

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

תכנית מס' 621-0306761

הוספת זכויות בניה באתר טיפול בפסולת פריקה ביולוגית - נאות חובב

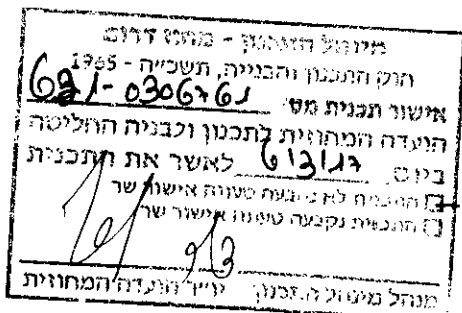
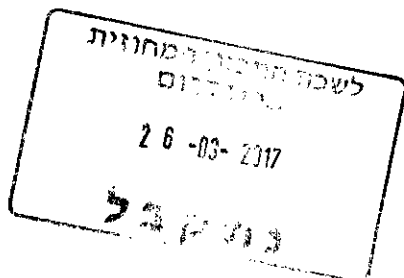
דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נאות חובב

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



## דברי הסבר לתכנית

תוכנית מס' 621-0172767 הוותה מסגרת תכנונית להקמת מתקן לטיפול ומיחזור חומרים ופסולת אורגנית פריקה ביולוגית ו/או פסולת אורגנית שתטופל באמצעים כימיים (לרבות בחומרים מינרליים) וייצור קומפוסט בתא שטח 75.

באתר המתקן בתא שטח 75 תוכננו לביצוע עבודות של טיפול ומיחזור פסולת פריקה ביולוגית ו/או פסולת אורגנית שתטופל באמצעים כימיים (לרבות בחומרים מינרליים) כגון: בוצות מט"ש, פסולת צמחית, פסולת עירונית, פסולת בעלי חיים וגזם ממקור חקלאי ועירוני ליצור קומפוסט לשימושים שונים ולהפקת אנרגיה. האתר נמצא בתחום המועצה המקומית התעשייתית נאות חובב בשטח ששימש בעבר כבריכות אידוי. לקראת הסבתו, ישוקם השטח ויותאם לשימוש החדש.

תהליך הקומפוסטציה יבוצע בחלקו הראשון במבנים ובהם טכנולוגיה מבוקרת הכוללת מערכות של אויר מבוקר למניעת ריחות.

ועדת ההתנגדויות בתכנית 621-0172767 כאשר דנה בצורך להוסיף אחוזי בניה בתכנית, הגדירה את התוספת כ"שינוי מהותי לתכנית שהופקדה, באופן המחייב הפקדתה מחדש" ולכן הוכנה תכנית זו.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	הוספת זכויות בניה באתר טיפול בפסולת פריקה ביולוגית - נאות חובב
		מספר התכנית	621-0306761
1.2	שטח התכנית		271.790 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מחוזית
		לפי סעיף בחוק	לי"ר
		היתרים או הרשאות	תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות
		סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה
		האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	לא

**1.5 מקום התכנית**

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי נאות חובב

קואורדינאטה X 175962

קואורדינאטה Y 561789

1.5.2 תיאור מקום תא שטח 75 במתחם בריכות האידוי לשעבר

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100182/2	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

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
1001,75	621-0172767

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

**1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות**

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
17/01/2011	2086	6189	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10. הוראות תכנית תמא/10/ד/10 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10 ✓
26/05/2013	4980	6600	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/16/1/4. הוראות תכנית תמא/16/1/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/16/4/1 ✓
18/12/2006	926	5606	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/34/ב/3. הוראות תכנית תמא/34/ב/3 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/34/ב/3 ✓
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/35. הוראות תכנית תמא/35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/35 ✓
08/08/2012	5711	6457	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/23/14. הוראות תכנית תממ/4/23/14 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4/14/23 ✓
20/04/1978	1631	2431	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 110/02/19 ממשיכות לחול.	שינוי	110/02/19 ✓
21/01/2010	1621	6052	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 110/02/19 ממשיכות לחול. כפיפות לסי' 4.1.6, סי' 4.1.2. סי"ק 3, סי' 6.1.יב.	שינוי	110/02/19/29 ✓
11/09/2012	6402	6471	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 110/03/19 ממשיכות לחול.	שינוי	110/03/19/39 ✓

