



רוחם
דשנים בע"מ

רח"ט 2 הקריה
7165
תל-אביב
טל 03-255453-6
טלקס 3364

"רוחם דשנים בע"מ"
תעשייה כימית במיסור רוחם

מחוז : הדרום.
נפה : באר-שבע.
ועדה מקומית לתכנון
ובנייה: תמר - רמת נגב.
שטח התכנית : 1004 דונם.
היוזם: רוחם דשנים בע"מ.
המתכנן: חמ"י.
בעל הקרקע: חב' פז"ב בחכירה מולגהל מקרקעי ישראל.

משרד המונים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 161/3/10
הועדה המהווית / משנה נפת
בישיבתה מס' 67
פיוס 2.7.29
לחוכנת הזכרת לעיל.
סגן מנהל לתכנון

משרד המונים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז

מרחב תכנון מקומי
תכנית מס' 161/3/10
הועדה המהווית / משנה נפת
בישיבתה מס' 243
פיוס 19.2.29
לחוכנת הזכרת לעיל.
סגן מנהל לתכנון

תכנית מס' 161/3/10 פורסמה למתן חוקי. בילקוט
הפרסומים מס' מיום עמוד

תכנית מס' 161/3/10 פורסמה להפקדה בילקוט
הפרסומים מס' 2522 מיום 18.3.49 עמוד 1202

1. שח התכנית : מפעל רווחם דשנים - חכנית מפורטת מס. 161/03/10.
2. מהות התכנית : ידום ויעוד שטחים להקמת מפעל רווחם דשנים.
3. חלות התכנית : חכנית זאת (להלן "החכנית") תחול על השטח המותחם בקו כחול רצוף בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט"), וההחזות חלק בלתי נפרד מהנה. על התכנית תחולנה ההוראות וההקנות המנוסחות להלן.
4. היחס לתכניות אחרות : חכנית זו מהווה חכנית מפורטת לחכנית מיחאר טקומית "ערד תעסיות כחיות" (10/02/10). כל החוצאות בתכנית המיחאר האמורה כותן יפה גם לתכנית זאת. במידה ויתא ניגוד בין הוראות תכנית זאת ותכנית אחרת באזור, תכרענה הוראות תכנית זאת.

5. גבולות התכנית:

052778/168390
051972/167984
052276/169404
051470/160998

6. מטרת התכנית: איחור מגרשים למחקני ייצור, לשטחי איחסון, לשרותי עזר לתעשייה, לטיפול בספכים, לשרותי עובדים, למינחלה, החווית דרכים, מסילת ברזל ומגרשי חנייה. חלוקת שטח שמהיה יעילה וחשכונית מבחינת התפעול, ויצירה סביבה נאותה לעובדים ולמבקרים במקום, תוך התחשבות מבטיחית למניעה בעיות אקולוגיות בגבולות התכנית ובסביבתה.

7. תיאור ציוני התשריט:

מספר	ציון בתשריט	תיאור הציון
1	קו כחול	גבול התכנית
2	שטח צבוע סגול	שטח למחקני תעשייה
3	שטח צבוע אפור כהה	שטח למחקני אספקה לתעשייה.
4	- " - סגול בהיר/סגול כהה.	שטח למבני ושרותי תחזוקה.
5	שטח צבוע אפור/סגול	שטח לשרותי עובדים ומינחלה.
6	- " - צהוב	" לתחנת טרנספורמציות חשמל.
7	- " - כחום	" לטיפול בספכים.

מספר	ציון בחשבים	פירוט הציון
8	שטח צבוע חום	דרך קיימת
9	" " וורוד	דרך מוצעת וחנייה
10	" " אפור בהיר	חומאי מפילת ברזל מוצע.
11	" " ירוק	שטח ירק
12	" " כחול בהיר	" למחשני גלם וחוצרת.
13	שטח בלתי צבוע	לפיתוח בעתיד.
14	מספרים בעגול המסומן על דרך:	
	מספר עליון - מספר הדרך.	
	מספר תחתון - רוח ב הדרך.	
	מספרים צדדיים - קו בניין.	

8. שימוש בקרקע ובבנינים: רשיון לבניה ולשימוש בקרקע יינתן ע"י הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - חמר - רמת נגב, לתכלית המפורטת ברשימת התכליות להלן.

