



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי רמת חובב

תוכנית מתאר מס' 19/מק/2014

שינוי לתוכנית מתאר מס' 19/02/110/23

תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים ושינוי קווי בניין
בהתאם לתיקון 43 לחוק התכנון והבנייה סעיף 62א (א), (4), (1)

מגרשים 711א ו-711ב

באתר לטיפול בפסולת מסוכנת (רעילה E.S.C.) רמת חובב

הוראות התוכנית

בעל הקרקע : מדינת ישראל באמצעות ממ"י

מגיש התוכנית : משרד התעשייה המסחר והתעסוקה, המנהל לאזורי פיתוח

באמצעות

יהל מהנדסים

יגאל אלון 67 תל-אביב טל' 6251222 - 03

עורך התכנית : אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים

מס' רשיון 27979

מרכז הנגב 43, באר-שבע

טל. 08-6498111 פקס. 08-6498112

מהדורה מס' 1 – פברואר 2004

מהדורה מס' 2 – פברואר 2004

מהדורה מס' 3 – אוקטובר 2004

תאריך

מבוא

תוכנית זו מאפשרת החלפת מיקום הדדית של יעוד "אתר לסילוק וטיפול בפסולת מסוכנת" ביעוד "אזור תעשייה מזהמת" על מנת ליצור רצף טריטוריאלי של יעוד "אתר לסילוק וטיפול בפסולת מסוכנת", עם המגרש שבבעלות החברה הממשלתית לשירותי איכות הסביבה (רמת חובב) בע"מ.

תוכנית זו אינה משנה הנחיות, זכויות ומגבלות בנייה, פרט לקווי בניין.

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מס' 19/מק/2014, שינוי לתוכנית מתאר מס' 23/110/02/19, תוכנית איחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, מגרשים 711א ו-711ב באתר לטיפול בפסולת מסוכנת (רעילה E.S.C.), להלן "התוכנית".

2. מקום התוכנית

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	רמת חובב
גושים	:	100177 (חלק)

3. שטח התוכנית: 21.786 דונם.

4. מסמכי התוכנית

המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית :-
א. 6 דפים של הוראות התוכנית בכתב, להלן "הוראות התוכנית".
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:1250, הכולל גיליון אחד, להלן "התשריט".
במקרה של סתירה בין ההוראות לתשריט, יגברו ההוראות.

5. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' 23/110/02/19 בתחום גבולות תוכנית זו.

6. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. הסדרי קרקע

א. הפקעה לצרכי ציבור

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.

ב. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבניה.

8. זיקת הנאה לציבור

א. תובטח זיקת הנאה לציבור למתן זכות מעבר לכוחות חרום במגרש מס' 711א, כמסומן בתשריט.
ב. זכות זו תעוגן על ידי רישום זיקת הנאה בפנקס המקרקעין.

9. מטרת התוכנית

- א. החלפת מיקום הדדית של יעוד "אתר לסילוק וטיפול בפסולת מסוכנת" ביעוד "אזור תעשייה מזהמת" ע"י איחוד וחלוקת מגרשים ע"פ סעיף 62 א (א) (1) תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה, ללא שינוי בהנחיות, זכויות ומגבלות בנייה וללא שינוי בשטח היעודים.
- ב. שינוי קווי בניין ע"פ סעיף 62 א (א) (4) תיקון 43 לחוק התכנון והבנייה.

10. תכליות ושימושים

- התכליות והשימושים הם בהתאם לתוכנית מאושרת מס' 23/110/02/19.
- א. אזור לסילוק וטיפול בפסולת מסוכנת, מגרש מס' 711 – השטח ישמש לקליטת פסולת מסוכנת ואפר שריפה בלבד, ולטיפול בהן באמצעות מיצוב והטמנה.
- באתר תיטמן פסולת מיוצבת, על פי קריטריונים שיאושרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- תותר הקמת מבני ומתקני שירותים הדרושים לתפעול השוטף של המטמנות ומתקני המיצוב, משרדים (ובלבד שיהיו לצורכי אזור לטיפול בפסולת מסוכנת והטמנתה), מעבדות-בקרה, מתקנים למיצוב, מתקנים הנדסיים, מתקן שקילה, מבנים וסככות לאחסנת חומרים, ולמבנים ומתקנים לשרות תפעולי שוטף.
- כמו כן ישמש האזור לדרכים וחניות פנימיות, שבילים ומדרכות להולכי רגל ולמעבר מתקני תשתית ותשתיות תת-קרקעיות.
- ב. אזור תעשייה מזהמת, מגרש מס' 711
- למגרש תוכן בעתיד תוכנית מפורטת, בכפוף להוראות תמ"מ 14/4 ותמ"א 16.

11. טבלת הנחיות וזכויות בנייה

א. מצב קיים

קווי בניין	מספר קומות	תכנית קרקע מרבית		היקפי בנייה מרביים במגרש ב- % (1)				שטח מגרש בדי	מספר מגרש	אזור			
		מטמנה ב- % כולל	מטמנה ב- % ללא	סה"כ עיקרי שירות +	מטרות שירות		מטרות עיקריות						
					מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע		
א	ז	ק											
10	10	10	4	80	25	35	5	5	20	5	11.533	711/1	אזור לסילוק וטיפול בפסולת מסוכנת
							בשטח זה לא תותר כל בנייה.				7.697	711/2	אזור תעשייה מזהמת (ע"פ תמ"מ 14/4)

הערות

(1) אחוזי בנייה אינם כוללים מטמנות על ותת קרקעיות.

