

הוראות התכנית

תכנית מס' 621-0668517

איחוד מגרשים באזור תעשייה נאות חובב

מחוז

דרום

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

התכנית מאחדת שלושה מגרשים לתעשייה בנאות חובב למגרש אחד, כולל התאמת קוי בנין וזכויות בניה למגרש המאוחד. איחוד המגרשים יאפשר למגיש התכנית גמישות בהתפתחות העתידית של המפעל, מבלי להיות מוגבלים ע"י הגבולות הישנים של המגרשים המקוריים. המפעל נקרא בתחילתו כימאגיס בע"מ, לאחר מכן פריגו איי.פי. איי בע"מ וכיום נקרא וויבלנגת' אנטרפרייזס בע"מ. מס' ח.פ. נשאר קבוע-511139651.



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 איחוד מגרשים באזור תעשייה נאות חובב

מספר התכנית 621-0668517

שטח התכנית 57.630 דונם

1.2 שטח התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (6), 62 א (א) (1) (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
קואורדינאטה X	181090
קואורדינאטה Y	560365

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה בנאות חובב

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נאות חובב - חלק מתחום הרשות : נאות חובב

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
100177	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
100177	100117

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

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

הערה לטבלה:

תכנית מס' 5/110/02/19- שינוי וכפיפות- פורסמה ברשומות בתאריך 13.3.80 בילקוט הפרסומים מס' 2612.
תכנית מס' 20/110/02/19- שינוי וכפיפות- פורסמה ברשומות בתאריך 19.6.97 בילקוט הפרסומים מס' 4534.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אליהו עמיחי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אליהו עמיחי		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	נספח מצב מאושר	06: 35 05/02/2019	אליהו עמיחי	05/02/2019	1	1: 1000	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
	פרטי			וויבלנגת' אנטרפרייזס בע"מ	באר שבע	(1)		08-6509049	08-6509143	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: א.ת.נאות חובב, באר שבע 8413502.

1.8.2 יזם

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות המדינה.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ומתכנן ערים	עורך ראשי	אליהו עמיחי	22239	עמיחי אדריכלים בע"מ	באר שבע	עגנון	2	08-6235902	08-6235903	eliami@netvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	אבי ארד	633	ארז מדידות בע"מ	באר שבע	(1)		08-6282860	08-6239834	mail@erezmed.com

(1) כתובת: רח' הבורסקאי 108/1 באר שבע

.84224

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**

איחוד שלושה מגרשי תעשייה בנאות חובב למגרש אחד, כולל התאמת קוי בנין וזכויות בניה למגרש המאוחד. התכנית מגדילה את סך שטחי השרות ב- 30%.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. איחוד שלושה מגרשים למגרש אחד לפי סעיף 62 א' (א) ס"ק 1.
- ב. עידכון קוי בנין לפי סעיף 62 א' (א) ס"ק 4.
- ג. הגדלת שטחי השרות ב- 30% לפי סעיף 62א(א) 4.
- ד. קביעת אחוזי בניה למגרש המאוחד.

תכנון זמין
מונה הדפסה 18תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	148A



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	57,630	100
סה"כ	57,630	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	57,629.6	100
סה"כ	57,629.6	100



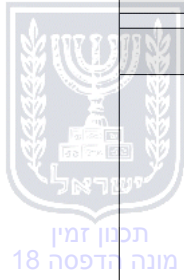
תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשייה
4.1.1	שימושים
	ישמש להרחבת פעילותו של מפעל "אגיס" הקיים במגרש מס' A148 (כמסומן בתשריט מצב מאושר): לצורכי תעשייה כימית, אחסנה ושרותים נלווים. כל המבנים והמתקנים בתחום המגרש המאוחד, כולל מבני אחסנה לחומרים, ומבני משרדים ושרותים לעובדים בתחומי המפעלים, יעמדו בדרישות סביבתיות בכל הנוגע לאופן הטיפול במניעת מפגעים, שפכים תעשייתיים וכדומה, וכמפורט בסעיף תנאים להוצאת היתרי בניה.
4.1.2	הוראות
א	אדריכלות במגרשים לתעשייה כימית תותר הקמת מבנים לתעשייה בכל גובה נדרש להפעלת מתקנים באורח סדיר וכלכלי, אלא אם לדעת מהנדס הועדה עלול מתקן מסוים להוות מטרד למתקנים סמוכים בשל גבהו או מיקומו.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	שימוש	יעוד			
				מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
				שרות	עיקרי	שרות	עיקרי							
קדמי (2)	אחורי (2)	צידי- שמאלי (2)	צידי- ימני (2)	מעל הכניסה הקובעת	(1)	65			19643	39560	57630	148A	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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. ניתן להקים מתקני דיגום שפכים וניטור אויר, גשרי צנרת, גדרות, סככות עבור גז טבעי, קיר אש, וקירות תומכים בתחום קו הבנין, עד לקו בנין 0.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) עבור מתקנים, צנרת וארובות..

(2) כמפורט בתשריט.



תכנון זמין
מונה הדפסה 18



תכנון זמין
מונה הדפסה 18

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים למתן היתרי בניה
	<p>א. 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.</p> <p>ב. היתרי בניה יינתנו על ידי הוועדה המקומית על פי תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. המפעלים יידרשו לעמוד ברמת פליטה לאוויר ובתקני סביבה וספי ריח כפי שייקבעו ע"י הרשויות המוסמכות. 2. 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. 3. קבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו. 4. קבלת אישורים מהרשויות: משרד הבריאות, רשות הכבאות, הג"א. 5. קבלת אישור נגישות בהתאם לנדרש. 6. הוצאת היתרי בנייה למפעלים היוצרים שפכים תעשייתיים תותנה בהקמת מתקן לטיפול בשפכים במפעל. בסמכות הוועדה המקומית ו/או המשרד לאיכות הסביבה להתנות הוצאת היתר בנייה למפעלים המייצרים שפכים תעשייתיים בביצוע פתרון לשפכים מאושר ע"י הרשויות המוסמכות. ג. הכנת תכנית להסדרי תנועה וקבלת אישור לתוכנית ע"י רשויות התמרון, לפי דרישה. ד. אישור תשריטי איחוד וחלוקה בתחום התכנית יהיו בסמכות הוועדה המקומית. ה. קבלת אישור רשות מקרקעי ישראל.
6.2	חניה
	החניה תמצא בתחומי המגרש (תא השטח) של המפעל ובהתאם לתקן החניה התקף.
6.3	איכות הסביבה
	<ol style="list-style-type: none"> 1. כללי: <p>בתחום התכנית יותרו תעסוקה ושימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות, המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בדיני איכות הסביבה, הכל בהתאם להוראות הוועדה המקומית ו/או המשרד להגנת הסביבה לפי העניין. ההוראות להלן כפופות לשימושים המותרים בסעיף 4.2.1 לעיל, והן מתייחסות בין היתר לחומרים, תהליכי יצור פסולת ושפכים העלולים להיות חלק מהשימושי המותרים באזור תעשייה קלה ומלאכה.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 ביתית 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.



6.3	איכות הסביבה
	<p>ה. פסולת בנין ועפר יסולקו לאתר מאושר ומוסדר ע"פ כל דין.</p> <p>ו. פסולת רעילה תועבר לאתר הפסולת הרעילה בנאות חובב.</p> <p>ז. פסולת בניה ופסולת מוצקה : בהתאם לנהוג ברשות המקומית.</p> <p>ח. פסולת הניתנת למיחזור תועבר למפעלי מיחזור עפ"י נוהל שיקבע ע"י מהנדס המועצה ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>3. רעש :</p> <p>בתחום התכניות יובטחו התנאים למניעת רעש בלתי סביר, כהגדרתו בתקנות למניעת מפגעים התש"ן, 1990.</p> <p>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.</p> <p>ב. מפעל יפרט את מקורות הרעש בתחומו והאמצעים להפחתה של רעשים בלתי סבירים.</p> <p>4. איכות אויר :</p> <p>א. בקשה להיתר בניה הכוללת מרכיבים הפולטים זיהומים פוטנציאליים, יחוייב באישור שלמות הגשת היתר פליטה בהתאם לדרישות חוק אויר נקי.</p> <p>5. חומרים רעילים וכימיקלים :</p> <p>איחסון רעילים וכימיקלים, אופן השימוש בהם, יהיו בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>6. קרינה :</p> <p>כל מפעל יפרט את המקורות לפליטת קרינה לסוגיה ואמצעים למניעת פליטה מעבר למותר עפ"י התקנים.</p> <p>7. שפכים סניטריים :</p> <p>א. התחברות שפכים סניטאריים מהמפעל למערכת השפכים של הרשות המקומית תותנה בעמידה בתקני הרשות המקומית והרשויות המוסמכות. התכנית לטיפול בשפכים תכיל פרוט איכויות שפכים צפויות, דרכי הטיפול בהם, מתקני קדם טיפוליים בחצר המפעל, אמצעי ניטור רציף, ספיקות שנתיות, יומיות ושעתיות, והתאמתן למערך קווי האיסוף וההובלה 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 כולל תמלחות.</p> <p>8. שפכים תעשייתיים :</p> <p>השפכים התעשייתיים יטופלו בתחומי המפעלים ובאחריותם, עד לרמה הנדרשת ע"י הרשויות המוסמכות. המפעל יכין תכנית לטיפול בשפכים, כולל סילוקם.</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>1. האזורים התפעוליים ינוקזו לאיסוף הנגר וטיפול בו בבורות תפעוליים.</p> <p>2. האזורים המנהליים ינותבו לבורות איגום. בור האיגום יאפשר דיגום ויעמוד לשיפוט איכות הנגר, כתנאי לאישור שחרור הנגר והזרמתו לשטח הציבורי.</p> <p>3. הצגת פרט חיבור לשטח הציבורי.</p> <p>9. תכנית זו תקפה עד לאישור תכנית מפורטת חדשה.</p>
6.4	<p>חלוקה ו/ או רישום</p> <p>חלוקה ורישום יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרקג' לחוק התכנון והבניה.</p>
6.5	<p>תשתיות</p> <p>חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.</p> <p>אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של נאות חובב, הקשורה לרשת אספקת המים</p>



תשתיות	6.5
<p>הארצית.</p> <p>ניקוז מי נגר - בהתאם להנחיות המועצה המעודכנות בזמן מתן היתר הבניה.</p> <p>ביוב סניטארי - ניתן יהיה לחבר את הביוב למערכת הביוב המרכזית במועצה נאות חובב, בהתאם לתקנות והנחיות יחידת התפעול.</p> <p>המועצה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים. במידה ולדעת המהנדס עלולים השפכים להזיק או לזהם את מערכת הביוב המרכזית, רשאית המועצה לגבות דמי שימוש במערכת הביוב על פי סוג השפכים וכמותם, וכן לחייב התקנת מערכות למדידת רמות איכות השפכים בתחומי המגרש.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית



תכנית זו תקפה עד לאישור תכנית מפורטת חדשה.