9. רשימת התכליות:

- 9.1 שטח לתחנת חשמל: ישמש להקמת מתחן עם כל הכלול בו להפעלתו, מלבד המתחן להחלף עצמו, יוקמו בסטח גם חדרי בקרה, חדרי חשמל, משרדים, שרותי עובדים, שטחי אחסון ופרוזדור צנרת.
- 9.2 שטח לתחנת אספקת לחשמל: ישמש להקמת מתקנים המספקים באופן מרכזי את השרותים הדרושים להפעלת מתקני החשמל: מים, קיסור, אויר דהוס וכדומה.
- 9.3 שטח למבני מלאכה ושרותי תחזוקה: ישמש להקמת בתי מלאכה שונים לתחזוקה, בית מלאכה מכני, עיבוד שבבי, חשמליה, מכסיריה, מוסך, נגרות ופלסטיקה, צביעה, וכן לחתון סכני סגור ופתוח, למעבדה ולתחנת כיבוי אש.
- מבנים אלה יכללו את שרותי העובדים בהם ומשרדים לניהולם.
- 9.4 שטח לשרותי עובדים ומינהלה: ישמש להקמת חדר אוכל, מרפאה, ומקלט מרכזי, משרדי הנהלת המפעל, ספריית הדרכה ווועד עובדים.
- 9.5 שטח לתחנות טרנספורמציה: ישמש להקמת תחנות טרנספורמציה לרשת החשמל הראשית על כל מתקניהן.
- 9.6 שטח לטיפול בשפכים: ישמש להקמת בריכות ומתקנים לעבוד ראשוני של השפכים.

- 9.7 שטח לדרכים וחנייה : ישמש לכבישים, מדרכות וחנייה.
- 9.8 שטח למסילת ברזל : ישמש להעברת שלווחת רכבת.
- 9.9 שטח ירוק : יהיה מגוון ונטוע בצמחיה המתאימה לאקלים הנגב.
- 9.10 שטח למחסנים : ישמש לאחסון חומרי גלם ומוצרים, במיוחד מבנים ועל פני משטחים פתוחים. אלה מלבד אחסון מקומי בצמוד למתקנים כמוזכר בסעיף 9.1.
- 9.11 שטח לפיתוח : יהוכנן כמפורט בשלב נוסף. ויוגש לאישור בנפרד.
10. בנוי ואחוזי בנייה :
- 10.1 השטחים המוקצים למתקנים ולמבנים כוללים בתוכם מערכת הניקוז, הביוב ופרוזדוריה הצנרת בהתאם לצורך.
- 10.2 מרחק המבנים מהדרכים יהיה לפחות קו הבנייה המסומן בחשורים.
- 10.3 גובה ואחוזי הבנייה של המבנים יותאמו בכל מקרה למטרה ולצרכים שלמענם הוקמו, תוך התחשבות במבנים שבסביבתם, וחוף שמירת על שטחים פתוחים מספיקים.
11. דרכים וחנייה
- 11.1 מיקומן של הדרכים ורוחבן יהיו בהתאם לחשורים.
- 11.2 פרוזדורי הצנרת הראשיים וכן קווי החשמל, המים, הביוב והניקוז הראשיים צוברים לאורך הדרכים ונכללים בתחום השטח המוקצה למתקנים ולכבישים.
12. שירותים
- 12.1 אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כסומה להוראות ומפרטי חברת החשמל.
- 12.2 אספקת המים תהיה קשורה לרשת אספקת המים הארצית ולמערכת המים המליחים מאזורים מבית, אפעא ומחמל.

12.3 במסגרת מערכת מים לכבוי אש ימוקמו הידרנטים לאורך הכבישים
כנדרש ע"י הוראות "שרותי כבאות".

13. ביוב :

ביוב, ניקוז וסילוק אשפה, יבוצעו לשביעות רצון מהנדס התברואה.

14. חלוקת השטחים:

מס'	פרט	התכלית	גודל חשטה 10^3 - מ"ר
1.	שטח למתקני העסיה	74	
2.	שטח לחחסנים עבור הומרי-גלם ותוצרת.	14	
3.	שטח למינהלה ושרותי עובדים	10	
4.	שטח למתקני אספקה	9	
5.	שטח לצרכים	29	
6.	שטח לשלוחות רכבת	14	
7.	רחבות איחסון והרחבות	40	
8.	שטח למיתוח בעתיד :		
8.1	מתקני טריפל וגירעון	50	
8.2	מחסני הוצרת בצובר	200	
8.3	מתקני או-זה והעמסה על רכבות	50	
8.4	מתקני העסיה שונים	490	
8.5	דרכים	30	
	סה"כ	1004	

15. זכות מעבר: זכות מעבר תינתן, תוך תאום מוקדם, לקנין השמל, מים, טלפון וגז.



היוזם :

16. חתימות:

בעל הקרקע: