

מרחב תכנון מקומי תמר רמת נגב ערבה תיכונה

מפעל פוספטים נחל צין

תכנית מפורטת מס' 4/115/03/10

24.9.89
הועדה המחוזית לתכנון
נתקבל בתאריך 21.9.89

תקנון (לתשריטים מס' 1, 2)

הועדה המחוזית לתכנון
תמר - רמת נגב - הערבה תיכונה
התכנית נמצאה בישיבה מס' 4/85 בהחלטת 25.2.86
הועדה המחוזית לתכנון נתנה את אישור התכנית
כהנדס / יו"ר הועדה
החתימה

מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
תאריך : 1.09.86

פרק א' - פירוש מונחים והגדרות

1. כללי - פירוש המונחים בתכנית זאת יהיה כפוף ומשלים לפירושים הניתנים בתכנית המתאר רמת נגב, בחוק התכנון והבניה ובתקנות התכנון והבניה.

2. הגדרות ופירוש מונחים בתכנית זאת:

החוק - חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965 על תקנותיו ותיקוניו.

התקנות - תקנות התכנון והבניה (בקשר להיתר, תנאים ואגרות) תשל"ל-1970 על תיקוניהן וכל התקנות הנוספות אשר הותקנו או יותקנו עפ"י החוק על תיקוניו.

תקנות הג"א - תקנות ההתגוננות האזרחית (מפרטים לבנית מקלטים) תשל"א-1971 על תיקוניהן, או כל תקנות אחרות אשר יותקנו בעתיד על יסוד חוק ההתגוננות האזרחית תשי"א-1951 על תיקוניהן.

תכנית המתאר - תכנית המתאר רמת נגב, תכנית מס' 101/02/10 על תיקוניה.

הועדה המחוזית - הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז הדרום.

הועדה המקומית - הועדה המקומית לתכנון ולבניה תמר רמת נגב.

המהנדס - מהנדס הועדה המקומית תמר רמת נגב וכל אדם אחר שמהנדס הועדה המקומית העביר אליו בכתב את סמכויותיו, כולן או מקצתן.

דרך - כמוגדר בחוק.

קו בנין - כמוגדר בתקנות.

קומה - כמוגדר בתקנות.

אזור שימושי קרקע

- שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע, בקו או ע"י סימני היכר אחרים, בין באחד מהם ובין בצירופיהם, כדי לציין את אופן השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור ואת ההוראות והתקנות שנקבעו לכך לפי הוראות תכנית זאת.

פרק ב' - ציונים בתשריט ופירושים

כללי - פירוש הציונים בתשריט הוא כרשום בצידם:

- | | | | |
|---|-------------------------|-----|------------------------------------|
| - | גבול תשריט | כו | כחול מקוטע |
| - | גבול התכנית | קו | כחול עבה |
| - | אזור לתעשייה | שטח | צבוע בסגול |
| - | אזור למלאכה | שטח | צבוע בסגול מותחם בסגול כהה |
| - | שטח מנהלה ושרותי עובדים | שטח | צבוע בחום מותחם בחום כהה |
| - | שטח פרטי פתוח | שטח | צבוע בירוק מותחם בירוק כהה |
| - | אזור אחסנה | שטח | צבוע באפור מותחם בסגול |
| - | שטח מסילת ברזל | שטח | צבוע באפור מותחם בחום כהה |
| - | שטח בריכות אידוי | שטח | צבוע באפור עם קוים אלכסוניים בירוק |
| - | שטח מתקנים הנדסיים | שטח | צבוע באפור עם קוים אלכסוניים בסגול |

- שטח צבוע בירוק עם קוים אלכסוניים בירוק - שטח סוללת רכבת
- קוים אלכסוניים מצטלבים ע"ג רקע התכנית - שטח לחנייה פרטית
- דרך צבועה באדום - דרך מוצעת
- ספרה ברבע העליון של העיגול - מספר הדרך
- ספרה ברבע התחתון של העיגול - רוחב הדרך
- ספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול - קו בנין
- קו נקודה קו בשחור - קו מתח עליון

פרק ג' - התכנית

1. המקום - מפעל פוטפטים נחל ציון.
2. גבולות התכנית - כמותחם בקו כחול ע"ג התשריטים.
3. שם וחלות התכנית - תכנית זאת תקרא "תכנית מפורטת למפעל פוטפטים נחל ציון, תכנית מס' 4/115/03/10", ותחול על כל השטחים הכלולים בגבולות התכנית כמסומן בקו כחול ע"ג תשריטים מס' 1 ומס' 2.
4. התשריטים - תשריט מס' 1 בקנ"מ 1:2000; תשריט מס' 2 בקנ"מ 1:5000.
5. שטח התכנית - תשריט מס' 1 כ-1,434 דונם; ותשריט מס' 2 כ-1,908 דונם. סה"כ 3,342 דונם.
6. יוזם התכנית - חב' פוטפטים בנגב בע"מ.
7. בעל הקרקע - מינהל מקרקעי ישראל.
8. עורך התכנית - תצווית אדריכליט בע"מ.
9. יחס לתכניות אחרות:
 - א. תכנית זאת מהווה תכנית מפורטת לתכנית מתאר רמת נגב, תכנית מס' 101/02/10 על תיקוניה.
 - ב. על התכנית תחולנה הוראות תכנית המתאר.
 - ג. בכל סתירה בין הוראות תכנית זאת לבין תכניות מפורטות אחרות תהיינה הוראות תכנית זאת מחייבות.
10. מסרות התכנית:
 - א. הקצאת שטחים לתעשייה ולמתקנים הנדסיים עבור חב' פוטפטים בנגב בע"מ.
 - ב. לקבוע שימושים ותכליות לשטחים הנ"ל.
 - ג. להתוות דרכים, מגרשי חניה ושטח למסילת ברזל.
 - ד. לקבוע מגבלות בניה.
11. גושים -

פרק ד' - רשימת התכליות, השימושים וההגבלות

כללי - לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזורי שימושי הקרקע המסומנים בתכנית זאת לשוט ותכלית אלא לתכליות המצויינות ברשימת התכליות והשימושים המותרים כמפורט בפרק זה.

1. אזור לתעשייה - מגרשים 9-15 (מסומן בתכנית בסגול)

- א. תכליות ושימושים - מתקנים ושטחי אחסנה המשמשים לתהליכי הייצור של המפעל כגון מתקני קליה, גריסה, שטיפה, סילוסים, פרוזדורי צנרת, גנרטור, תחנת סיכה ותדלוק וכד'.
- ב. גובה מירבי - גובה המתקנים ייקבע בהתאם לצרכי התפעול התקין של המתקנים בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ג. קוי בנין מועריים - לחזית דרכים - 3.0 מ' או 5.0 מ'; בגבולות אזורי שמוש אחרים - 3.0 מ'. עבור מתקנים שלצורך תפעולם התקין נדרש מעבר עילי מעל דרך - יאושר היתר בניה בתאום ובאישור הרשויות המוסמכות. קוי בנין בין המתקנים יהיו בהתאם לצרכי התפעול התקין שלהם.
- ד. היתרי בניה - באישור הועדה המקומית בהתאם לתכנית בינוי לכל מגרש.

2. אזור לתעשייה - מגרש מס' 16 (מסומן בתכנית בסגול)

- א. מגרש זה מיועד לפיתוח המפעל בעתיד. היתרי בניה ינתנו באישור הועדה המקומית עפ"י תכנית בינוי לכל המגרש. כמו כן מל הורחבות ל...
המפעל בעתיד והחייב להגיש תוכנית בינוי ל ה ביבה.
3. אזור למלאכה - מגרשים מס' 6; 2 (מסומן בתכנית בצבע סגול מותחם בסגול כהה)

- א. תכליות ושימושים - בתי מלאכה לתחזוקה (בית מלאכה מכני, עבוד שבבי, חשמליה, מכשיריה, מוסך, נגרות ופלסטיקה, צביעה וכד'). מבנים אלו יכללו את שרותי העובדים בהם וכן משרדים לניהולם.
- ב. גובה מירבי - עד 10.0 מ' ממפלס הקרקע הסמוך למבנה.
- ג. קוי בנין מועריים - לחזית דרכים 3.0 מ'; בין מבנים 8.0 מ'; בגבולות אזורי שימוש אחרים 8.0 מ'.
- ד. אחוזי בניה מירביים - עד סך 40% משטח המגרש.
- ה. חניה - בגבולות המגרש.

