

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 19/מק/2023

מפעל נגב כימקלים – תרכובות ברום, רמת חובב

מחוז	דרום
מרחב תכנון מקומי	רמת חובב
סוג התכנית	תכנית מפורטת
	לפי סעיף 62א (א) (4)

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
----------	-------

--	--

<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>הודעה על אישור תכנית מס' 19/מק/2023</td> <td></td> </tr> <tr> <td>פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6624</td> <td></td> </tr> <tr> <td>מיום 9.7.13 דף 6653</td> <td></td> </tr> </table>	הודעה על אישור תכנית מס' 19/מק/2023		פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6624		מיום 9.7.13 דף 6653		
הודעה על אישור תכנית מס' 19/מק/2023							
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6624							
מיום 9.7.13 דף 6653							

--	--

דברי הסבר לתכנית מס' 19/מק/2023

תכנית זו כוללת מגרש מס' 241 המיועד לאזור תעשייה ונמצא ברמת חובב. במגרש ממוקם מפעל תרכובות ברום בע"מ. מגיש התכנית המבקש לשנות קווי בנין במגרש ללא הגדלת זכויות הבניה.

התכנית הינה בסמכות ועדה מקומית לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מפעל נגב כימקלים – תרכובות ברום, רמת חובב	שם התכנית ומספר התכנית	1.1
2023/מק/19	מספר התוכנית	
21.116 ד'	שטח התכנית	1.2
מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות
1	מספר מהדורה	
21.05.2013	תאריך עדכון	
תכנית מפורטת	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
לא	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	
ועדה מקומית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית לפי סעיף	
62 א (א) (4)	סוג איחוד וחלוקה	
ללא איחוד וחלוקה	היתרים או הרשאות	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.		

1.5 מקום התכנית

רמת חובב 181025 560225	מרחב תכנון מקומי קואורדינאטה X קואורדינאטה Y	נתונים כלליים	1.5.1
שטח התכנית נמצא ברמת חובב		תאור מקום	1.5.2
רמת חובב	רשות מקומית	רשויות מקומיות בתכנית	1.5.3
חלק מתחום הרשות	התייחסות לתחום הרשות		
רמת חובב	ישוב	כתובת שבה חלה התכנית	1.5.4
אזור תעשייה	שכונה רחוב מספר בית		

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

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

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100177	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר תכנית	מספר מגרש
(4)5/110/03/19	241

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
5/110/02/19	שינוי	התכנית משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית 5/110/02/19 ממשיכות לחול.	2612	13.03.1980
(4)5/110/03/19 תשריט חלוקה	כפיפות	יחס זה מבטא מצב בו על תכנית זו ימשיכו לחול כל ההוראות מתכנית קודמת החלה על תחום התכנית.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	21.05.2013		12		מחייב	הוראות התכנית
	הוועדה המקומית	ליפובצקי נטליה	21.05.2013	1		1.500	מחייב	תשריט התכנית

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 מטעמו

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/חלקה
				תרכובות כרום בע"מ	510273394	קריית תעשייה כימית רמת חובב, ת.ד. 180, ב"ש 84101	08-6544270		086544265	frimanz@ici-ip.com	גוש-100177 חלקה-1

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
בעלים				ממי		רח' התקווה 4, קריית הממשלה, ב"ש	08-6264333		08-6264250	hagais@mami.gov.il
חוכר				תרכובות כרום בע"מ	510273394	קריית תעשייה כימית, רמת חובב, ת.ד. 180, ב"ש 84101	08-6544270		086544265	frimanz@ici-ip.com

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
אדריכל	ליפובצקי נטליה	312988298	104717	שדי גר 28, בנין רסקו 38, ב"ש	08-6235163	0544474557	08-6235163	N_liparch@012.net.il
מוודד	ספיר מרדכי	008236051	470	ספיר מדידות	08-6422980		08-6422980	sapir@bezeqint.net

1.9 הגדרות בתכנית

התכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
לא רלוונטי	לא רלוונטי

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 קו בניין נקודתי במגרש מס' 241 המיועד לתעשייה כימית ברמת חובב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי קווי בנין לפי סעיף 62א (א) (4) לחוק התכנון והבניה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

סה"כ שטח התוכנית – דונם	21.116
-------------------------	--------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	50		ללא שינוי	50	%	תעשייה

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 10), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח

תאי שטח כפופים			תאי שטח	יעוד
		מסדרון תשתיות עילי	241	תעשייה
		לא רלוונטי	100	דרך מאושרת

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע			←	מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד		אחוזים	מ"ר	יעוד
73.92	15610	תעשייה		73.92	15610	אזור תעשייה
26.08	5506	דרך מאושרת		26.08	5506	כביש קיים
100	21116	סה"כ		100	21116	סה"כ

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	התכליות והשימושים יהיו בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/110/02/19.
4.1.2	הוראות
	<ul style="list-style-type: none"> • כל ההוראות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/110/02/19. • קווי בניין יהיו כפי שמסומן בתשריט.

