

תוכן העניינים

- 1. זיהוי וסיווג התכנית.....4
- 2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה11
- 3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית.....12
- 4. יעודי קרקע ושימושים13
- 5. טבלת זכויות והוראות בניה.....16
- 6. הוראות נוספות.....17
- 7. ביצוע התכנית17
- 8. אישורים ותתימות.....19

מינהל תכנון ומרחב
 כ.ת.ד. המוסד לתכנון ולמרחב
 22.10.2008
 יתקבל

מינהל תכנון ומרחב
 ת.ד. 1965
 14/119/03/8
 26/5/08
 לאשר את
 מינהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס. 14/119/03/8
 5883
 נורסמה בילקוט הכרזות מס.
 מיזם 14/119/08

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

הוראות התכנית

תכנית מפורטת מס' 14/119/03/8

מפעל עמגל – מתחם ישן חלקות 15,16

הדרום

מחוז

מרחב תכנון מקומי באר טוביה

תכנית מפורטת

סוג התכנית

דברי הסבר לתכנית

שטח התכנית המוצעת חל על שני מגרשים ששימשו בעבר את מפעל עמגל לייצור מוצרים כימיים. המפעל העביר את פעילות היצור שלו לאתר חדש בסמוך.

עפ"י הנחיית המשרד להגנת הסביבה נדרש שבמעבר המפעל מאתר הפעילות הישן אל אתר המפעל החדש יובטח שבמפעל הישן לא יקויים יותר תהליך ייצור כימי וע"י כך תוגבל סה"כ ההשפעה הפוטנציאלית על הסביבה מפעילות חברת עמגל לאתר החדש בלבד.

הניסוח של החלטת הוועדה המחוזית המחייב את הגשת התכנית התייחס למגרש 17 בגוש 2475. תכנית המתייחסת למגרש 17 שמספרה 13/119/03/8 קיבלה תוקף ביום 16.06.03 י"פ 5194.

מאוחר יותר הסתבר שהדרישה אמורה לחול על כל אתר המפעל הישן, כלומר גם על חלקות 15,16 בגוש 6475 ולא רק על חלקה 17. זה הרקע להגשת תכנית לחלקות 15,16. תכנית תאומה לתכנית שכבר אושרה לחלקה 17.

התכנית המוגשת מאפשרת, בדיוק כמו בתכנית המאושרת 13/118/03/8 כל פעילות תעשייתית להוציא תעשייה כימית כפי שהותר בתכנית 119/03/8 המקורית שחלה על מתחם המפעל הישן.

בנוסף מסדירה התכנית קוי בניין בהתאם למצב קיים בשטח וכן קו בניין 0.0 בין חלקות 15,16 (תאי שטח מספר 81,82)

דף ההסבר מהווה מסמך רקע לתכנית ואיננו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

מחוז הדרום

תכנית מפורטת מס' 14/119/03/8

I. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית מפעל עמגל – מתחם ישן, חלקות 15,16.

1.2 שטח התכנית 4923 מ"ר

1.3 מהדורות שלב למתן תוקף

- לאחר בדיקת לשכת התכנון המחוזית
- לאחר התייחסות חוזרת של לשכת התכנון המחוזית

מספר מהדורה 4

- 18.09.06 - הערות משרד הגנת הסביבה
- 28.01.07 - הערות לשכת התכנון המחוזית
- 26.07.07 - הערות לשכת התכנון המחוזית
- אוגוסט 07 - הערות לשכת התכנון המחוזית
- 12.11.07 - הערות לשכת התכנון המחוזית (מהאר)

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

סוג איחוד וחלוקה סללא איחוד וחלוקה

מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התכנית יועדה מחוזית

אופי התכנית תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.