4. שטח מנהלה ושרותי עובדים - מגרשים מס' 5, 4 (מסומן בתכנית בצבע חום מותחם בחום כהה)

- א. תכליות ושימושים - משרדי מנהלה ומכירות, חדרי אוכל, מרפאה, מטבח, מלתחות, מקלחות, מבנים להדרכה, מעבדות וכד'.
- ב. גובה מירבי - 2 קומות.
- ג. קוי בנין מועריים - לחזית דרכים - 3.0 מ' או 5.0 מ'; בגבולות אזורי שמוש אחרים - 8.0 מ'; בין מבנים - עפ"י תכנית בינוי באישור הועדה המקומית.
- ד. אחוזי בניה מירביים - עד סך 40% משטח המגרש.

ה. חניה - כמסומן בתכנית ובהתאם לתקן החניה של תכנית המתאר.

5. שטח פרטי פתוח - מגרשים מס' 20, 22-24, 3 (מסומן בתכנית בירוק מותחם בירוק כהה)

שטח זה מיועד לצרכי גינון ונטיעות בלבד.

6. שטח אחסנה - מגרשים מס' 7, 8 (מסומן בתכנית באפור מותחם בסגול)

א. תכליות ושימושים - שטח זה מיועד לאיחסון תוצרת המפעל בתוך מבנים ועל פני משטחים פתוחים.

ב. גובה מירבי - גובה המחסנים ייקבע בהתאם לצרכי התפעול התקין של המתקנים, בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

ג. קוי בנין - לחזית דרכים - 3.0 מ'; בגבולות אזורי שמוש אחרים - 8.0 מ'; בין המחסנים - כנדרש לצרכי התפעול התקין של המתקנים.

ד. אחוזי בניה מירביים - עד סך 50% משטח המגרש.

7. שטח מסילת ברזל - מגרשים מס' 1, 26 (מסומן בתכנית באפור מותחם בחום)

שטח זה מיועד לשימוש רכבת ישראל הכל בהתאם לתכנית מס' 113/03/10.

8. שטח למתקנים הנדסיים - מגרשים מס' 18, 19 (מסומן בתכנית בצבע אפור עם קוים אלכסוניים בסגול)

תכליות ושימושים:

א. מגרש מס' 18 מיועד למונקן ביוב לשפכים ביתיים.

ב. מגרש מס' 19 מיועד לתח' סרנספורמציה ולמתקנים הנלווים אליו.

9. דרכים (מסומן בתכנית בצבע אדום)

א. מקומות הדרכים ורוחבן בשטח התכנית יהיה כמסומן בתשריטים.

ב. דרכים מס' 2-13 תהיינה דרכים פרטיות לשימוש המפעל בלבד ובבעלותו.

ג. דרך מס' 1 - דרך גישה ציבורית למפעל.

10. שטח לבריכות איזוי - מגרש מס' 25 (מסומן בתכנית בצבע אפור עם קוים אלכסוניים בירוק) - תשריט מס' 2

תכליות ושימושים:

א. בריכות גולחנים לטיפול במיחזור שפכים תעשיתיים לא מזיקים. תהליך המיחזור מתואר במסמך מצורף לתקנון. הגישה לבריכות תהיה באמצעות דרכי עפר על הסוללות.

ב. כרייה בהתאם לזכיונות.

11. שמח סוללת רכבת - מגרש מס' 21 (מסומן בתכנית בצבע ירוק עם קוים ירוקים באלכסון)

שמח זה מיועד לסוללת רכבת. לא תותר בו בניה מכל סוג שהוא.

פרק ה' - תנאים כלליים

1. חניה בשמח התכנית תהיה כנדרש עפ"י תקן החניה של תכנית המתאר.
2. מקלטים - כל בניה בשמח התכנית תהיה כפופה לתקנות הג"א.
3. ביוב - שפכים, ניקוז וסילוק אשפה באישור משרד הבריאות.
4. חשמל - אספקת חשמל מרשת חב' החשמל לישראל בע"מ. החיבורים יהיו בהתאם לתקנות החיבור של חב' החשמל.
5. מים - אספקת מים מרשת אספקת המים הארצית.
6. כיבוי אש - באישור "שרותי כבאות".
7. טלפון - בתאום עם משרד התקשורת.
8. שלבי ביצוע *תוך 5 שנים מתאריך אישור התכנית.
ב. התוכנית הדנה במניעת זיהום מי תהום מחלחול מי רגל,
תבוצע תוך 12 חודשים מיום אישורה ע"י ועדה משנה
לענייני ביוב והמשרד לאיכות הסביבה.

פוספטים בנגב
בע"מ

פעולת בריכות ציין

ציין

1. שיטת העבודה כיום:
החומר הדק מהתהליך מגיע למסמיכים, במסמיכים יש תהליך של שיקוע ומתחתית המסמיכים נשאבת הבוצה בריכוז של 35% מוצקים לבריכות. בבריכות מתבצע תהליך של אידוי וחלחול, כאשר המטרה היא להגדיל את האידוי ולהקטין החלחול. מטרה זו מושגת ע"י הגדלת שטחי הבריכות ואטימותם לחלחול. עם הזמן כאשר כמויות החומר גורמות לעלית מפלט הבריכה, סוגרים את הבריכה ועוברים לבריכה חדשה.
2. תכניות לעתיד:
 - 2.1 מתבצעים קידוחים בשיתוף עם תה"ל במטרה למצוא את שכבת המים המחלחלים, כדי שיהיה אפשר לשאוב את המים חזרה לתהליך במפעל. כך יהיה אפשר לחסוך במים ולמנוע זיהום. פרויקט זה נמצא בשלבים מתקדמים ותוצאות טובות ניתן לקבל כבר בחודשים הקרובים.
 - 2.2 בעתיד הנראה לעין (מספר שנים) יוקם במפעל מתקן שינצל את הבוצה שנשאבת כיום לבריכות, כחומר גלם לייצור פוספט עבור חומצות.

בכר רחמים
חתימת היוזם ממנה משמית ותיקשות
פוסטטים בנגב ע"מ

חתימת המתכנן:
תצוית בע"מ
קטלר ג. שבח - אדריכלים
רח' גרשון 2
באר שבע 84205

חתימת בעל הקרקע:

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 נו תוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
 הפניה מס' 4/מס/מ/24
 תאריך 21/1/88

מרחב תכנון מקומי מס' 158
 תאריך 21/1/88

מיון מס' 158
 תאריך 21/1/88

לחובות המועצה ל.....
 מנחם מנדל לנחמן

ד"ר משה רותם
 יו"ר ועדה המחוזית

תכנית מס' 4/מס/מ/24
 הורטמה לבנות ה... בילקוש
 מס' ת.פ.מ. 158
 מס' ת.פ.מ. 158
 מס' ת.פ.מ. 158

משרד הפנים
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 נו תוז הדרום

מרחב תכנון מקומי
 הפניה מס' 4/מס/מ/24
 תאריך 21/1/88

מרחב תכנון מקומי מס' 356
 תאריך 21/1/88

מיון מס' 356
 תאריך 21/1/88

לחובות המועצה ל.....
 מנחם מנדל לנחמן

ד"ר משה רותם
 יו"ר ועדה המחוזית

תכנית מס' 4/מס/מ/24
 הורטמה להפקיד בילקוש
 מס' ת.פ.מ. 3416
 מס' ת.פ.מ. 468
 מס' ת.פ.מ. 468