

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי רמת חובב

תוכנית מפורטת מס' 27/110/02/19

שינוי לתוכניות מתאר מס' 19/110/02/19, 9/110/02/19, 6/110/02/19 ו- 23/110/02/19

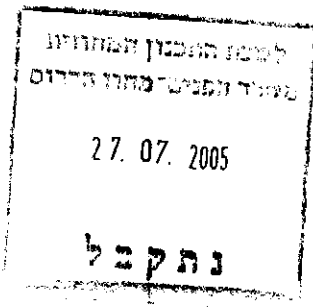
ולתוכנית מפורטת מס' 2/110/03/19

תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

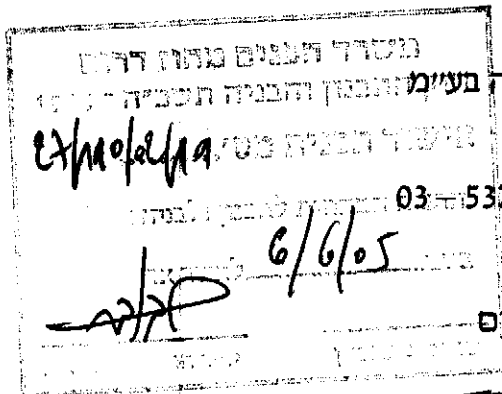
מגרש 181 במפעל לטיפול בפסולות מסוכנות (E.S.C.)

רמת חובב

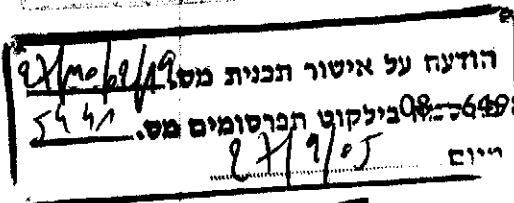
הוראות התוכנית



בעל הקרקע : מדינת ישראל באמצעות ממ"י
בן צבי 1, ת.ד. 233 באר-שבע



מגיש התוכנית : החברה לשירותי איכות הסביבה בע"מ
יצחק שדה 40, תל אביב
טל. 03-5374850 פקס. 03-5374860
עורך התכנית : אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים
מס' רשיון 27979



מרכז הנגב 43, באר-שבע
טל. 08-6498111 פקס. 08-6498112



תאריך :
מהדורה מס' 1 - ספטמבר 2001
מהדורה מס' 2 - יוני 2002
מהדורה מס' 3 - ספטמבר 2003
מהדורה מס' 4 - דצמבר 2003
מהדורה מס' 5 - אפריל 2004
מהדורה מס' 6 - יולי 2004
מהדורה מס' 7 - אוקטובר 2004



מבוא

ההנחיות בתוכנית מתאר 9\110\02\19 ו-2\110\03\11 א' התקפות היום, חסרות מידע על הנחיות וזכויות בניה, וכתוצאה מכך מתעוררים קשיים ברישוי המבנים. התוכנית המוצעת תאפשר הוצאת היתרי בנייה כדין. חברת תה"ל (תכנון המים לישראל) HPC – ערכה סקר "תוכנית אב למפעל", שבדק מפגעים ברמת חובב, סקר המהווה תוכנית אב לשיקום רמת חובב. סקר זה אושר ע"י משרד האוצר והמשרד לאיכות הסביבה. תוכנית זו תאפשר שיקום במתחמים בהתאם לסקר זה.

העתק משרדי

1. שם התוכנית

תוכנית זו תיקרא תוכנית מפורטת מס' 27/110/02/19, שינוי לתוכניות מתאר מס' 6/110/02/19, 9\110\02\19, 19\110\02\19, 23/110/02/19 ולתוכנית מפורטת מס' 2/110/03/19, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, מגרש 181 במפעל לטיפול בפסולת מסוכנת E.S.C.

2. מקום התוכנית

מחוז	:	הדרום
נפה	:	באר-שבע
מקום	:	מגרש 181, בחלקו הצפון מזרחי של אזור התעשייה רמת חובב, נ.צ. 179700,561900
גושים	:	100177 חלקה 1 (חלק)

3. שטח התוכנית: 221.666 דונם.

4. תחולת התוכנית

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

5. מסמכי התוכנית

המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:-

א. 6 דפים של הוראות התוכנית בכתב, להלן "הוראות התוכנית".

