



הקמת פרויקטים בע"מ  
PROJECT CONSTRUCTION LTD.

24

6002523

18.11.85

רותם דשנים בע"מ

תעשייה כימית במישור רותם

מחוז	-	הדרום
נפה	-	באר-שבע
ועדה מקומית לתכנון ובניה	-	תמר, רמת-נגב
שטח התכנית	-	1430.08 דונם
היוזם	-	מפעל פוספטים בנגב בע"מ
עורך התכנית	-	חברה לפתוח תעשיות בע"מ
בעל הקרקע	-	חב"פ"ב בחכירת מנהל מקרקעי ישראל

1. שם התכנית - מפעל פוספטים בנגב-תכנית מפורשת מס' 1/202/03/10 המבטלת תוכניות מס' 161/03/10 ומס' 202/03/10 שרק הופקדה.
2. מהות התכנית - יזום ויעוד שטחים להקמת מפעל פוספטים בנגב.
3. חלות התכנית - תכנית זאת (להלן "התכנית") תחול על שטח המותחם בקו כחול רצוף בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט") ובנספח מס' 1 המהווים חלק בלתי נפרד ממנה. (תשריט ותקנון)  
על התכנית תחולנה ההוראות והתקנות המנוסחות להלן.
4. היחס לתכניות אחרות  
תכנית זו מהווה תכנית מפורשת, לתכנית מתאר של המושצה האזורית בתמר.  
כל ההוראות בתכנית המתאר האמורה, כוחן יפה גם לתכנית זאת.  
במידה ויהיה ניהוד בין הוראות תכנית זאת ותכנית אחרת באזור, תכרענה הוראות תכנית זאת.
5. גבולות התכנית
- |                        |
|------------------------|
| 52,429.04 / 169,506.57 |
| 52,796.29 / 169,699.83 |
| 52,987.23 / 169,337.01 |
| 53,611.22 / 169,665.39 |
| 53,766.71 / 169,303.33 |
| 53,976.74 / 168,904.23 |
| 53,327.09 / 168,562.35 |
| 53,265.01 / 168,680.31 |
| 52,506.18 / 168,290.98 |
| 52,152.01 / 168,953.99 |
| 52,596.69 / 169,187.99 |
6. מטרת התכנית  
הקצאת שטחי קרקע לתעשייה עבור חברת פוספטים בנגב בע"מ, ויעודם של שטחים אלה למתקני יצור, לשטחי איחסון, לשרותי עזר לתעשייה, לטיפול בשפכים, לשרותי עובדים ומינהלה, התונית דרכים, מסילות ברזל, מאגרשי חניה.  
חלוקת שטח שתהיה יעילה וחסכונית מבחינת התפעול, ויצירת סביבה נאותה לעובדים ולמבקרים במקום, תוך התחשבות מקסימלית במניעת בעיות אקולוגיות בגבולות התכנית ובסביבה.

תאור ציוני תשריט

.7

<u>פירוט הציון</u>	<u>ציון בתשריט</u>	<u>מספר</u>
גבול התכנית	קו כחול	1
שטח למתקני חשמיה וכל השרותים הנלוים.	שטח צבוע סגול	.2
שטח בתי מלאכה ושרותי תחזוקה.	שטח צבוע סגול ומותחם בסגול כהה	.3
שטח לשרותי עובדים ומינהלה.	שטח צבוע חום מותחם בחום כהה	.4
דרך מוצעת וחניה.	שטח צבוע אדום	.5
תוואי מסילת ברזל.	שטח צבוע אפור בהיר גובה קצת תוס	.6
שטח פרטי פתוח.	שטח צבוע ירוק מותחם בירוק כהה.	.7
שטח למחסני גלם ותוצרת.	שטח צבוע אפור מותחם סגול כהה.	.8
שטח שהתכנית אינה חלה עליו	שטח בלתי צבוע	.9
	מספרים בעיגול המסומן על הדרך:	.10
	מספר עליון - מספר הדרך	
	מספר תחתון - רוחב הדרך	
	מספרים צדדיים - קו בנין	

שימוש בקרקע ובבנינים

.8

רשיון לבניה ולשימוש בקרקע ינתן ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה תמר רמת-נגב, לתכלית המפורשת ברשימת התכליות להלן.  
באזורים המוגדרים לפיתוח עתידי לא תאושר בניה מבנים אלא עם קבלת תכנית הבינוי על אותו איזור ושאלון השפעה על איכות הסביבה עפ"י דרישות משרד הבריאות.

