

הוראות התכנית

תכנית מס' 621-0695817

מפעל תרכובות ברום, נאות חובב

דרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי נאות חובב

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

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

דברי הסבר לתכנית

יצירת מסגרת תכנונית למגרש מס' 1126 המיועד לתעשייה כימית בנאות חובב.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מפעל תרכובות ברום, נאות חובב

מספר התכנית 621-0695817

1.2 שטח התכנית 312.499 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

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

180375 קואורדינאטה X

560125 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום שטח התכנית נמצא בנאות חובב**1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה**

נאות חובב - חלק מתחום הרשות : נאות חובב

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

אזור תעשייה

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100177	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
112/5 - 112/2	19/ מק/ 2012

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

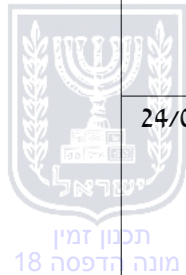
תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
24/05/2016	7162	7271	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/10/1. הוראות תכנית תמא/10/ד/10/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ד/10/1
05/11/2007	410	5734	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/א/1/4. הוראות תכנית תמא/37/א/1/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37/א/1/4
21/07/2008	3979	5833	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/37/א/1/4. הוראות תכנית תמא/37/א/1/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/37/א/1/4 1
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

הערה לטבלה:

תוכנית זו משנה הוראות מס' 19/מק/2020 - תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 19/מק/2020 ממשיכות לחול.
 תוכנית זו כפופה להוראות תכנית מס' 19/גזחל/106 - תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית דר/19/גזחל/106 הוראות תכנית דר/19/גזחל/106 תחולנה על תכנית זו.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1:1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	מצב מאושר	15:56 13/01/2019	נטליה ליפובצקי	24/10/2018	1	1:1250	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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
	אחר			תרכובות ברום בע"מ באמצעות אדי טחמן	באר שבע	(1)		08-6544447	08-6544176	Edward.Tak hman@icl- group.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד 180.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	נטליה ליפובצקי	104717		באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	מרדכי ספיר	470		באר שבע	גרינבוים יצחק	3	08-6422980		sapirsr@beze qint.net

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

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

יצירת מסגרת תכנונית למגרש מס' 1126 המיועד לתעשייה כימית בנאות חובב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת זכויות בניה.
2. שינוי קווי בניין.
3. קביעת תכסית מרבית.
4. קביעת הוראות, שימושים, תכליות והוראות בינוי.
5. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד		תאי שטח
תעשייה		1126
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעשייה	1126
קו גז	תעשייה	1126

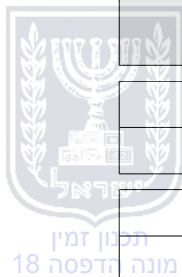
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לתעשייה כימית	312,499	100
סה"כ	312,499	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	312,499.21	100
סה"כ	312,499.21	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	<p>1. מבנים ומתקנים לתעשייה כימית וכל הנלווה אליהם, המשרתים תהליכי יצור ואחסנה לרבות: מתקנים הנדסיים ומתקני תשתית, מבני אחסנה לחומרים ומוצרים לרבות חומ"ס, מעבדות, סככות סולאריות, חדר אוכל וכל הדרוש להפעלת המפעל ו/או לצרכי המפעל.</p> <p>2. מבני משרדים ושירותים לעובדים בתחומי המפעל.</p> <p>3. תותר העברת קווי גז טבעי בלחץ נמוך ובלחץ נמוך מאוד ומתקני גז לרבות מתקן הפחתה וויסות, (PRMS) /שסתומים, מתקני ריחן, מכלול מסנן גזים, סככות למתקני גז וגשרי צנרת. כמו כן תותר העמדת מבנים יבילים ומכולות לאחסנה והתארגנות, מתקני שירותים כימים ומיכלים לאחסון פסולת בניין.</p> <p>4. תותר הקמת מתקנים פוטו - ולטאיים בהתאם להוראות תמ"א 10/ד/10.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>תותר הקמת מבנים לתעשייה בכל גובה נדרש להפעלת המתקנים באורח סדיר וכלכלי, אלא אם לדעת מהנדס הועדה המקומית עלול מתקן מסוים להוות מטרד למתקנים סמוכים בשל גובהו, מיקומו או הפעילות המתוכננת בו. ובכל זאת בכפוף לטבלה מס' 5.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (% מתא שטח)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד						
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת										
					קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	40 (1)	70	שרות	עיקרי	שרות	עיקרי	גודל מגרש כללי	
(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	(2)	תעשייה	1126	312499	50	20

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:

