

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0641720

מגרשים 32-33, פארק תעשייה רותם

מחוז

דרום

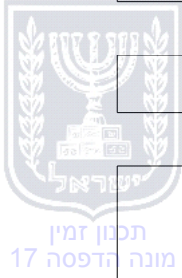
מרחב תכנון מקומי

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

בתחום תא שטח 32 לפי תכנית מאושרת 35/100/02/10 המיועד לתעשייה מוקמו תשתיות המשמשת את מפעל פריקלס שנמצא מדרום לו.
תכנית זו מייעדת חלק מתא שטח 32, האמור, ליעוד שטח ציבורי פתוח על ידי יצירת תא שטח מס' 300 המתיר מעבר תשתיות בתחמו ואשר שטחו כ- 5 דונם.
תתאפשר הוצאת היתרי בניה לתא שטח זה מכוח תכנית זו לאחר שינוי היעוד כאמור, תכלול תוכנית זו גם שינוי מגרשי תעשייה (תא שטח 32A + 33A) אשר ניתן יהיה להקים עליהם ביעוד תעשייה בעתיד בכפוף להכנת תכנית מפורטת.
ההנחיות להכנת תכנית מפורטת למגרשים ביעוד תעשייה, כאמור, יהיו מתוך הוראות תוכנית מתאר 35/100/02/10.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית מגרשים 32-33, פארק תעשייה רותם

מספר התכנית 656-0641720

1.2 שטח התכנית 228.800 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) סעיף קטן 3

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות בחלק מתחום התכנית

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	218967
קואורדינאטה Y	551605

1.5.2 תיאור מקום

מיקום המגרשים בפארק תעשיות רותם בסמוך לכביש מס' 258.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תמר - חלק מתחום הרשות:

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה אזור תעשייה רותם

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100116	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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/12/2005	749	5467	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 02 /10 /02 ממשיכות לחול. 35 /100	שינוי	35 /100 /02 /10



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רם מרש				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רם מרש		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מאושר	18/10/2018	רם מרש	18/10/2018	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 17

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
מהנדס הוועדה המקומית	ועדה מקומית	ועדה מקומית, גיא דוננפלד		וועדה מקומית תמר	נוה זהר	(1)		08-6688888	08-6584150	helyb@ma- tamar.co.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ד.ג. ים המלח.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ועדה מקומית	ועדה מקומית, גיא דוננפלד		וועדה מקומית תמר	נוה זהר	(1)		08-6688888	08-6584150	helyb@ma- tamar.co.il

(1) כתובת: ד.ג. ים המלח.

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	(1)		08-6264227	08-6264221	

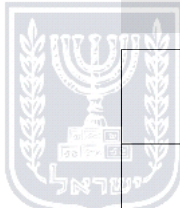
(1) כתובת: התקוה 4.

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	רם מרש	39616	מרש אדריכלים	באר שבע	יצחק נפחא	25	08-6270689	08-6209126	marash@mar- ash.co.il



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מודד	מודד	רמי שריר	376	שריר מודדים מוסמכים	תל אביב- יפו	לויד ג'ורג'	3	03-5611851		sharir. 1944@gmail. com



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

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 ליצירת מגרש ביעוד שטח ציבורי פתוח למעבר תשתיות בין מגרשים 33 ו 32 באזור התעשייה מישור רותם.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

הגדלת שטחים לצורכי ציבור לפי סעיף 62א (א) 3.



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
שטח ציבורי פתוח	300,66
תעשייה	32A, 33A

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח לתעשייה	187,759	82.04
שטח ציבורי פתוח	41,108	17.96
סה"כ	228,867	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
שטח ציבורי פתוח	46,108.52	20.15
תעשייה	182,757.83	79.85
סה"כ	228,866.35	100