9. רשימת התכליות
- 9.1 שטח למתקני תעשייה ושרותים נלווים
- ישמש להקמת המתקן על כל הכולל בו להפעלתו, מלבד המתקן לתהליך עצמו.  
יוקמו בשטח גם חדרי בקרה, חדרי חשמל, משרדים, שרותי עובדים, שטחי איחסון ופרוזדורי צנרת, מתקנים שונים המשמשים לתהליכי היצור של המפעל כגון: מים, קישור, אויר דחוס, חשמל וכדומה.  
בתי מלאכה שונים לתחזוקה, מחסנים לחומרי גלם ותוצרת מוגמרת, כבישים, דרכים ומשטחי חניה.
- 9.2 שטח בתי מלאכה ושרותי תחזוקה
- ישמש להקמת בתי מלאכה שונים לתחזוקה, בית מלאכה מכני, עיבוד שבבי, חשמליה, מכשיריה, מוסך, נגרות ופלסטיקה, צביעה, וכו' למחסן שבני סגור ופתוח, למעבדה ולתחנת כבוי אש.  
מבנים אלה יכללו את שרותי העובדים בהם ומשרדים לניהולם. כמו כן יכללו כבישים, דרכים ומשטחי חניה.
- 9.3 שטח לשרותי עובדים ומינהלה
- ישמש להקמת משרדי מינהלה, חדרי אוכל, מלתחות ומקלחות, מבנים להדרכה, מעבדות, כבישים ומדרכות, משטחי חניה ושטחי ירק.
- 9.4 שטח לדרכים וחניה:
- ישמש לכבישים, מדרכות וחניות.
- 9.5 שטח למסילת בדזל:
- ישמש להעברת שלוחת רכבת
- 9.6 שטח פרטי פתוח:
- יהיה מגונן ונטוּע בצמחיה המתאימה לאקלים בנגב.

9.7 שטח למחסנים:

ישמש לאיחסון חומרי גלם ומוצרים בתוך מבנים ועל פני משטחים פתוחים. אלה מלבד איחסון מקומי בצמוד למתקנים כמוזכר בסעיף 9.1.

10. בניי ואחוזי בניה:

10.1 השטחים המוקצים למתקנים ולמבנים כוללים בתוכם מערכת הניקוז, הביוב ופרוזדור הצנרת בהתאם לצורך.

10.2 מרחק המבנים מהדרכים יהיה לפחות קו הבניה המסומן בתשריט. פרט לדרכים מיוחדות העוברות מתחת לסילוסים או בתוך משטח איחסון או מחסנים. בתחום קו הבניין יוקצו שטחים לפרוזדורי צנרת ואספקה, ולתעלות שפכים לפי הצורך.

10.3 גובה ואחוזי הבניה של המבנים יותאמו בכל מקרה למידה ולצרכים שלמענם הוקמו תוך התחשבות במבנים שבסביבה, ותוך שמירה על שטחים פתוחים.

11. דרכים וחניה:

11.1 מיקומן של הדרכים ורוחבן יהיו בהתאם לתשריט. דרך הגישה הצפונית (מס' 42) תשמש בדרך חירום למקרי תקלה בכניסה הראשית.

11.2 פרוזדורי הצנרת הראשיים וכן קו החשמל, המים, הביוב והניקוז הראשיים עוברים לאורך הדרכים ונכללים בתחום השטח המוקצה למתקנים ולכבישים.

12. שדותים:

12.1 אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל לישראל בע"מ. הבניה תהיה כפופה להוראות מהנדסי חברת החשמל.

12.2 אספקת המים תהיה קשורה לרשת אספקת המים הארצית ולמערכת המים המליחים מאזורים מבחש, אפעה ומתמל.

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

13. ביווב:

ביווב, ניקוז וסילוק אשפה, יבוצעו לשביעות רצון משרד הבריאות עפ"י חוקי עזר מתאימים.



.. תכנית השטחים:

<u>גודל השטח בדונם</u>	<u>התכלת</u>	<u>מספר</u>
1,165.34	שטח למתקני תעשייה ושרותים נלווים	.1
24.56	שטח בתי מלאכה ושרותי תחזוקה	.2
27.19	שטח לשרותי עובדים ומינהלה	.3
112.78	שטח לדרכים ולתניה	.4
53.94	שטחי מסילת ברזל	.5
2.00	שטח פרטי פתוח	.6
44.27	שטח למחסנים	.7
<u>1430.08 דונם</u>		

סה"כ

15. זכות מעבר:

זכות מעבר תינתן, תוך תאום מוקדם, לקווי: השמל, מיים שלפון וכו'.

16. חתימות

בעל הקרקע

היוזם

פוספטיס בנגב בע"מ

× מפעל חמ"ר

כישור רוחם. ד.ג. ערבה

טל' 59121 - 057

.....  
|ד:35/ק:מפורשת/ה:א.ש|  
.....

**התאחדות הצנינים**  
**חוק התכנון והתקנים תשס"ה - 1965**  
**בנין הדירות**

מרחב הכניס מקומי ג'ה לא 7  
 הכניס 16 כפי 1/3/80  
 הוצעה האחריות/מסמך נכח  
 בישיבתה כפי A-3.3  
 מיום 4/1/85 הגלישה לתח הוקף  
 לתוכנית רישומה 3  
 סגן מנהל לנסח 3 1/3/83 1/3/80  
 הוצעה המחוזית

המחוזית 1/3/80  
 עמל

**התאחדות הצנינים**

**חוק התכנון והתקנים תשס"ה - 1965**  
**בנין הדירות**

מרחב הכניס מקומי ג'ה לא 7  
 הכניס 16 כפי 1/3/80  
 הוצעה האחריות/מסמך נכח  
 בישיבתה כפי ג'ה  
 מיום 12/1/83 הגלישה לתקידה אח  
 החקירות הנזכרת לעיל  
 סגן מנהל לתכנון 3 1/3/83 1/3/80  
 הוצעה המחוזית

המחוזית 1/3/80  
 עמל 1245 3/3/83 2899

**גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ**  
**אימות אישור**  
**אושרה לתוקף ע"י ועדה מס' 1**  
 שם התאחדות הצנינים  
 חתימה [Signature]