

100-415
12-0

23/9/93

מרחב תכנון מקומי תמר רמת נגב וערבה תיכונה

מס' תכנית מתאר מס' 23/100/02/10
שינוי לתכנית מתאר מקומית תמר
מס' 100/02/10 ומס' 100/02/10
הפקדת התכנית מס' 23/100/02/10
תוקדה המחוזית לתכנון ולבניה החל
ביום 15.3.93
[Signature]

הודעה על הפקדת התכנית מס' 23/100/02/10
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4107
מיום 6.5.93

תכנית מתאר מס' 23/100/02/10
שינוי לתכנית מתאר מקומית תמר
מס' 100/02/10 ומס' 100/02/10

מחוז: הדרום

נפה: באר שבע

מרחב תכנון מקומי: תמר, רמת נגב וערבה תיכונה

יזום התכנית: יועדה המקומית לתכנון ולבניה - תמר, רמת נגב וערבה תיכונה
משרד התמ"ס

מס' תכנית מתאר מס' 23/100/02/10
שינוי לתכנית מתאר מקומית תמר
מס' 100/02/10 ומס' 100/02/10
הפקדת התכנית מס' 23/100/02/10
תוקדה המחוזית לתכנון ולבניה החל
ביום 15.8.93
[Signature]

הודעה על אישור תכנית מס' 23/100/02/10
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

המתכנן: ברחוא אדריכלים
באר טוביה 14, תל אביב 64583
טל': 03-5220850

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

שטח התכנית: כ- 2,035 דונם

תאריך: ספטמבר 1993

מ.י.א

משרד המסחר והתעשייה, בשיתוף מזעצה מקומית תמר-דמת נגב-ערבה תיכונה, אחראים כיום על תכנון אזור תעשייה גדול במרחב מישור רותם, מזרחית לדימונה.

צעד ראשון של תכנון זה, הינו הפקת התכנית המוגשת בזו, למפעל פרטי של תעשייה כימית, המייצר חנקת אשלגן וחומצה זרחתית, על בסיס עושר המחצבים הגיאולוגיים המקומיים.

התכנית מבטיחה שטח למפעל, שטח וילווה נוסף של בריכות איזוי לשפכים תעשייתיים וכביש גישה שימשם כדרך כלל אזורית בעתיד.

התכנית מלווה בתסקיר קפדני של איכות הסביבה, שנועד להבטיח את המפעלים הקיימים באזור.

שטח התכנית הכוללת כ- 2,035 דונם.

למפעל זה תהיה השפעה בריסון האבטלה במרחב הנוגב המזרחי, בכך שבהקמתו ותפעולו יועסקו מאות עובדים.

1. שם התכנית:
 תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 23/100/02/10 שנוי לתכנית מתאר מקומית, המועצה האזורי תמר, מס' 100/02/10 ומס' 1/100/02/10 להלן "התכנית".
2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת:
 חמישה דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
 חשריט בקו"מ 1:2,500 ובקו"מ 1:10,000 להלן: "התשריט".
 נספח א' (מנחה) בקו"מ 1:2,500 לבריכות האיזוי.
 נספח ב' 1 תקייר השפעת הסביבה.
 נספח ב' 2 חוברת השלחה לתזכיר השפעת הסביבה, כולל פרק ה' -
 הוראות לתכנית למויעת מפגעים סביבתיים.
 כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בשלמותה.
3. גבולות התכנית:
 הקו הכחול בתכנית הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית:
 שטח התכנית בגבול הקו הכחול הוא כ-2,035 דונם.
5. מיקום התכנית:
 מישור רותם גוש: 100113 (חלק מחלקות 2,4)
 גוש: 100116 (חלק מחלקות 1,2,3)
 גוש: 100117 (חלק מחלקה 1)
6. מטרת התכנית:
 יצירת מסגרת תכנונית לאזור תעשייה כימית על כל מרכיביה ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות בניה.
7. כפיפות התכנית:
 על תכנית זו חלות ההוראות הכלולות בתכנית מתאר מקומית תמר, מס' 100/02/10 ומס' 1/100/02/10 וכן הוראות תכנית זו. בכל מקרה של סתירה, מחייבות ההוראות של תכנית זו.
8. תאור ציוני התשריט:
 כמתואר במקרא ומצוין בתשריט.