- תותר הקמת מבנים לתעשייה בכל גובה נדרש להפעלת המתקנים באורח סדיר וכלכלי, אלא אם לדעת מהנדס הועדה המקומית עלול מתקן מסוים להוות מטרד למתקנים סמוכים בשל גובהו, מיקומו או הפעילות המתוכננת בו.
 הועדה מקומית תהיה רשאית להתיר הקלות בדבר גובה הבינוי בתנאי תאום מול רשות התעופה האזרחית.
- קווי בניין כמסומן תשריט.
 הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר עד קו בניין 0.0 :
 הקמת מבנה לשוער, מתקני דיגום שפכים וניטור אוויר, סככות למתקני גז, גשרי צנרת, קירות תמך וקיר אש.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1

תנאים למתן היתרי בניה

1. בסמכות הוועדה המקומית לדחות בקשה למתן היתרי בניה להקמת מתקנים חדשים בתחומי המפעלים הקיימים, או הקמת מפעלים חדשים בתחום התוכנית, אם לדעת הוועדה המקומית עלולים מתקנים אלה להפריע לתהליכים התעשייתיים של מתקנים שכנים, להסב נזק ו/או סיכון למפעלים ומתקנים שכנים או לציבור בכללותו, או לגרום להרס מערכות תשתית ושירותים בתחום האתר.
2. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
3. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:
 - א. עמידה ברמת פליטה לאוויר ובתקני סביבה וספי ריח כפי שייקבעו ע"י הרשויות המוסמכות.
 - ב. היתר בנייה ילווה במסמך בדיקה סביבתית, או תסקיר השפעה על הסביבה ו/או סקר סיכונים אם הדבר יידרש ע"י הוועדה המקומית ו/או המשרד להגנת הסביבה.
 - ג. תאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.
 - ד. תאום עם משרד הבריאות, רשות הכבאות, הג"א.
 - ה. קבלת אישור נגישות בהתאם לנדרש.
- ו. הוצאת היתרי בנייה למתקנים היוצרים שפכים תעשייתיים תותנה בהקמת מתקן לטיפול בשפכים במפעל. בסמכות הוועדה המקומית ו/או המשרד להגנת הסביבה להתנות הוצאת היתר בנייה למתקנים המייצרים שפכים תעשייתיים בביצוע פתרון לשפכים מאושר ע"י הרשויות המוסמכות.
4. הכנת תכנית להסדרי תנועה וקבלת אישור לתוכנית ע"י רשויות התמרון, בהתאם לנדרש.
5. אישור תשריטי איחוד וחלוקה בתחום התכנית יהיו בסמכות הוועדה המקומית.
6. תנאי למתן היתר בנייה בתחום קווי הבניין של תמ"א 4/1/א/37 ותמ"א 1/4/1/א/37 יהיה תאום עם בעל הרשיון ואישור רשות הגז הטבעי כי ההיתר עומד בדרישות צו הבטיחות.
7. היתרי בנייה למתקנים פוטו - וולטאיים ינתנו בהתאם להוראות תמ"א 1/10/ד/10 ויכללו מיצוי מרבי ככל הניתן של שטחים מקורים לטובת מתקנים סולאריים.
8. היתרי בנייה בתחום מסדרון תשתיות עילי יינתנו על ידי רשות רישוי למתקני גז טבעי מחוז דרום, על פי תכנית מס' דר/19/גזחל/106.
9. בתוואי המסומן בתשריט המיועד לרצועות הגז הטבעי, יחולו כל הוראות של תמ"א 4/1/א/37 ותמ"א 1/4/1/א/37 ונגזרותיהן.
10. תנאי להיתר בניה עבור בניה אשר מפרה את הקרקע ו/ או תמנע גישה לקרקע לצורך דיגום וטיפול, יהיה ביצוע סקר קרקע וטיפול בקרקע מזוהמת בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה. התנאי לא יחול בשטחים שכבר בנויים ואינם מיועדים להריסה.
11. היתר בניה יכלול אמצעים למניעת זיהום קרקע, לרבות משטחי תפעול אטומים, תעלות ניקוז, מאצרות, אמצעי בקרה וניטור וכיוצא באלה. הכל על פי הצורך ובהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה ו/ או הוועדה המקומית.