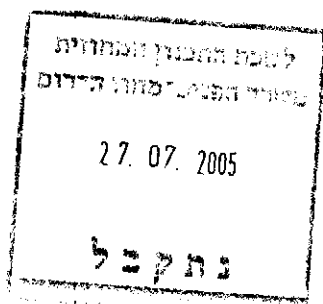
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2500, (מצב קיים ומצב מוצע) הכולל גיליון אחד, להלן "התשריט".

6. יחס לתוכניות אחרות

תוכנית זו משנה את תוכניות מתאר מס' 6/110/02/19, 9\110\02\19, 19\110\02\19, 23/110/02/19 ואת תוכנית מפורטת מס' 2/110/03/19, בתחום גבולות התוכנית. במקרה של סתירה בין התוכניות, תגברנה הוראות תוכנית זו. התוכנית תואמת את תמ"מ 14/4, תמ"א 16, וכן את תוכנית מתאר 15\110\02\19 (טרם אושרה).

7. ציונים בתשריט

בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.



העתק משרדי

8. הסדרי קרקע

א. הקצאה לצורכי 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 סימון "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

9. מטרת התוכנית

א. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

ב. חלוקת המגרש למתחמי שימוש שונים.

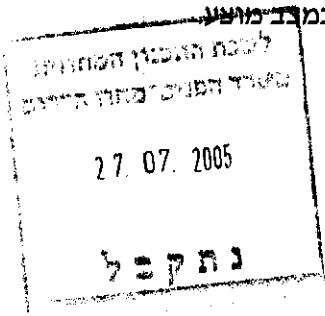
ג. שינוי שם היעוד מ"אזור תעשייה" במצב קיים ל"אזור לסילוק וטיפול בפסולת מסוכנת" במר"ב מועד.

ד. שינוי ייעוד קרקע:

מ"דרך קיימת" ל"אזור לסילוק וטיפול בפסולת מסוכנת", תוך כדי ביטול קטע דרך.

ה. קביעת זכויות בנייה לכל מתחם במגרש.

ו. קביעת מגבלות בנייה כולל קווי בניין לכל מתחם במגרש.



10. תכליות ושימושים

א. אזור לטיפול בפסולת מסוכנת והטמנתו (אתר פסולת רעילה)

השטח מחולק ל-4 מתחמים. השימושים וזכויות הבנייה, המותרים במגרש 181 הינם כמפורט על פי החלוקה למתחמים כלהלן:-

1 מתחם א

שטח זה ישמש לאחסנה, למיצוב, לעיבוד, לטיפול ולניטרול של פסולת רעילה, לרבות בניית המבנים והמתקנים המהווים חלק בלתי נפרד מהר"מ כגון מתקן טיפול ביולוגי ומתקן מיצוב, כולל משרדים, מעבדות וכד', דרכי גישה וחנייה פרטית.

2 מתחם ב

שטח זה כולל בריכה המיועדת לשיקום. תותר בניית מבנים ומתקנים המיועדים לתהליך השיקום. בגמר השיקום יוחזר החומר המשוקם וייטמן במתחם. השטח ישמש לאחר השיקום לבניית המבנים והמתקנים הנדרשים להקמת מסוף רכבת פנימי למפעל.

3 מתחם ג

שטח זה כולל בריכות המיועדות לשיקום. תותר בניית מבנים ומתקנים המיועדים לתהליך השיקום. בגמר השיקום יוחזר השיקום יוחזר החומר המשוקם וייטמן במתחם. במתחם יבוצע גינון בלבד (לאחר גמר השיקום).

4 מתחם ד

בשטח זה קיימת מטמנה פעילה. נפח המטמנה מתחת לפני הקרקע הינו 46,000 מ"ק והנפח המוטמן מעל פני הקרקע הינו כ- 60,000 מ"ק.

המטמנה תמשיך לפעול עוד כשנתיים בקצב מילוי של כ- 20,000 מ"ק בשנה.

המטמנה תיסגר לאחר מכן בתהליך סגירה ע"פ אמות מידה שנקבעו בסקר "תוכנית אב למפעל", שנערך ע"י חברת תה"ל (תכנון המים לישראל) HPC ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

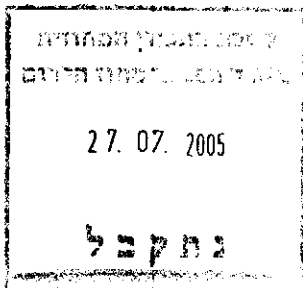
העתק משרדי

ב. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

שטח זה ישמש לגינון, נטיעות, חניית ציבוריות לרבות דרכי גישה ציבוריות, מדרכות, שבילים להולכי רגל, גדרות, מערכות ניקוז ומתקני תשתית ציבוריים וכיו"ב.