ב. מצב מוצע

קווי בניין	מספר קומות	תכסית קרקע מרבית		היקפי בנייה מרביים במגרש ב- % (1)				שטח מגרש בדי	מספר מגרש	אזור			
		מטמנה ב- % כולל	מטמנה ב- % ללא	סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות						
					מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				מתחת לקרקע		
א	ב	ג	ד	ה	ו	ז	ח	ט	י				
10	10	10	4	80	25	35	5	5	20	5	11.533	א711	אזור לטיפול בפסולת מסוכנת
							בשטח זה לא תותר כל בנייה.				7.697	ב711	אזור תעשייה מזהמת (ע"פ תמ"מ 14/4)

הערות

(1) אחוזי בנייה אינם כוללים מטמנות על ותת קרקעיות.

ניתן לבנות בכל מגרש מטמנה על ותת קרקעית עד למיצוי תכסית הקרקע המותרת, במגבלות קווי הבניין.

12. הנחיות לתכנון מפורט של מטמנות (לפי סי' 18 בתמ"א 16)

הנחיות אלו יהיו בהתאם להוראות תוכנית 23/110/02/19.

13. הנחיות לתכנון, הקמה ותפעול

הנחיות אלו יהיו בהתאם להוראות תוכנית 23/110/02/19.

14. הנחיות לשלב התקמה והשיקום (סגירת מטמנות)

הנחיות אלו יהיו בהתאם להוראות תוכנית 23/110/02/19.

15. חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן חנייה ארצי.

16. עתיקות

במידה ויתגלו בשטח התוכנית עתיקות, יופסקו העבודות ותימסר הודעה לרשות העתיקות על פי חוק העתיקות התשל"ח – 1978.

17. תנאים למתן היתר בנייה

לא יוצאו היתרי בנייה אלא בכפוף למילוי התנאים הבאים:

א. קבלת אישור רשות הניקוז.

ב. אישור נספחי ביצוע על ידי הועדה המקומית והמשרד לאיכות הסביבה.

ג. נספחי הביצוע (בקני"מ שיידרש על ידי המשרד לאיכות הסביבה) יוגשו כנספח לבקשה להיתר בנייה ויהוו חלק

ממנו. לא תידרש הגשה חוזרת של נספח ביצוע זהה לנספח שהוגש ואושר במסגרת היתר בניה קודם.

נספחי הביצוע יוכנו לנושאים הבאים:

(1) נספח בינוי בקני"מ 1:250

(2) נספח חלוקה לתאי שטח בקני"מ 1:1000 (במידה ותהיה חלוקה לתאי שטח).

(3) נספח לאיטום תשתית האתר.

(4) נספח לאיסוף, טיפול וסילוק תשטיפים ושפכים.

(5) נספח עקרונות לסגירה ושיקום של האתר (סגירת המטמנות), לרבות ההיבט הנופי, בהתאם לסי' 14.2 ז. ח.

בהוראות תוכנית מס' 23/110/02/19.

(6) נספח לניטור אוויר, קרקע ומי תהום.

(7) נספח להסדרת נגר עילי.

18. שלבי ביצוע

א. ניתן יהיה להקים את המטמנה ו/או המתקנים במגרש 711א, ללא שלבי ביצוע.

ב. מבלי לגרוע מהאמור לעיל, בתום 5 שנים לתחילת ההטמנה יהא תנאי להמשך ההטמנה קבלת אישורה של הוועדה המחוזית, לאחר ששמעה דווח בדבר התקדמות איתורו ותכנונו של אתר נוסף/חלופי לטיפול והטמנת פסולת מסוכנת.

ג. סגירת המטמנות ושיקומן תיעשה בהתאם לנהלים בסי' 14.2, 17, ג. 5, 18, ג. בהוראות תוכנית מס' 23/110/02/19.

19. לוחות זמנים לביצוע התוכנית

מועד משוער לביצוע של תוכנית זו – תוך 10 שנים מיום אישורה.

התעשייה המרחיב והתעסוקה
יגדל לאזורי פיתוח
חוק ישראל 5 (מנין גינר)
קרית בן גוריון, ירושלים



חתימת מגיש התוכנית



אדריכל אבינעם לוי
חתימת עורך התוכנית

20 חתימות
אשר לני התנגדות שקיימת
התנגדות לני התנגדות התכנון
ל זכות ליום התנגדות
התנגדות כל עוד לא
התנגדות זמנית ואם התנגדות
כל זכות בשפת התנגדות
ל התנגדות כל דין.
למען אשר ספק מוצהר בזה
יזינו יכנס בזה הסכם
ל התנגדות זמנית הקרקע הדרום
יחזור על זכותו לשלם
התנגדות על פני זכויות כלשהן
אשר התנגדות לנו ספק
טוב התנגדות ניתנת אך ורק
מינהל מקרקעי
10.3.05
אדריכל אבינעם לוי
מרכזה

חתימת הוועדה המקומית

ועדה מקומית רמת הובב
אישור תכנית מס' 204/21/19
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית
בישיבת מס' 1005002 מיום 10.4.05
הממונה עליה