יפורסם ברשומות

יפורסם ברשומות

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי באר טוביה

קואורדינטה מערב
מזרח - Y 625.700

קואורדינטה דרום
צפון - X 176.600

1.5.2 תאור מקום א"ת באר טוביה

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית רשות מקומית באר טוביה

התייחסות לתחום הרשות • חלק מתחום הרשות

א"ת באר טוביה

ישוב

שכונה

רחוב

מספר בית

81,82

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
2475	• מוסדר	• חלק מהגוש	15,16	

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש ישן	מספר גוש
312	2475

1.5.7 מגרשים מתכניות קודמות

מספר מגרש	מספר תכנית
81,82	119/03/8
44,45	תכנית שכון ציבורי 5/36/1

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

באר טוביה

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות אחרות ויחס לתוספות לחוק

1.6.1 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
119/03/8	• שינוי		י.פ. 3248	15.09.1985
תכנית שכון ציבורי 5/36/1	• ללא שינוי		וועדת תשי"צ	25.10.1995

1.6.2 יחס בין התכנית לבין תכניות מופקדות

מספר תכנית מופקדת	סטטוס טיפול בתכנית	מספר ילקוט פרסומים	תאריך

1.6.3 יחס בין התכנית לבין התוספות בחוק

שם התוספת	תחולת התוספת	אישור מוסד התכנון	תאריך האישור
התוספת הראשונה לעניין קרקע חקלאית ושטחים פתוחים	• התוספת אינה חלה.		
התוספת השניה לעניין סביבה חופית	• התוספת אינה חלה.		
התוספת הרביעית לעניין שימור מבנים	• התוספת אינה חלה.		

1.6.4 ערר על התכנית

שם ועדת הערר	אישור ועדת הערר	תאריך האישור
ועדת ערר מחוזית - לפי סעיף 12 ג' לחוק.		
ועדת משנה לעררים של הוועדה המחוזית.		
ועדת משנה לעררים של המועצה הארצית.		

1.7 מסמכי התכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	תמר גיטמול ברגמן, אדריכלית	27.04.06		21		מחייב	הוראות
	ועדה מחוזית	תמר גיטמול ברגמן, אדריכלית	27.04.06	1		1:250	מחייב	תשריט

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 מניש התכנית**

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאריך / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	מניש התכנית
mikis@bactochem.co.il	08-9401439		08-9401440	א"ת באר טוביה	מאיה בנייה וקבלנות בע"מ			מאיה בנייה וקבלנות בע"מ		

1.8.1.1 יזם בפועל

דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאריך / שם רשות מקומית	מספר רשיון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	יזם בפועל
mikis@bactochem.co.il	08-9401439		08-9401440	א"ת באר טוביה	מאיה בנייה וקבלנות בע"מ			מאיה בנייה וקבלנות בע"מ		

1.8.2 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעל הזכויות בקרקע
	02-5318786		02-5318888	שערי העיר 216 יפו, ירושלים				מנחל מקרקעין ישראל		בעל הזכויות בקרקע
	08-9401439		08-9401440	אית באר טוביה	מאיה בנייה וקבלנות בע"מ 511400442		511400442	מאיה בנייה וקבלנות בע"מ		חוכר
mikis@bactochem.co.il	08-9401439		08-9308328	רחוב הכניס 57 נס-ציונה	עמנואל כימיקלים בע"מ 510822232		510822232	עמנואל כימיקלים בע"מ		חוכר

1.8.3

עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו לרבות מודד, שמאי, יועץ תנועה וכו'

דוא"ל	פקס	סולרי	טלפון	כתובת	שם ומספר תאגיד / שם רשות מקומית	מספר רישון	מספר זהות	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	אדריכל
tamar@tag-architects.co.il	03-9337491	0524313151	03-9330236	השרח 24 מזור		25948	052411402	תמר גיטמול ברנמן	אדריכלית	אדריכל
vais44@bezeqint.net	03-9326020	0522531084	03-9326020	מושב נחלים		623		חגי כספי	מודד מוסמך	מודד

1.9 הגדרות בתכנית

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

הגדרת מונח	מונח
אריזות, משטחים וכי' שאינם מוגדרים כפסולת מסוכנת או רעילה	פסולת אפורה
כהגדרתה בחוק	פסולת רעילה ואו מסוכנת
כהגדרתם בחוק חומ"ס תשנ"ג 1993	חומרים מסוכנים

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**

2.1.1.0	הגבלת השימושים המותרים בחלקות 15,16 מגרשים 81,82
2.1.1.1	לתעשייה הכימית ישמש לאחסנה בלבד.
2.1.1.2	שימושים שאינם קשורים לתעשייה הכימית עפ"י הנחיות תכנית 119/03/8.
2.1.2.0	החלת הוראות בנושא איכות הסביבה של תכנית מתאר מקומית עם הוראות של תכנית מפורטת מספר 11/119/03/8 גם על מגרשים 15,16 (כמופיעים ברקע תכנית 8/בת/23).
2.1.3.0	קביעת קווי בניין כמסומן בתשריט לפי מבנים קיימים וקו בניין בין מגרשים 15,16 0.0 מטר.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