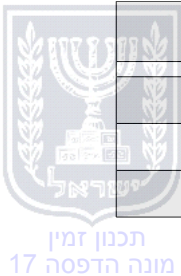
תכנון זמין
מונה הדפסה 17

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	ישמש להקמת מתקנים לתעשייה כימית ותעשיות נלוות. בשטחי התעשייה תותר הקמת מתקנים הנדסיים לסוגיהם, כולל תחנת משנה לחשמל. בשטח התעשייה יקבע מיקום למנחת מסוקים. קביעת המיקום המדויק תעשה במסגרת תכנית מפורטת ובאישור מנהל התעופה. במקומות בהם קיימים אוצרות טבע, יש לבצע תחילה פעולות כריית החול ובתנאי, שניתן יהיה לאחר גמר הכרייה, הסדרת ושיקום להשתמש בשטח ליעוד תעשייה.
4.1.2	הוראות
א	הוראות מתאריות
	<p>א. חלוקת שטחי המגרשים בהתאם לתפקוד המפעל כפי שיסומן בתכנית השטח וכמפורט להלן:</p> <p>(1) סימון השטחים להקמת מבנים ומתקנים לתעשייה ואחסנה: תותר הקמת מבנים בכל גובה נידרש להפעלת המתקנים באורח סדיר, אלא אם לדעת הוועדה המקומית כלול מתקן מסוים להוות מטרד למתקנים סמוכים, בשל גובהו או מיקומו.</p> <p>(2) סימון שטחים למבנים ושירותים כגון: משרדים ושירותים לעובדים, ומבני עזר. בשטחים אלה יישמרו קווי הבניין ביחס אל הדרכים הציבוריות כמסומן בתשריט, וביחס אל הדרכים התוך מפעליות כפי שייקבע בתכנית המפורטת של כל אחד מהמפעלים. בשטחים אלה תותר בניית מבנים עד גובה 20 מ' מעל פני הקרקע.</p> <p>(3) שטחים למבני מלאכה ותחזוקה: תותר בניית מבנים עד גובה של 20 מ' מעל פני הקרקע.</p> <p>(4) המבנים ימוקמו על פי מודול תעשייתי, על רשת ישרת זווית, שייקבע על ידי כל אחד מהמפעלים בהתאם לעקרונות הבאים:</p> <p>מרווחי הרשת יהיו במידות שאינן קטנות מ- 25 מ' בין צירי הדרכים וימקמו בכוון הרשת הכללית של האזור. בתחומי המפעל ייקבעו קווי בנין למתקנים ולמבנים לאורך הדרכים הפנימיות הראשיות במפעל ובהן יוקצו שטחים לפרוזדורי צנרת ואספקה.</p> <p>ב. קווי הבניין ביחס לדרכים הציבוריות יהיו כמסומן בתשריט.</p> <p>ג. התוכנית תקבע זכויות והוראות בניה.</p> <p>ד. על פי דרישות הוועדה המקומית ו/או הוועדה המחוזית תכלול התוכנית התייחסות, ובמידת הצורך נספחים, לתחומים נוספים ו/או אחרים.</p>

4.2 שטח ציבורי פתוח

4.2.1	שימושים
	ישמש לנטיעות, עבודות ניקוז, העברת תשתית הנדסית ומתקנים הקשורים בה.
4.2.2	הוראות



5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 17



תכנון זמין
מונה הדפסה 17

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

1. תנאי למתן היתר בניה לתא שטח 300 הגשת תכנית תנוחות, התשתיות לרבות מיקום, מרחקים מגבול מגרש לבין התשתיות, חתכים וגבהים. הגשת נספחים ואישור הרשויות המוסמכות לפי העניין.
2. תאי שטח 32A ו 33A תנאי למתן היתר בניה כפוף לאישור תכנית מפורטת כמפורט בסעיף 11.2 בתוכנית 35/100/02/10.

6.2**איכות הסביבה**

תוכנית מפורטת למגרשים 32 ו 33 תכיל בין היתר הנחיות סביבתיות כדלקמן:

המפעלים והמתקנים השונים שיבנו בתחום התוכנית יידרשו בהתקנת האמצעים הטכנולוגיים הנדרשים לצמצום המטרדים הסביבתיים ולעמידה בדרישות והנחיות המשרד להגנת הסביבה:

א. סילוק שפכים בייתיים (סניטריים): כל מפעל יקים מערך לאיסוף וטיהור שפכים סניטריים לצורך ניצולם המלא להשקיית שטחי גינון בשטח המפעל. לחלופין מפעלים יוכלו להתחבר למערכת טיהור שפכים של מפעל שכן, במידה ומערכת הטיהור מותאמת לקליטת השפכים. טיפול השפכים וניצולם להשקיה יהיה על פי הנחיות משרדי הבריאות והגנת הסביבה, ובתנאי שיעמדו בתקנים הנדרשים. התכנית המפורטת למפעל תכלול פירוט מלא של מערכות הטיפול וניצול להשקיה של שפכים סניטריים, ותקבל אישור משרדי הבריאות והגנת הסביבה.

ב. סילוק שפכים תעשייתיים: שפכים תעשייתיים לא רעילים יסולקו בכל טכנולוגיה אפשרית שתאושר, לאזור בריכות האידוי, אלא אם ניתן לנצלם שנית במפעל, או במפעל אחר עם או ללא טיפול. תכנית מפורטת עבור מפעל תכלול את אזור הייצור כאמור לעיל ואת אזור בריכות האידוי המיועדות לקליטת שפכים תעשייתיים לא רעילים. הולכת השפכים לשטחי איגום תהיה בצנרת סגורה.

במסגרת התוכנית יוצגו חישובים לשלבי הפיתוח השונים של המפעל בעתיד ופתרון נאות לסילוק השפכים, כל זאת על פי הנחיות ואישור המשרד להגנת הסביבה ונציבות המים. באחריות המפעל לקבל אישור בכל הקשור לעניין מבנה בריכות האידוי ו/או האמצעים הטכנולוגיים החלופיים לסילוק השפכים לרבות הצגת חישובים בדבר ספיקות שפכים ואמצעי סילוקם וקצבי אידוי, ומניעת חילחולם לקרקע.