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
14/04/2015	4692	7018	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 621-0172767 ממשיכות לחול.	שינוי	621-0172767  ✓

**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 לוין			כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		אבינעם לוין		תשריט מצב מוצע	לא
בינוי	מנחה	1: 1000	1	27/09/2016	נמרוד חלמיש	27/09/2016		לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	11/03/2015	אבינעם לוין	31/10/2016	מצב מאושר ותרשימי סביבה	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
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה מקומית תעשייתית נאות חובב	נאות חובב	(1)		08-6543116	08-6543114	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 360 באר שבע.

**1.8.2 יזם**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי			בר עידן טוהר 2009 בע"מ	באר טוביה	(1)		08-8601144	08-8580875	

(1) כתובת: מושב באר טוביה.

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	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	

**1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע**

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



מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אינג'	יועץ	נמרוד חלמיש	41255	אפיק - הנדסת סביבה והדרולגיה	עומר	הגורן	6	08-6460914	08-6460915	nimrod@afik- eng.com
אדריכל	מתכנן	טל לוי	0000	לוי אדריכלים	עומר	הגת	2	08-6466999	08-6466989	levin@levin- arc.co.il
	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	

## 1.9 הגדרות בתכנית

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

הוספת זכויות בניה למתקן טיפול ומחזור של חומרים ופסולת אורגנית פריקה ביולוגית ו/או פסולת אורגנית שתטופל באמצעים כימיים (לרבות בחומרים מינרליים) ויצור קומפוסט.

### 2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1 קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה.

2.2.2 מתן אפשרות להוצאת היתרי בניה מכוחה של התוכנית.

2.2.3 קביעת השימושים והתכליות המותרות.

2.2.4 קביעת התנאים למתן היתרי בניה.

2.2.5 קביעת הנחיות סביבתיות.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	271.79
------------------	--------

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
מתקנים הנדסיים	75

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
תחום השפעה	דרך מאושרת	1001
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	75

#### 3.2 טבלת שטחים

##### מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרכים	9,740	3.58
מתקנים הנדסיים	262,050	96.42
סה"כ	271,790	100

##### מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	9,740.25	3.58
מתקנים הנדסיים	262,050.04	96.42
סה"כ	271,790.3	100

#### 3.3 ישויות פוליגונליות בתכנית

סוג ישות	שטח במ"ר
תחום השפעה	476,161.52

#### 4. יעודי קרקע ושימושים

<b>4.1</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>א. כל השימושים עפ"י תכנית מס' 621-0172767.</p> <p>ב. טיפול בפסולות אורגניות בשיטות שונות.</p> <p>ג. הצבת פאנלים לייצור חשמל, מתקנים לייצור ושימוש באנרגיה עפ"י תמ"א 10/ד/10.</p>
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>א. כל ההוראות תהינה עפ"י תכנית מס' 621-0172767.</p> <p>ב. גובה בניה המותרת יהיה 18 מ'.</p> <p>ג. על אף האמור בס' 4.1.2 ב. לעיל, רשאית הועדה המקומית להתיר תוספת גובה בתנאי שבעת הגשת הבקשה להיתר בניה, תוגש תכנית בינוי שתדגים את כל הבינוי במתחם, את הנחיצות בגובה הנוסף ואת השתלבות המבנה בנוף.</p> <p>ד. בניית ארובות ואנטנות אינה מוגבלת בגובה ותקבע משיקולים סביבתיים בשלב היתר הבניה. גובה הארובות יקבע בהתאם לבדיקה סביבתית לשימוש המבוקש.</p>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	הדרך תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ומעבר קווי תשתיות.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
א	<p><b>הוראות בינוי</b></p> <p>לא תותר כל בניה.</p>

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד
קדמי	אחורי	צידו- שמאלי	צידו- ימני				מעל הכניסה הקובעת	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת			
				שרות	עיקרי	שרות		עיקרי					
(2)	(2)	(2)	(2)	2	(1) 18	45			20	50	262050	75	מתקנים הנדסיים

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) בהתאם לסעיף 4.1.2 ב-ד.