2.2.1	קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה.
2.2.2	החלת הוראות בנושא איכות הסביבה.
2.2.3	החלת הוראות בנושא ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה.
2.2.4	החלת הוראות וקביעת תנאים בנוגע להתחברות לרשת החשמל.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

הערות	תוספת למצב המאושר	סה"כ במצב המוצע	סוג נתון כמותי
		4.923	שטח התכנית - דונם
		105%	תעשייה (שטח בניה עיקרי) - מ"ר

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תאי שטח כפופים		תאי שטח	יעוד
רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.	רשמו הוראה רלבנטית להכפפה.		
		81,82	תעשייה
		3	דרך

4. יעודי קרקע ושימושים**4.1 דרכים****4.1.1 עפ"י תכניות תקפות****4.2 תעשייה**

4.2.2.1 שטח לאחסון אריזות סגורות של חומרים מסוכנים וכן שימושים כמפורט בתכנית 119/03/8 ובתנאי השימושים לא יוסיפו לדעת המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו לסיכון של פעילות אחסון חומרים מסוכנים.

4.2.2 הוראות**4.2.2.1 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה**

1. בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות טכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה בתאום המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

2. שינוי או הוספת תהליכי ייצור מותנה באישור המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו ובאישור משרד הבריאות או מי שהוסמך על ידו.

3. כל פעולה בחמרים מסוכנים למעט אחסון אריזות סגורות אסורה לחלוטין.

4. פעולות כגון: ייצור, ערבוב, מילוי ו/או העברת חומרים מסוכנים בין המיכלים אסורות לחלוטין.

5. אחסון החומרים המסוכנים (לרבות היקפים, סוגים, צורות, מיגון, נחלים) ייעשה עפ"י "תכנית אחסון" שתאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

6. החומרים המסוכנים יאוחסנו במיכלים בגודל מירבי של 1 מ"ק למיכל.

7. חומרים מסוכנים יאוחסנו במיכלים בגובה שאינו עולה על שתי קומות של מיכלים זו על גבי זו.

4.2.2.2 איכות הסביבה

1. אחסון חומרים המשמשים כתוספי מזון:

יאוחסנו בנפרד וישולטו בהתאם.

במידה ויוחלט כי תוספי מזון יאוחסנו במגרשים 15,16 בנוסף או בנפרד מחומרים כימיים, תוגש בקשה, כולל תכנית לשרות המזון – לשכת הבריאות המחוזית אשקלון לאישור.

2. איכות אוויר:

תדרש התקנת אמצעים להפחתה ולמניעת פליטה לאוויר של מזהמים וריחות מכל מקור שהוא ועמידה בתקני הפליטה המוצעים של המשרד להגנת הסביבה או לפי TALUFT ותאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

3. חומרים מסוכנים :

המפעל המחזיק חומ"ס מחוייב בקבלת היתר רעלים, תכנית טיפול בחומ"ס ונוהלי חירום לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

אחסון החומרים המסוכנים יהיה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

4. ניטור ובקרה :

שפכים : המפעל יעביר לרשויות דיווח תקופתי לנושא טיפול בשפכים, איכויות, מאזני מסה וכו'

איכות אוויר :

המפעל יבצע סקר פליטות עפ"י דרישת המשרד להגנת הסביבה ובתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

פסולת חומ"ס :

מפעל יעביר לרשויות דיווח תקופתי לנושא פינוי פסולת חומ"ס.

רעש :

המפעל ישמור על מפלס רעש (בגבולות המגרש) עפ"י החוק למניעת מפגעים.

4.2.2.3 ביוב, ניקוז, אספקת מים וסידורי תברואה:

1. קיימת חובת השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים.

2. שפכים :

תובטח הפרדת שפכים מוחלטת בין שפכים סניטריים לאחרים – שפכים תעשייתיים תמלחות, שמנים.

