

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0778449

מפעל לעיבוד פצלי שמן ופסולת פלסטיק באזור תעשייה מישור רותם

מחוז

דרום

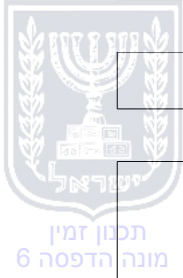
מרחב תכנון מקומי

תמר

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

שותפות רא"מ החליטה להשקיע בהקמת מפעל לעיבוד פצלי שמן ופסולת פלסטיק (מבוסס על תהליך פירוליזה) המתוכנן לקום במשור רותם. המפעל יתוכנן להיות בעל כושר עיבוד של כ- 2 מיליון טון בשנה, של תערובת זינה המורכבת מפצלי שמן פצ"ש (MSW-Plastic (Wt90% ופסולת פלסטיק - (Wt10%.

פצלי השמן יתקבלו ממכרה, הממוקם במרחק של כ- 2 ק"מ מהמפעל והשייך לשותפות רא"מ המחזיקה סתעודת תגלית ברישיון רותם מזרח בשטח של מעל 2,900 דונם, עם עתודות פצלי שמן הנאמדות בכ- 245 מיליון טון. פסולת פלסטיק - (MSW-Plastic) Municipal Solid Waste יתקבל ממפעלי מחזור פסולת עירונית לאחר מיון וטיפול, אשר, רא"מ חתמה איתם הסכם לאספקה רציפה של כ- 200,000 טון בשנה.

מדי שנה מיוצרים בישראל כ- 5.4 מיליון טון פסולת עירונית ומסחרית, כאשר רכיבי הפלסטיק מהווים כ- 18% מכמות זו (כ- 1 מיליון טון). כ- 80% מהפסולת מוצאת את דרכה לאתרי הטמנה, והמשמעות היא פגיעה קשה בסביבה.

זה הוא הפרויקט הראשון מסוגו בניצול כמות משמעותית של שאריות פלסטיק מפסולת עירונית, תוך צמצום של כמויות פסולת פלסטיק המיועדות להטמנה ולכן מהווה תרומה חשובה ביותר לפתרון בעיות איכות הסביבה של מדינת ישראל.

המפעל מתוכנן לייצר כ- 1.5 מיליון חביות נפט בשנה, כתוצר ישיר של תהליך הפירוליזה, כמו גם כ- MW 70 חשמל, פועל יוצא של השבת האנרגיה המתקבלת מגזי הפליטה החמים (כ- 7300C) הנוצרים בתהליך, כמו גם גז- דלק (Fuel- Gas) המתקבל גם הוא כתוצר לוואי במהלך תהליכי העיבוד וההפרדה של הנפט המתקבל.

הפרויקט מהווה נדבך לחיזוק מעמדו של מישור רותם כמרכז התעשיות בישראל תוך שימוש במחצב מקומי. כמו כן, הפרויקט מהווה השלמה למגוון תהליכי השבת אנרגיה, תוך צמצום הסתמכות על יבוא דלקים ומיועד רובו ככולו לשווק המקומי, מכירת הנפט המיוצר לבתי- הזיקוק המקומיים ומכירת החשמל לרשת החשמל הארצית.

המתקנים יוקמו על פי הטכנולוגיה המיטבית - BAT, ויעמדו בדרישות הגנת הסביבה.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מפעל לעיבוד פצלי שמן ופסולת פלסטיק באזור תעשייה מישור רותם

שם התכנית

שם התכנית ומספר התכנית

1.1

656-0778449

מספר התכנית

381.560 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק לייר

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

תמר

קואורדינאטה X 216621

קואורדינאטה Y 553234

1.5.2 תיאור מקום

אזור תעשייה מישור רותם

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

נפה

באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100113	מוסדר	חלק		2
100114	מוסדר	חלק		2, 7

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

לא רלוונטי

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
35 /100 /02 /10	שינוי	תכנית מתאר חלקית לאזור התעשייה מישור רותם. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /10 /100 ממשיכות לחול.	5467	749	08/12/2005
47 /100 /02 /10	שינוי	תכנית לאתר לכריית חול מישור רותם מזרח. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /10 /100 ממשיכות לחול.	4873	3317	18/04/2000
5 /115 /03 /10	שינוי	תכנית למכרה למתקני הדגמה במישור רותם. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 03 /10 /115 ממשיכות לחול.	4019	3721	22/06/1992
640 /ד	שינוי	תכנית מתאר לכרייה. תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית ד /640 ממשיכות לחול.	1718	1619	06/05/1971



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				שרון כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		שרון כהן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	12/12/2019	יוליה אייגל	10: 46 24/12/2019		לא
בינוי	מנחה	1: 1250	1	24/12/2019	דוד לבין	11: 43 25/12/2019		לא
סקרים/חוות דעת/דוחות	רקע	1: 10000		26/11/2019	דוד לבין	10: 49 25/12/2019	פרשה טכנית	לא
תסקיר השפעה על הסביבה *	מנחה			12/12/2019	שרון כהן	08: 55 12/12/2019		לא

* יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח

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
יו"ר הדירקטוריון	אחר	יעקוב מימראן		רותם אנרגיה מחצבים (רא"מ) שותפות מוגבלת	.	(1)		03-9590075		raisa@northwood-explo.com
מנכ"ל	אחר	ג'אק סבג		רותם אנרגיה מחצבים (רא"מ) שותפות מוגבלת	.	(1)		03-9590075		raisa@northwood-explo.com
סמנכ"ל כספים	אחר	רפאל פילוס דיין		רותם אנרגיה מחצבים (רא"מ) שותפות מוגבלת	.	(1)		03-9590075		raisa@northwood-explo.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: יגאל אלון 94 תל אביב.

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	ל.ר.	ר ל	1111	רשות מקרקעי ישראל	.	(1)		08-6264333		

(1) כתובת: התקווה 9 ב"ש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	שרון כהן	27609	גיא-פרוספקט	.	(1)		02-6789538		julia@geo-prospect.com
מתכננת	מתכנן	יוליה אייגל		גיא-פרוספקט	.	(2)		02-6789538		julia@geo-prospect.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	אופק צילומי אוויר	.	(3)		09-8653065		
מהנדס	יועץ	דוד לבין	1111	קבוצת גליל הנדסה	.	(4)		04-9537201		david_l@galileng.com

(1) כתובת: אורוגאוי 3 א' ירושלים.

(2) כתובת: אורוגאוי 3 א' ירושלים.

(3) כתובת: הבונים 22 פולג, נתניה.

(4) כתובת: חורשת האלוניים 5 רמת ישי.



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

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

יצירת מסגרת תכנונית להקמה והפעלה של מפעל לעיבוד פצלי שמן ופסולת פלסטיק (מבוסס על תהליך פירולויזה) במשור רותם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי ייעוד כריה וחציבה לייעוד תעשייה.
- ב. שינוי ייעוד כרייה וחציבה לייעוד דרך.
- ג. קביעת שימושים מותרים.
- ד. קביעת הנחיות לניצול המוקדם של חומר הגלם (חול) בשטחי התעשייה.
- ה. קביעות הוראות בינוי.
- ו. קביעת הוראות למזעור מפגעים סביבתיים.
- ז. קביעת תנאים להוצאת היתרים.
- ח. הסדרת מערך התנועה אל המגרש.
- ט. פירוט שימושים מותרים ביעוד תעשייה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
תעשייה	1
דרך מאושרת	3
דרך מוצעת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעשייה	1
קו חשמל מתח עליון	תעשייה	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור כרייה וחציבה	252,727.59	66.21
דרך	5,430.49	1.42
תעשייה	123,567.25	32.37
סה"כ	381,725.33	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
דרך מאושרת	5,712.14	1.50
דרך מוצעת	67,174.64	17.60
תעשייה	308,838.55	80.91
סה"כ	381,725.33	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	כל השימושים, התכליות, המבנים והמתקנים הדרושים לצורך הקמה, פיתוח, תפעול ותחזוקה של מפעל לעיבוד פצלי שמן ופסולת פלסטיק ולייצור נפט וחשמל לרבות: גריסה, מיון, עיבוד ואחסנה של חומרי הגלם המשמשים את המפעל (פצלי שמן ופלסטיק), מתקן להפקת נפט מפצלים ופסולת פלסטיק, תחנת כוח מבוססת טורבינת קיטור כולל השנאה, מבני מנהלה ושירות.
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמה והעברה של מסוע לשינוע חומרי הגלם ואפר מוחזר. 2. העברת קווי תשתית והקמת מתקני תשתית וכל הדרוש להולכה ולאספקת חשמל, מים ותקשורת למפעל וממנו. 3. תותר העברת קווים והקמת מתקנים נלווים להולכת ביוב. 4. תותר הקמת מתקני טיפול וסילוק שפכים. 5. יותר אחסון מלאים של פצלי שמן, פסולת פלסטיק, נפט, אפר, כימיקלים לצורך תפעול ותחזוקה של המפעל. 6. מערך קיטור- לייצור קיטור, לעיבוי קיטור וטיפול במי הזנת דוודים 7. מבני מנהלה ומבני עזר לשרות המפעלים לרבות: משרדים, מעבדה, הסעדה, אחסנה, תחזוקה, שירותים, מבני פיקוד ובקרה, חדרי חשמל, מבנים לצורך עירום ופריקה של חומרי גלם. 8. העברת דרכים פנימיות, חניות ושילוט. 9. בזמן ההקמה יותרו אתרי קבלן, מחנות קבלן זמניים, ערום עפר לצורך העבודות. 10. תותר הקמת מסוע.
ב	<p>ניצול חומרי גלם</p> <p>תותר כריית חול לצורך ניצול מוקדם, עירום ואחסון של חומר גלם וחומר טפל בתאום עם מפקח על המכרות.</p>
4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> א. הקמת דרך למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מדרכות, גינון וחנייה. ב. מעבר קווי תשתית עיליים ותת-קרקעיים. ג. עבודות לתחזוקת הדרך וקווי התשתית. ד. מערכות ניקוז. ה. עבודות חפירה, מילוי, כרייה וחציבה לצורך הסדרת השטח. ו. העברת מסוע לצורך שינוע חומרי הגלם ואפר מוחזר.
4.2.2	הוראות
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> א. הקמת דרך למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מדרכות, גינון וחנייה. ב. מעבר קווי תשתית עיליים ותת-קרקעיים. ג. עבודות לתחזוקת הדרך וקווי התשתית.