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	כל התכליות והשימושים בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/110/02/19.
4.2.2	הוראות
	כל ההוראות בהתאם לתכנית מפורטת מס' 5/110/02/19.

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	תכסית (%) משטח תא (שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה (%)				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
	צידו-שמאלי	צידו-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת							מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת				
												שרות	עיקרי	שרות	עיקרי			
כמסומן בתשריט				בהתאם לתכנית מס' 5/110/02/19								15610	241	תעשייה				

6. הוראות נוספות

6.1 תנאים למתן היתר בניה

- 6.1.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה.
- 6.1.2 כל הנחיות תכנית מפורטת מס' 5/110/02/19 לרבות יעוד, זכויות בניה וגובה המבנים יחולו על תכנית זו.
- 6.1.3 היתר לתוספת בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראל ת"י 413, יותנה בהבטחת עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, עפ"י דרישות ת"י 413 ומילוי אחר התנאים הבאים:
- א. הגשת חו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראל ת"י 2413 (הנחיות לעריכת עמידות מבנים קיימים ברעידות אדמה ולחיזוקם) בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה.
- ב. על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית על בקשה להיתר הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 (נספח א' לחוזר מנכ"ל משרד הפנים "עידוד חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה עפ"י תמ"א 38 ואמצעים נוספים" מיום 23 ביוני 2008).

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.

6.3 הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על ידי הוועדה 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

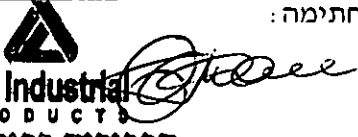
7.1 שלבי ביצוע

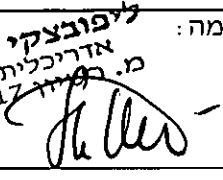
מספר שלב	תאור שלב	התנייה
לא רלוונטי	לא רלוונטי	לא רלוונטי

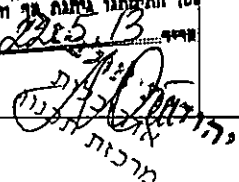
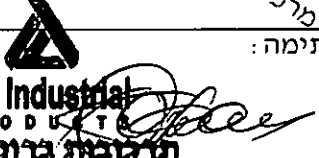
7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.

8. חתימות

תאריך:	21.5.13	חתימה:		שם:	תרכובות ברום בע"מ	מגיש התוכנית
מספר תאגיד:	510273394	חתימה:		שם:	תרכובות ברום בע"מ	תאגיד/שם רשות מקומית:
			BROMINE COMPOUNDS LTD.			

תאריך:	21.05.13	חתימה:		שם:	ליפובצקי נטליה	עורך התוכנית
מספר זהות:	312988298	חתימה:		שם:		תאגיד:

תאריך:	21.5.13	חתימה:		שם:	מנהל מקרקעי ישראל	בעל בעלי עניין בקרקע
מספר תאגיד:		חתימה:		שם:	מנהל מקרקעי ישראל	
תאריך:	21.5.13	חתימה:		שם:	תרכובות ברום בע"מ	חוכר
מספר תאגיד:	510273394	חתימה:		שם:	תרכובות ברום בע"מ	
			BROMINE COMPOUNDS LTD.			

אין לכו התנגדות עקרונית לתכנית, כתנאי שזו תהיה מיושמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצורכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליום התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח תדרון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל חוקה ועסיי כל דין. למען חסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או יעשה על דיונו הסכם בגין השטח הנלוו, התכנית, אין בחתימתנו של התכנית הכרה או-הדאה בקיום הסכם כאמור ו/או יתור על זכותנו לבטלו בגלל חסרתו עיי פי שרכש מאתנו על פני וקיות עלטחן השטח, ו/או על כל זכות נחרת העומדת לנו מכה הסכם כאמור ועסיי כל דין. ועו התחמתו יתנה אף ודע מניודת מכם התנונית. מנהל מקרקעי ישראל תחת חידורם