איכות השפכים שיזרמו לאחר קדם טיפול, למערכת יעמדו בתקני המועצה האזורית עפ"י "חוק עזר לבאר טוביה" (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) התשנ"ו 1996 בתיאום עם רשויות סביבתיות מוסכמות ומשרד הבריאות.

קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת ייעשה במתקנים בתחום המגרש טרם חיבור למערכת הביוב המרכזית.

מים:

.3

אספקת מים תהיה באיכות מי שתייה ממקור מאושר, בראש מערכת אספקת המים יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), מערכת אספקת המים לשתיה תופרד משאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. במידה וידרשו מז"חים נוספים הם יותקנו עפ"י דרישת משרד הבריאות.

פסולת:

.4

יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היוצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים או סיכונים בטיחותיים בהתאם לדרישת המועצה האזורית:

פסולת משרדית, מטבח וכו' (בדומה לפסולת ביתית) תסולק למערכת האיסוף האזורית.

פסולת אפורה: אריזות, משטחים וכו' שאינם מוגדרים כפסולת מסוכנת או רעילה יסולקו ע"י המפעל לאתר מאושר ע"י הרשויות.

פסולת רעילה ו/או מסוכנת (כהגדרתה בחוק) תסולק לאתר רמת - חובב או כפי שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.

הפסולת לסוגיה תופרד ותאוחסן בנפרד בתחומי המפעל.

פסולת ברת מיחזור, למעט פסולת המכילה חומרים מסוכנים תשלח למחזור.

5. טבלת זכויות והוראות בניה

אחוזי	צדדי	קווי בנין (מטר)	קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	צפיפות לדונם (יח"ד נטו)	מספר יח"ד	תכנית (%)	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה (מ"ר)		שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש/ מזערי (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
				מתחת	למעלה						מתחת	למעלה	שטחי בניה (מ"ר)	סה"כ שטחי בניה (מ"ר)			
		כמסומן בתשריט			3 קומות	לא תותר כל בניה		-	35	105	3377				81,82		
															3		תעשייה דרכים

** זכויות הבניה עפ"י תכנית מאושרת 119/03/8.

6. הוראות נוספות**2. איכות הסביבה**

כל השימושים עפ"י תכנית זו יעמדו בהוראות הכלליות של המשרד להגנת הסביבה ובמגבלות המפורטות בתכנית זו.

20. הוראות בנושא חשמל

20.1 אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל

20.2 מתח עליון ועל

רשת עילית

20.3 מתח גבוה ונמוך כולל חיבורים למבנים

תת-קרקעית

20.4 תחנות טרנספורמציה

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התכנית בתוך הבנינים או

20.5 איסור בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים : לא יינתן היתר בניה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבנינים המותרים בשטח למעבר קווי החשמל.

מהתיל הקיצוני
מציר הקו

קו חשמל מתח נמוך

2.00 מטר
2.25 מטר

קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו

בשטח בנוי

5.00 מטר
6.50 מטר

בשטח פתוח

8.50 מטר

קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו

בשטח בנוי

9.50 מטר
13.0 מטר

בשטח פתוח

20.0 מטר

קו חשמל מתח על מעל 160 ק"ו עד 400 ק"ו

35.0 מטר

6.1 תנאים למתן היתר בניה

6.1.1 לא ינתן היתר בניה אשר אינו כולל תחנת טרנספורמציה פנימית כמתואם עם חברת החשמל.

6.1.1 היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ולאחר אישור המשרד להגנת הסביבה או מי שהוסמך על ידו.

6.2 היטל השבחה

הוועדה המקומית תטיל ותגבה היטל השבחה בהתאם להוראות התוספת השלישית לחוק

6.3 חניה

החנייה תהיה בתחום המגרשים בהתאם לתקן החנייה הארצי התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4 הפקעות לצרכי ציבור

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

7.2 מימוש התכנית

התכנית תבוצע בתוך שנה מיום מתן התוקף לתכנית.

8. אישורים וחתימות

8.1 אישורים

אישורים להפקדה		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית

אישורים למתן תוקף		
חותמת מוסד התכנון וחתימת בעל התפקיד	שם בעל התפקיד במוסד התכנון החותם על התכנית	
		ועדה מקומית
		ועדה מחוזית
		שר הפנים