ג. סילוק פסולת/בוצה תעשייתית לא רעילה ולא מסוכנת: סילוק פסולת/בוצה תעשייתית לא רעילה ולא מסוכנת לאתר הסילוק המוגדר בתוכנית יותר רק לאחר קבלת אישור מהמשרד להגנת הסביבה ונציבות המים.

באישוריהם יגדירו רשויות אלה את תנאיהם לביצוע הסילוק. לרבות התייחסות לסוג הפסולת המותרת לסילוק, כמות הפסולת המותרת לסילוק, כמות הפסולת, טיפול קדם הנדרש לפסולת, חומרי איטום (במידה ונדרש), צורת סילוק וקבורה, מערכות ניטור ובקרה וכדומה. לכל מפעל שיקבל האישורים הנדרשים לסילוק פסולת תעשייתית לא רעילה לאתר המוגדר בתכנית יוגדר שטח לסילוק פסולת.

6.3**תשתיות**

- תוכנית מפורטת למגרשים 32 ו 33 תכיל בין היתר הנחיות לתשתיות כדלקמן:
- א. חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית. החיבורים למפעלים ומערכת מתח נמוך יהיו תת קרקעיים.

תשתיות

6.3

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ציר קו מתחת נמוך - 2 מטרים, ולפחות 2 מטרים מהתיל הקיצוני.
ציר קו מתח גובה (22 ק"ו) - 6.5 מטרים, ולפחות 5 מטר מהתיל הקיצוני.
ציר קו מתח עליון (161 - 110 ק"ו) - 20 מטרים.
ציר קו מתח על (400 ק"ו) - 35 מטרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מטרים מכבלים אלה. אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת - קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את מתקני החשמל, העומדים וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים ויודאו כי התמלאו כל דרישות החשמל על ידי תיאום עם חברת החשמל. האמור לעיל מתייחס לקווי החשמל עיליים שאינם חלק מ-"שטח למעבר קווי חשמל ראשים" כאמור בסעיף להוראות התוכנית וכמסומן בתשריט התוכנית.

ב. מים - אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של מישור רותם, קשורה לרשת אספקת מים ארצית.

ג. ניקוז - על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צינורת תת קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים, נגר הנשטף ממתקני המפעלים בתחום שטחם יפונה למערכת הטיפול בשפכים תעשייתיים. תכנית ניקוז תוגש לאישור הרשויות המוסמכות.

ד. ביוב - כל מפעל יתקין את מערכת איסוף טיהור וסילוק השפכים שלו באופן עצמי. בעת הגשת תוכנית מפורטת למפעל יוצג הפתרון המוצע לטיפול בשפכים.

ניתן יהי לצרף יותר ממפעל בודד אל מערכות איסוף טיהור וסילוק שפכים הן ביתיים והן תעשייתיים, ובתנאי שבעת הגשת התוכנית יתוארו כל האמצעים הדרושים לתפעול מהיר של המערכות המשותפות.

ה. סילוק פסולת מוצקה ביתית: הפסולת תיאסף בתחום המפעלים למכולות. כל מפעל יקצה בתחומו שטח אחסנה לפסולת גושית מיועדת לסילוק שתפונה בתאום עם הרשות המקומית. סילוק הפסולת המוצקה הביתית מהמפעלים תהיה לאתרי הטמנת אשפה מאושרים בתאום עם הרשות המקומית.

ו. מתקני תקשורת - תנאי להצבת מתקני תקשורת יהיה קבלת אישור הממונה על הקרינה במשרד להגנת הסביבה, אישור מנהל תעופה ואזרחית ומשרד הביטחון.



6.4	עתיקות
	כל עבודה בתחום עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התשל"ח - 1978. היה והעתיקות שתתגלנה תצרכנה שינוי בבינוי במגרש, תהיה הוועדה המקומית רשאית להתיר שינויים כאמור ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה זכויות בניה.
6.5	חניה
	החניה תימצא בתחומי המגרשים. תקן החניה יחושב על פי תקן החניה הארצי ועל פי דרישות משרד התחבורה.
6.6	חלוקה ו/או רישום
	החלוקה הסופית למגרשים תקבע בהתאם לתכנית מפורטת, על פי עקרונות החלוקה המנחים בתכנית 35/100/02/10, כמפורט בסעיף 7.1.2 א'. שינוי בגבולות המגרשים לא יחשב כסטייה מתכנית 35/100/02/10. שטח מגרש מינימלי לא יפחת מ-5 דונם. חלוקה ורישום יבוצע בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.
6.7	הפקעות ו/או רישום
	מקרקעים המיועדים לצרכי ציבור על פי סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, אשר אינם בתחום המסומן "איחוד וחלוקה", יופקעו על ידי הוועדה המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים - יופעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
6.8	מקלטים
	בכל מפעל יותקנו אמצעי מיגון ו/או מקלוט בהתאם להוראות החוק ובאישור הרשות המוסמכת.



7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
	מיידי