

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

**הוראות התכנית**

**תכנית מס' 621-0458554**

**מגרש 502/1 א.ת. נאות חובב**

מחוז **דרום**  
מרחב תכנון מקומי **נאות חובב**  
סוג תכנית **תכנית מפורטת**

**אישורים**

**ועדה מקומית נאות חובב**  
אישור תכנית מס' 621-0458554  
הועדה המקומית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 517005 מיום 31.7.17  
מהנדס הועדה  
יו"ר הועדה

**איו"ת בנדו**  
מהנדסת הועדה המקומית  
לתכנון ובנייה  
נאות חובב

**גדי אלפסי, עו"ד**  
ראש המועצה המקומית תעשייתית  
נאות חובב

**גדי אלפסי, עו"ד**  
מנהל מועצה מקומית  
לתכנון ובנייה נאות חובב

החזיקה על אישור תכנית מס' 621-0458554  
מסמך בילקוט הפרסומים מס' 7568  
מיום 16.8.17 דף 8560

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

## דברי הסבר לתכנית

מגיש התכנית מבקש הקלה בקו בניין צדדי כמסומן בתשריט על פי סעיף 62א(א)4.  
כל ההוראות והשימושים וזכויות בניה יהיו על פי תכנית מסי 25/110/02/19.

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

**1. זיהוי וסיווג התכנית**

1.1	שם התכנית ומספר התכנית	שם התכנית	מגרש 502/1 א.ת. נאות חובב
		מספר התכנית	621-0458554
1.2	שטח התכנית		23.146 דונם
1.4	סיווג התכנית	סוג התכנית	תכנית מפורטת
		האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	לא
		ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	מקומית
		לפי סעיף בחוק	62 א (א) סעיף קטן 4
		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

178925 קואורדינאטה X

560324 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מגרש 5201/1 א.ת. נאות חובב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלר התכנית

שכונה איזור תעשייה נאות חובב

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
999999	לא מוסדר	חלק		9999
100177	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא קיימים נתונים לבקשה זו

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

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

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
25 /110 /02 /19	כפיפות	תוכנית זו משנה רק את המפורט בתוכנית זו וכל יתר ההוראות בתוכנית מס' 25/110/02/19 ממשיכות לחול.	5343	452	14/11/2004

הערה לטבלה:

כפיפות לתשריט חלוקה מס': 25/110/0219 (2) שאושר בתאריך 25/11/2007



**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				יוסף אבו ג'בר			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 500	1		יוסף אבו ג'בר		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 500	1	21/08/2016	יוסף אבו ג'בר	18/09/2016	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
	חברה/תאגיד ממשלתי	חברה/תאגיד ממשלתי		עמי אספלט דרום בע"מ	נאות חובב	(1)		08-6280093	08-6234492	asfalt- darom@bar ak.net.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: רחוב הנגרים 5 ת.ד. 282 באר שבע מיקוד 84192.

**1.8.2 יזם**

**1.8.3 בעלי עניין בקרקע**

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים			רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)		08-6264219	08-6264221	

(1) כתובת: רח' התקווה 4, קרית הממשלה באר שבע.

**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	יוסף אבו ג'יבר	104941	אל מהנדסון	רהט	(1)		052-2304493	052-2304493	a.jaber100@g mail.com
	מוודד	ניזאר חטיב	1021	יפיע	יפיע	(2)		08-9109673		h.n.eng415@g mail.com

(1) כתובת: ת.ד. 1040, רהט 85357.

(2) כתובת: יפיע ת.ד. 715, מיקוד 16955.



מדינת ישראל  
ההגנה



מדינת ישראל  
ההגנה



**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**

קביעת קוי בנין כמסומן בהשריט במגרש 502/1 איזור תעשייה נאות חובב.

**2.2 עיקרי הוראות התכנית**

קביעת קוי בנין עפ"י סעיף 62א(א)סעיף קטן 4.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם		23.146	
סוג נתון כמותי	ערך	מצב מאושר*	שינוי (+/-)
			סה"כ מוצע בתוכנית
הערות	מפרט	מתארי	למצב המאושר*
1. מיועד לתעשיה	7,500		7,500
2. כל זכויות הבניה יהיו על פי תכנית מס' 25/110/02/19			

בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

\* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכניות מאושרות.

### 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

#### 3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	1001
תעשיה	502A

#### 3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשיה כימית	15,000.32	64.81
דרך מאושרת	8,145.21	35.19
סה"כ	23,145.53	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	8,145.21	35.19
תעשיה	15,000.32	64.81
סה"כ	23,145.53	100

**4. יעודי קרקע ושימושים**

<b>4.1</b>	<b>תעשיה</b>
<b>4.1.1</b>	<b>שימושים</b>
	בשטח זה תאושר הקמת מפעלים לעשיה כימית, תעשיה, לרבות תעשיה זעירה ומלאכה (למעט מפעלי מזון) לכל הנלווה אליהם, מתקנים הנדסיים וקווי תשתית, מבני אחסנה לחומרים ומוצרים, מבני משרדים ושרותים לעובדים בתחום המפעלים, מתקנית לטיהור האוויר ושפכים תעשייתיים, וכל מפעל אחר הכל בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה עפ"י דרישות הרשויות המוסמכות.
<b>4.1.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>4.2</b>	<b>דרך מאושרת</b>
<b>4.2.1</b>	<b>שימושים</b>
	מעבר לכלי רכב, סלילת דרכים, חניות, שבילים להולכי רגל, מדרכות, נטיעות, ניקוז פרוזודורי צנרת ומערכות תשתית ואספקה מרכזית למגרשי התעשיה.
<b>4.2.2</b>	<b>הוראות</b>
<b>א</b>	<b>דרכים</b>
	מיקום הדרבים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