4.3	דרך מוצעת
	<p>ד. מערכות ניקוז.</p> <p>ה. עבודות חפירה, מילוי, כרייה וחציבה לצורך הסדרת השטח.</p> <p>ו. העברת מסוע לצורך שינוע חומרי הגלם ואפר מוחזר.</p>
4.3.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

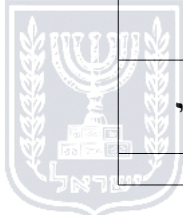
יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)		תכסית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)			
			מעל הכניסה הקובעת					גודל מגרש כללי	ציד-י ימני	ציד-י שמאלי	אחורי
		עיקרי	שרות								
תעשייה	1	308838.53	70%	20%		60		10	10	10	10

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:

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת לא כולל גובה הארובה



תכנון זמין
מונה הדפסה 6



תכנון זמין
מונה הדפסה 6

6. הוראות נוספות

6.1	עיצוב אדריכלי
	חומרי מבנה מקובלים (פלדה וסגסוגות פלדה עמידות טמ"פ גבוהה) ללא חשש לדליפות.
6.2	עתיקות
	<p>א. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.</p> <p>ב. במידה ויידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדין ועל פי תנאי רשות העתיקות.</p> <p>ג. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט - 1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.</p> <p>ד. היה והעתיקות יצריכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדין, רשאית להתיר שינויים בתכניות הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעותן פגיעה בקרקע.</p>
6.3	חניה
	מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל במקום בזמן אישור התכנית.
6.4	חשמל
	<p>קווי מתח:</p> <p>א. תנאי למתן היתר בניה יהיה תיאום עם חברת החשמל לרבות בדבר תכנון והקמת חדר שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת-קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>ב. תחנות השנאה: מיקום תחנות השנאה יעשה בתיאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל:</p> <p>לא יינתן היתר לשימושים כגון תעשייה ומלאכה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'.</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'.</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 5 מ'.</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אוירי מבודד (כא"מ) - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 2 מ'.</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 160 ק"ו - מרחק מציר הקו - 20.00 מ'.</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - מרחק מציר הקו - 35.00 מ'.</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 0.5 מ'.</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'.</p> <p>ט. כבלי חשמל מתח עליון - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - בתאום עם חברת חשמל.</p>

6.4	חשמל
	י. ארון רשת - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 1 מ'. יא. שנאי על עמוד - מרחק מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן - 3 מ'.



6.5	תנאים למתן היתרי בניה
	1. תנאי למתן היתר בניה או רישיון חציבה בתחום מסדרון תשתיות עילי יהיה תיאום עם חברת החשמל. 2. תנאי להיתר בניה למפעל יהיה הגשת תכנית פיתוח שטח למגרש לוועדה המקומית בקני"מ שיקבע על ידה. 3. תנאי להיתר בניה בשטחים שבהן קיימות עתודות חול יהיה בתאום עם המפקח על המכרות בדבר גמר ניצול מוקדם של החול בתחום הבקשה.

7.	ביצוע התכנית
----	--------------

7.1	שלבי ביצוע
-----	------------



7.2	מימוש התכנית