9. ושימת תכליות:

- 9.1 שטחים למתקנים ושרותי עזר לתעשייה:
(מתחמים מסומנים באותיות D עד R)
ישמשו להקמת המפעל ובכלל זה מתקני היצור, חדרי בקרה, חדרי השמל, משרדים, מעבדות, שרותי עובדים, פרוזדורי תשתית וגשרי צורת, מסועים ומערכות תשתית כגון: מים, קיטור, אויר זחוס, השמל וכד', בתי מלאכה שונים לתחזוקה, בית מלאכה מכוני, עיבוד שבבי, חשמליה, מכשיריה, מוסך, וגרות ופלטטיקה, צבע וכד' וכן מחסן סכני ומחסן חלפים שחלקו סגור וחלקו פתוח. מחסנים, מיכלים ושסחי איחסון פתוחים לחומרי גלם ולתוצרת מוגמרת, תחנת כיבוי אש, כבישים, דרכים ומשסחי חניה.
- 9.2 שטח לשרותי עובדים ומנהלה:
(מתחם מסומן באות A)
ישמש להקמת מסבחים וחדרי אוכל, מלתחות ומקלחות, מעבדות ומשרדי הנהלת המפעל, שסחי ירק וחניה.
- 9.3 שטח לדרכים פנימיות: ישמש לכבישים, מדרכות וחניה.
- 9.4 שטחי אחסנה:
(מתחמים מסומנים באותיות B ו- C)
ישמשו לאיחסון ושיווע חומרי גלם ותוצרת מוגמרת בתוך מחסנים, סככות, שסחים פתוחים, מיכלים, מאצרות וכד', כמו כן להעברת שלוחות רכבת, למסופי פריקה וטעינה ואמצעי שיווע שונים (כגון מסועים) לחומרי גלם ומוצרים מוגמרים.
- 9.5 שטח למתקנים הנדסיים: (בריכות אידוי).
השטח המסומן בתשריט בצבע אפור מקווקו בסגול הינו שטח המיועד לבריכות האידוי שתשמשנה לריכוז השפכים התעשייתיים של המפעל.
בתחום השטח הנ"ל תבוצענה סוללות עפר, דרכי גישה לרכב שירות, גידור וחיפוי קרקע ביריעות לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. ביצוע העבודות בתחום השטח הנ"ל כפוף לאישור הועדה המקומית.
שטח זה מיועד לשימוש שטח המפעל המופיע בתכנית. תנאי להרחבת המפעל יהיה איתור שטח נוסף לבריכות אידוי של כ- 250 דונם.
- 9.6 שטח צבורי פתוח:
השטח הצבוע ירוק הינו שטח ציבורי פתוח. השטח יתוכנן בתאום עם אדריכל נוף. בשטח זה תותר הקמת סוללות ביצוע דרכי גישה ומעבר תשתיות.

10. תכנית בינוי:

לכל מתחם ומתחם תוגש תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית ותהווה תנאי להוצאת היתר בניה.
 תכנית הבינוי תאפשר שינויים ובגבולות המתחמים, בתחום התכליות המוגדרות בסעיף 9.1, 9.3, 9.4, בחלוקתם ואיחודם, ושינוי ברוחב ובתוואי הדרכים הפנימיות.
 שינויים אלה, באישור הועדה המקומית, לא יהוו שינוי לתכנית.

11. בניה ואחוזי בניה:

- 11.1 לכל בקשה להיתר תצורף תכנית הבינוי של אותו מתחם.
- 11.2 תותר העברת צורת תשתית תת-קרקעית ועל-קרקעית בין המתחמים על מסועים וגשרים עיליים.
- 11.3 גובה יותאם ליעוד מתקני היצור.
- 11.4 הארובות התעשייתיות לפליסת גזים במתחמים המיועדים למתקני היצור תהיינה בגובה מינימלי של 35 מ', אולם לא פחות מ- 5 מ' מעל גובה המבנה הצמוד לארובה.
- ססיה מהגובה המצוין תהיה בכפיפות לתסקיר איכות הסביבה ולאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 11.5 אחוזי הבניה הכוללים במגרש המפעל לא יעלו על 60%, מהם 20% שטחי שרות ז - 40% שטח עיקרי.
 כל בקשה להיתר, תכלול את סך הבניה המאושרת בכל המתחמים.

12. דרכים:

- תוואי הדרכים ורוחבן יהיו כמצוין בתשריט.
- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום, הוא שטח לדרכים חדשות, הכוללות: מיסעה, מדרכות ושוליים למעבר תשתיות תעשייתיות.
 - ב. השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול משופץ ב- 45° , הינם דרכים פנימיות. באישור הועדה המקומית יותרו שינויים ברוחב ובתוואי דרכים אלה, כפוף להגשת תכנית בינוי. שינויים אלה לא יהוו שינוי לתכנית זו.
 - ג. השטח המסומן בעיגול שחור עם האות "ב" הינו כניסה לביטול. תנאי לביטול הכניסה יהיה ביצוע כניסה אלטרנטיבית: דרך מס' 10 המתחברת לכניסה הצפונית של מפעל רותם דשנים.

13. אזור משולב - דרך ומסילת ברזל:

הינו חציה דו מפלסית של דרך חדשה ומסילת ברזל. חציה זו תתוכנן ותבוצע כחלק בלתי נפרד מדרך מס' 7 ובתאום עם רשות הנמלים והרכבות.

14. חניות:

כל החניות של המפעל תהיינה בתחום מגרש המפעל, בהתאם לתקן החניה של משרד התחבורה.

15. מקלטים:

לפי דרישות הג"א ובאישורו.

16. סילוק אשפה:

האשפה תסולק לאתר אשפה מאושר.

17. פסולת מוצקה:

תעבור סינון וניטרול ותועבר לקבורה במכרות פוספט ישנים, באישור המשרד לאיכות הסביבה.

18. שפכים:

18.1 שפכים תעשייתיים: יוזרמו לשטח בריכות האידוי ויטופלו כפוף להנחיות ואישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

18.2 שפכים סניטריים: יטופלו בשטח המפעל במתקן ביולוגי קומפקטי והקולחין ינוצלו להשקיה, במקומות מרוחקים ובכמויות מזעריות ינתן פתרון. כל זאת כפוף להנחיות ואישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

19. טבלת הזראות בניה:

קוי בנין	מספר	סימון	האזור
	בתשריט	קומות	
קדמי צדדי אחורי	או גובה		
בהתאם לתכנית	3 קומות, או	צבע	מוהלה
הבינוי	עד 12 מ' גובה	סגול	ושרותי
			עובדים
בהתאם לתכנית	עד 42 מ' גובה	צבע	מתקני
הבינוי		סגול	תעשייה
בהתאם לתכנית	עד 33 מ' גובה	סגול	שסחי
הבינוי		מקווקו	אחסנה

20. הוצאות התכנית: הוצאות התכנית לדבות הוצאות התכנון, מנייה והטיפול האדמיניסטרטיבי בהליך אישור התכנית יהולו על יוזמי התכנית. לא ינתן היתר בניה, אלא לאחר גמר תשלום הוצאות התכנית.
21. הפקעות לצרכי ציבור: השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
22. חלוקה ורשום: יבוצעו בהתאם להוראות סמן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.
23. הזמן לביצוע התכנית הינו חמש שנים.

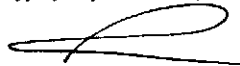
חתימות:

היוזם ומגיש התכנית

עורך התכנית

בעל הקרקע

ברחנא - אדריכלים
באר טוביה 14, ת"א
טל. 220850 מיקוד 64583



ברחנא אדריכלים

מנהל מקרקעי ישראל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה -
חמר, רמת נגב, וערבה תיכונה
משרד התמ"ס