**5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע**

קו בנין (מטר)				מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (% מתא שטח)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד	
קדמו	אחורי	צידי-שמאלי	צידי-ימני					מ"על הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					מעל הכניסה הקובעת
				שרות	עיקרי									
(3)	(3)	(3)	(3)		(2)	70	70	10500 מ"ר	20 (1)	50	15000	502A	תעשייה	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

**הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:**

- (1) בזכויות הבניה למטרות שירות מעל לקרקע יכללו: אחסון תוצרת וחומרי גלם, חנייה מקורה ומקלט תקני. זכויות הבניה למטרות שירות מעל לקרקע יהיו עבור סככות צל לרכב.
- (2) גובה מירבי במי יקבע בהתאם לתנאים הנדרשים לתפעול המתקנים.
- (3) כמסומן בתשריט.

**6. הוראות נוספות**

<b>6.1</b>	<b>תנאים למתן היתרי בניה</b>
<p>היתרי בנייה יינתנו ע"י הועדה המקומית על פי תוכנית זו לאחר אישורה ועל פי תכנית מס' 25/110/02/19 ובכפוף לתנאים הבאים:</p> <p>א. הבקשה להיתר בניה למתקנים חדשים תכלול תכנית בניוי ופתוח, שתוגש ע"י היוזם ותאושר על ידי הועדה המקומית.</p> <p>ב. היתרי בניה יינתנו רק לאחר שייבדק נושא התאמת איכות וכמות השפכים שיווצרו, (כתוצאה מהיתר הבניה), למתקני הטיפול וסילוק השפכים במועצה המקומית תעשייתית רמת חובב.</p> <p>ג. כל מפעל חדש יקבל היתר בניה לאחר אישור היחידה לאיכות הסביבה רמת חובב.</p> <p>ד. הועדה המקומית תקבל מכל מפעל רשימת השפכים התעשייתיים באתר, בכל אחת ממערכות הביוב וכן להורות בהיתר הבניה, הוראות הנוגעות לפנוי השפכים.</p> <p>ה. פיתוח מגרשים 501,502 יבוצע לאחר בניוי אתר פסולת הבנין משטחם לאתר פסולת בניין, בתחום המועצה התעשייתית רמת חובב, שאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.</p> <p>ו. תנאי למתן היתרי הבניה הינו תכנית מפורטת להסדרי עתנועה מאושרת על ידי רשות התמרון.</p>	
<b>6.2</b>	<b>עתיקות</b>
<p>- אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז ללא אישור בכתב מרשות עתיקות.</p> <p>- במידה ויתגלו עתיקות בשטחים מוכרזים יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות.</p>	
<b>6.3</b>	<b>חניה</b>
<p>החניה תהיה בתחום המגרש וע"פי תקן חניה ארצי התקף בעת מתן להיתר בניה.</p>	
<b>6.4</b>	<b>חלוקה / או רישום</b>
<p>חלוקת ורישום המגרשים תעשה לפי סמון ז' פרק ג' לחוק התיכנון ובניה תשכ"ה-1965.</p>	
<b>6.5</b>	<b>תשתיות</b>
<p>- מיס: חיבור המים יתואם עם המועצה המקומית התעשייתית רמת חובב.</p> <p>- ביוב- יחובר לאחת ממערכות הביוב המרכזית בשטח המועצה המקומית התעשייתית רמת חובב בהתאם לדרישות חוק העזר לשפכים רמת חובב והיתר הזרמת שפכים למערכת הציבורית. הועדה המקומית (בהתייעצות עם הרשות המקומית) רשאית לדרוש התקנת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים במידה ולדעת מהנדס הועדה המקומית עלולים השפכים להזיק או לזהם את מערכת הביוב המרכזית. הרשות המקומית תהיה רשאית לגבות דמי שימוש במערכת הביוב עפ"י סוג השפכים וכמותם.</p> <p>טלפון ומערכת כבלים- בהתאם להנחית מהנדס הועדה ובאישור חבי' התקשורת.</p>	
<b>6.6</b>	<b>היטל השבחה</b>
<p>הועדה המקומית תטיל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק.</p>	
<b>6.7</b>	<b>חשמל</b>
<p>א. לא ינתן בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים. בקרבת חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה זו, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:</p>	

6.7 חשמל	
סוג קו חשמל,	מרחק מתיל קיצוני, מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ' 3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ' 6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)	20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)	35 מ'
<p>ב.אין לבנות מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.                      אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל-מחוז דרום.</p>	

## 7. ביצוע התכנית

### 7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
0	לי"ר	לי"ר

### 7.2 מימוש התכנית

10 שנים מיום אישורה.