6.2

חניה

החניה בתחום המגרש, החניה תהיה עפ"י תקן חניה ארצי תקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.3

תשתיות

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים מטה, בקו אנכי המשוך על

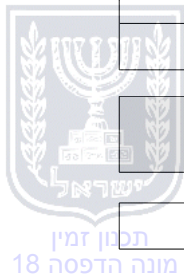
6.3	תשתיות
	<p>הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'. 2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6. 3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'. 4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'. <p>אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק הקטן מ 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז דרום.</p>



6.4	הפקעות לצרכי ציבור
	<p>מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.</p>

6.5	איכות הסביבה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. בתחום התכנית יותרו תעסוקה ושימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה, הכל בהתאם להוראות הועדה המקומית ו/או המשרד להגנת הסביבה לפי העניין. ההוראות להלן כפופות לשימושים המותרים בסעיף 4.1.1 לעיל, והן מתייחסות בין היתר לחומרים, תהליכי יצור פסולת ושפכים העלולים להיות חלק מהשימושים המותרים באזור תעשייה. 2. פסולת: <ol style="list-style-type: none"> א. יובטחו דרכי טיפול בפסולת ובאצירתה, שימנעו פיזור, היווצרות ריחות, מפגעי התעבורה ומפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים. ב. מתקן אצירת פסולת יוצב בתחום המגרש ויהיה מרוצף, סגור חזיתית, ימנע כניסת בעלי חיים, שטחו יאפשר הוצאה והכנסה נוחה של מכלי האשפה, יותקנו בו ברז שטיפה ותאורה, רצפתו תנוקז לבור איסוף לטיפול פנימי במפעל. פינוי פסולת ביתית ע"י היזם. ג. יידרשו מתקנים יעודיים לחומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה. הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה ודרישות החוק. ד. פסולת "חומרים מסוכנים" יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה ובאופן שימנע זיהום סביבתי וסיכון בטיחותי. 3. רעש: <ol style="list-style-type: none"> ה. פסולת בנין ועפר יסולקו לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין. <p>בתחום התכנוניות יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן, 1990.</p> <ol style="list-style-type: none"> א. כל מקורות הרעש בתחום שטח התכנית יבטיחו עמידה בתקני רעש או בקריטריונים של משרד להגנת הסביבה, כולל עמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) 1992. ב. מפעל יפרט את מקורות הרעש בתחומו והאמצעים להפחתה של רעשים בלתי סבירים. 4. איכות אויר: <ol style="list-style-type: none"> א. בקשה להיתר בניה הכוללת מרכיבים הפולטים זיהומים פוטנציאליים, יחוייב באישור שלמות הגשת היתר פליטה בהתאם לדרישות חוק אויר נקי. 5. חומרים רעילים וכימיקלים: <ol style="list-style-type: none"> א. איחסון רעילים וכימיקלים, אופן השימוש בהם, יהיו בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.





איכות הסביבה	6.5
<p>6. קרינה : המפעל יפרט את המקורות לפליטת קרינה לסוגיה ואמצעים למניעת פליטה מעבר למותר עפ"י התקנים.</p> <p>7. שפכים סניטריים : א. התחברות שפכים סניטאריים מהמפעל למערכת השפכים של הרשות המקומית תותנה בעמידה בתקני הרשות המקומית והרשויות המוסמכות. התכנית לטיפול בשפכים תכיל פרוט איכויות שפכים צפויים, דרכי הטיפול בהם, מתקני קדם טיפוליים בחצר המפעל, אמצעי ניטור רציף, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות, והתאמתן למערך קווי האיסוף והובלה באזור התעשייה ומחוצה לו. פינוי הבוצות יבוצע ע"י היזם ועל חשבונו לאתר מורשה.</p> <p>ב. לא תותר הזרמת שפכי תעשייה למערכת טיפול וסילוק שפכים סניטריים לרבות תמלחות.</p> <p>8. שפכים תעשייתיים : השפכים התעשייתיים יטופלו בתחומי המפעלים ובאחריותם, עד לרמה הנדרשת ע"י הרשויות המוסמכות. המפעל יכין תכנית לטיפול בשפכים, כולל סילוקים.</p> <p>א. נגר עילי : עסק המאחסן ו/או המטפל בחומ"ס יתוכנן כך שתהיה הפרדה בין אגני ניקוז תפעוליים לבין שטחים מנהליים.</p> <p>ב. האזורים התפעוליים ינוקזו לאיסוף הנגר וטיפול בו בבורות תפעוליים.</p> <p>ג. האזורים המנהליים ינותבו לבור/ות איגום. בור האיגום יאפשר דיגום ויעמוד לשיפוט איכות הנגר, כתנאי לאישור שחרור הנגר והזרמתו לשטח הציבורי.</p> <p>ד. הצגת פרט חיבור לשטח הציבורי.</p> <p>9. מפעלים ומתקנים יוקמו בהתאם לטכנולוגיה המיטבית הזמינה (BAT).</p>	

פיקוד העורף	6.6
תנאי למתן היתרי בניה יהיה אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.	

היטל השבחה	6.7
הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספות השלישית לחוק.	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 7 שנים מיום אישורה.