(2) כמסומן בתשריט.

<b>6. הוראות נוספות</b>	
<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
	א. היתרי בניה ינתנו באישור הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים שפורטו בתכנית מס' 621-0172767. ב. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם משרד הבטחון לעניין מניעה, ניטור וטיפול במטרדי ציפורים.
<b>6.2</b>	<b>סביבה ונוף</b>
	בהתאם להוראות תכנית מס' 621-0172767.
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
	בהתאם להוראות תכנית מס' 621-0172767.
<b>6.4</b>	<b>איכות הסביבה</b>
	בהתאם להוראות תכנית מס' 621-0172767.
<b>6.5</b>	<b>חשמל</b>
	בהתאם להוראות תכנית מס' 621-0172767.
<b>6.6</b>	<b>ניהול מי נגר</b>
	בהתאם להוראות תכנית מס' 621-0172767.
<b>6.7</b>	<b>אקוסטיקה</b>
	בהתאם להוראות תכנית מס' 621-0172767.
<b>6.8</b>	<b>בדיקות ארכאולוגיות</b>
	בהתאם להוראות תכנית מס' 621-0172767.
<b>6.9</b>	<b>פיתוח סביבתי</b>
	בהתאם להוראות תכנית מס' 621-0172767.
<b>6.10</b>	<b>פיתוח תשתית</b>
	בהתאם להוראות תכנית מס' 621-0172767.
<b>6.11</b>	<b>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</b>
	א. בהתאם להוראות תכנית מס' 621-0172767. ב. ממצאי המסמך הסביבתי והמלצותיו לרבות חוות הדעת בנושא אתר הקומפוסט והשפעותיו על עופות יחולו על תכנית זו.
<b>6.12</b>	<b>תשתיות</b>
	בהתאם להוראות תכנית מס' 621-0172767.
<b>6.13</b>	<b>טווח הרחקה</b>
	בהתאם להוראות תכנית מס' 621-0172767.
<b>6.14</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	א. בהתאם להוראות תכנית מס' 621-0172767.

<b>6.14</b>	<b>בטחון ובטיחות</b>
	<p>ב.בטיחות טיסה-</p> <p>1)תנאי להיתר בניה למבנה או מתקן שגובהו הכולל 40 מ' מעל פני השטח ומעלה הינו תאום הנחיות סימון ותאורה עם רשות התעופה האזרחית.</p> <p>2)תנאי להקמת מנופים ועגורנים שגובהם הכולל 60 מ' מעל פני השטח בזמן הבניה, הינו אישור רשות התעופה האזרחית.</p>

**7. ביצוע התכנית**

**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	בהתאם להוראות תכנית מס' 621-0172767.	
2	בהתאם להוראות תכנית 621-0172767.	בהתאם להוראות תכנית 621-0172767.

**7.2 מימוש התכנית**

- א. מועד משוער למעבר בין שלב 1 לשלב 2 - שנתיים.
- ב. מועד משוער לביצוע תכנית זו - תוך 10 שנים מיום אישורה.

**8. חתימות**

<b>מגיש התכנית</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> רשות מקומית	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> מועצה מקומית תעשייתית נאות חובב 500217708		<b>חתימה:</b>
<b>יוזם</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b>	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> בר עידן טוהר 2009 בע"מ 514302470		<b>חתימה:</b>
<b>בעל עניין בקרקע</b>	<b>שם:</b>	<b>סוג:</b> בבעלות מדינה	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> רשות מקרקעי ישראל 500101761		<b>חתימה:</b>
<b>עורך התכנית</b>	<b>שם:</b> אבינעם לוין	<b>סוג:</b> עורך ראשי	<b>תאריך:</b>
	<b>שם ומספר תאגיד:</b> לוין אדריכלים		<b>חתימה:</b>