ג. דרכים

שטח זה ישמש לסלילת דרכים ציבוריות, חניית, מדרכות, גינון ונטיעות, מערכות ניקוז ומעבר מערכות ומתקני תשתית ציבוריים.



11. טבלת הנחיות מגבלות וזכויות בנייה

א. מצב קיים – אין זכויות בנייה.

ב. מצב מוצע

קווי בניין	מספר קומות	נפח מטמנה או בריכה במ"ק (1)	תכנית קרקע מרבית % ב-	היקפי בנייה מרביים במגרש במ"ר				מספר מתחם ושטחו בדי	שטח מגרש	מספר מגרש	אזור	
				סה"כ עיקרי שרות + שרות	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
					לקרקע מעל	לקרקע מתחת	מקל לקרקע					מתחת לקרקע
א	א	ק										
כמוסון בתשריט (2)	4	--	24,627	41,045	3,732	--	37,313	--	א 74.626	148.703	181	אזור לסילוק וטיפול בפסולת מסוכנת והטמנתה
	2	20,000	5,940	5,940	495	--	5,445	--	ב 9.900			
	2	40,000	4,705	4,705	470	--	4,235	--	ג 47.053			
	2	146,000	5,137	5,137	514	--	4,623	--	ד 17.124			
		206,000	39,419	56,827	5,211	--	51,616	--	148.703			

ג. הערות

- (1) ניתן לבנות במתחם מטמנות על ותת קרקעיות עד למיצוי נפח ההטמנה המותר, במגבלות קווי הבניין.
- (2) תותר הקמת מתקנים, כגון מתקן שקילה, בקו בנין 0.

העתק משרדי

12. חנייה

החניה תהיה בתחום המגרש על פי תקן החניה התקף לעת הוצאת היתר הבנייה.

13. הנחיות לתשתית

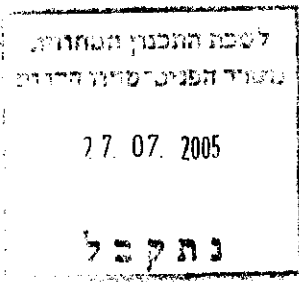
- א. התשתיות המתוכננות באתר, קווי חשמל, מים, תקשורת וקווי שפכים, תחוברנה למערכת התשתית הקיימת, באישור הוועדה המקומית ובתיאום הרשויות המוסמכות.
- ב. תוכנית הניקוז תוגש לאישור הוועדה המקומית ותשתלב בתוכנית האב לניקוז של הרשות המקומית.

14. תנאים למתן היתר בנייה

- א. היתרי בנייה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תוכנית זו, ועל פי בקשה להיתר בנייה למבנה, בתנאי קבלת אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ב. היתרי בנייה למתקן המיזוב טרם ההטמנה באתר המערבי, ילוו במסמך סביבתי בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

15. לוחות זמנים לביצוע התוכנית ושלבי ביצוע

מועד משוער לביצוע של תוכנית זו – תוך 10 שנים מיום אישורה, ללא שלבי ביצוע.



לשכת המבחן והמחזור
 במחלקת המבחן והמחזור
 27.07.2005
 נחלק ל

16. חתימות

ראש תחנת
 חתימת
 מ.מ.מ.
 חתימת
 סגן מנהל
 תאריך: 18/9/05

התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שנו תחיה
 עם רשימת התכנון המוסמכת, אין בה כדי לתקנו
 תכנון לצרכי תכנון נוסף, או לאו כפי שיש
 לתכנית כל עוד לא הוקצה השטח ינהגת. אין הסכם
 והתכנית כפי שנו, ואין התמתנו זו באה במקום הסמכת כל
 מהלים כשטח הגדול /או כל רשות מוסמכת, לפי
 כל חוקת ופסי כל דין.
 כל חוקת ופסי כל דין.
 חתימת
 סגן מנהל
 תאריך: 18/9/05

חתימת הוועדה המקומית

חובי לשוחזי איכות חטיבה גימ
 חנוך בכיהו
 מנהל מפעל
 תאריך 18/9/05
 חתימה

החברה לשוחזי איכות חטיבה
 חתימת מגיש התוכנית


 אדריכל אבינעם לוי
 חתימת עורך התוכנית

חתימת הוועדה המחוזית

העתק משרדי