת אספקת המים הארצית.</p> <p>6.4.2 ניקוז</p> <p>א. הניקוז יבוצע בהתאם לתוכנית אב לניקוז של הרשות המקומית אל אגן ניקוז (לימון) ובכפוף לאישור הוועדה מקומית ובאישור רשות הניקוז.</p> <p>ב. בתאי שטח המיועדים לתעשייה מזהמת לא יוחדרו מי נגר עילי.</p> <p>ג. במפעלים חדשים תתוכנן המערכת על פי ההנחיות הבאות:</p> <p>1) בכל מפעל יוגדרו, בשלב של היתר הבנייה, משטחים ואזורים שבהם עשוי להיווצר נגר עילי מזהם (מתקנים, מאצרות, משטחי איחסון וכד').</p> <p>2) תתוכנן מערכת איסוף מיוחדת שתיועד אך ורק לניקוז של נגר עילי. ההולכה תהיה גרוויטציונית בצנרת או בתעלת בטון. כל שטחי המפעל שאינם מוגדרים כבעלי פוטנציאל סיכון, ינוקזו בהתאם לס' א. לעיל.</p> <p>3) הנגר שייאסף במערכת, והחשוד כמוזהם, ינוקז אל אגן איסוף בתוך תחומי תא השטח.</p> <p>4) 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.</p> <p>5) 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 להגנת הסביבה.</p> <p>6) 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.</p> <p>7) האגן יכלול מתקן שיאפשר גישה לצורך דיגום הנוזלים.</p> <p>8) תחזוקה: האגן יתוכנן לאפשר ביצוע של פעילות תחזוקה.</p> <p>ד. אין לבצע בניה בסמוך ומעל לתעלת הניקוז והנקזים ובציר נחל חובב כמסומן בתשריט.</p> <p>6.4.3 ביוב</p> <p>א. השפכים התעשייתיים יטופלו בתחומי המפעלים עד לרמה הנדרשת על ידי הרשויות המוסמכות.</p> <p>ב. התחברות שפכים סניטריים מהמפעל למערכת השפכים של המועצה תותנה בעמידה בתקני המועצה והרשויות המוסמכות.</p> <p>ג. הרשות המקומית תהיה רשאית לגבות דמי שימוש במערכות הביוב על פי סוג השפכים וכמותם.</p> <p>ד. הרשות המקומית רשאית להורות בהיתר הבנייה, הוראות הנוגעות לפינוי השפכים.</p>



6.5	איכות הסביבה
	צנרת חומרים מסוכנים ושפכים תהיה עילית אלא אם כן התקבל אישור מאת המשרד להגנת הסביבה לצנרת תת קרקעית, במקרים מיוחדים. הצנרת תסומן בשם הזורם וכוון זרימתו.

6.6	חניה
	החנייה תהיה בתחומי תאי השטח על פי תקן החנייה הארצי התקף לעת הוצאת היתר בנייה.

6.7	עתיקות
	כל עבודה בתחום השטח המוגדר כאתר עתיקות תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות התשל"ח - 1978.
6.8	חלוקה ו/ או רישום
	חלוקה ורישום ייעשו עפ"י להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבנייה התשכ"ה 1965.
6.9	הפקעות לצרכי ציבור
	מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבנייה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.



7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תקפה עד לאישור תכנית מפורטת חדשה.

