

מרחב תכנון מקומי

תמר, דמת נגב וערבה תיכונה

תכנית מפורטת מס: 267/03/10

גאודע-ניחול ומידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
חתימה _____

מחוז : :

הדרום :

נבה : באר-שבע

מקום : מועצה אזורית תמר - מפעלי ים המלח בע"מ

היוזם : מפעלי ים המלח בע"מ

בעל הקרקע : מדינת ישראל חוכר ראשי מפעל ים המלח

גוש : 39687 (חלק) 39688 (חלק)

שטח התכנית : 72.93 דונם

עורך התכנית

תאריך : 6/99 8/98 :

11/99 9/99 6/99 3/99 1/99 10/98 9/98 : עדכון

יום המלח
 26/5/40
 18/5/40
 יום בע"מ
 26/5/40
 4901
 18/7/40

ש.ג.ת. התכנון המחוזית

5-06-7977

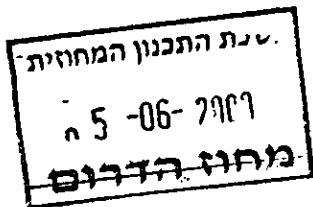
מחוז הדרום

מבוא

חברת מפעלי ים המלח בע"מ, בעלת זכיון ע"פ חוק זכיון ים המלח תשכ"א-1961, מנצלת את אוצרות הטבע של האזור ופועלת לקידומו ופיתוחו של חבל ים המלח.

תכנית זו מהווה חלק מכלל מרקם מפעלי ים המלח והוגשה למתחם אחד בלבד (מתחם ה') המכיל בתוכו מתקן פעיל כדי לאפשר הרחבתו המידית.

פעילות החברה תתרום לריסון האבטלה במרחב הנגב וכן לאינטרסים לאומיים נוספים.



1. שם התכנית
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מספר : 267/03/10.
2. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו תהיה כפופה להוראות תכנית מתאר המועצה האזורית תמר מס' 100/02/10 וכל התכניות התקפות בגבול קו כחול.
3. מטרת התכנית
יצירת מסגרת תכנונית לאזור תעשייה כימית ותעשיות נלוות על כל מרכיבה ע"י הרחבת בנייה באזור תעשייתי מבונה קיים וקביעת הנחיות בניה.
4. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
א. 7 דפי הוראות בכתב + (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט בק.מ. 1:2500 (להלן ה"תשריט").
ג. נספח בינוי מחייב מבחינת פריסת המבנים הקיימים וסימון קווי בנין בק.מ. 1:1250 (להלן הנספח).
5. ציונים בתשריט
לפי המסומן בתשריט ומתאר במקרא.
6. תכלית ושימושים
אזור תעשייה
ישמש להקמת מתקנים ומפעלים לתעשייה ליצור אשלג ואשלג מגולען ותשלובות הקשורות בהן על כל הדרוש להזנת ותפעול מתקנים אלו הכוללים: חדרי בקרה, חשמל, משרדים, בתי מלאכה, מעבדות פרוזדורי תשתית, גשרי צנרת, כבישים, דרכים, משטחי חניה, שטחים ירוקים וכד'. כמו כן תותר הקמת מתקנים הנדסיים משרתי תעשייה כגון מגדלי מים, מתקני שאיבה וכד'. בתחום השטח יותר בצוע סוללות עפר, דרכי גישה לרכב שרות גדור וכל עבודה שהיא הנדרשת לתפעול המתקנים הנ"ל, הכל בתנאי קיום דרישות הועדה המקומית לתכנון ובניה והמשרד. לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף תנאים למתן היתר בניה.
7. הוראות בניה ובנוי
א. לצורך הקמת מבנים תוגש תכנית בינוי לכל המתחם.
ב. על גבולות המתחמים ובתחום שבין קווי הבניין תותר סלילת דרכים פנימיות.
8. מערכות תשתיות:
כללי:
יובטחו הסדורים הדרושים להנחת קווי חשמל, מים וביוב התקנת קו טלפון תאורה והסדרת הנקוז, תשתיות פרטיות יבוצעו בתחום המתחם בלבד.
תשתיות חשמל לא יינתן היתר בניה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה כאשר המדידה תהיה בקו המשודך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה, אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

9. חניה:

בהתאם לתקן חניה ארצי.

גובה ב' מ' (1)	מס' קומות	קוי בנין (2)			תכנית מירבית מ"ר	סה"כ עיקרי + שירות (מ"ר)	זכויות בניה מתחת לכניסה הקובעת (מ"ר)	זכויות בניה מעל כניסה קובעת (מ"ר)		סוג הבניה	שטח (מ"ר)	מ ת ח ס	זוה
		קדמי	צדדי	אחורי				למטרות שירות	למטרות עקריות				
לפי נספח בנוי	לפי נספח בנוי				24,828.2					מבנים קיימים	72.930	ה'	שיה
					11,295	11,295	295.74	1,000	10,000	תוספת למבנים קיימים			
					6,120	6,120	120.00	600	5,400	מבנים חדשים			
						17,415	415.74	1,600	15,400	סה"כ בניה חדשה			
					42,243.2					סה"כ תכנית מירבית			

- (1) גבה ומתקני היצור לתעשייה יהיה בהתאם לצרכים הנדסיים של המתקן ובאשור
הועדה המקומית.
(2) לפי נספח בינוי.

ש.מ.ת. התכנון המחוזית
5-06-77
מחוז הדרום

11. תנאים למתן חתר בניה:

- א. היתרי בניה יוצאו על פי תכנית זו ועל פי בקשה להיתר אשר תכלול תכנית בינוי באשור הועדה המקומית, תכנית הבינוי תכלול פרוט העמדת מבנים ומתקנים, מרווחים בין בניינים, מפלסי קרקע קיימים ומתוכננים, גובה המבנים אשר יתואם לצרכי מתקני היצור ודרכים. לבקשה להיתר יצורפו מסמכים הכוללים תשריטים ומידע לגבי יעוד שטחים עבור שמושי הקרקע ובכלל זה שטחי יצור ומתקנים נלווים.
- ב. היתרי בניה יוצאו כתנאי תאום עם משרד לאיכות הסביבה או עם מי שהוסמך על-ידו.

12. תנאים בנושא איכות אויר:

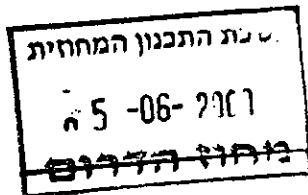
- א. הסרטים (המסועים), המובלים חומר יבש יהיו מכוסים כך שתמנע פליטת חלקיקים לאויר.
- ב. מגרסות ונפות יכללו מערך יניקה ואיסוף שימנע פליטת חלקיקים לאויר.
- ג. ערכי הפליטה המירביים המותרים מהתנורים יהיו:
- תחמוצת חנקן : 450 מ"ג/מ"ק
 - תחמוצת גופרית: 1700 מ"ג/מ"ק
 - CO : 170 מ"ג/מ"ק
 - חלקיקים : 150 מ"ג/מ"ק
- ד. בתחום התכנית לא יהיה אחסון בתפזורת.

13. חלוקה ורשום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימון ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

14. שלבי ביצוע:

מתאריך אישור התוכנית עד 25 שנה.



15. חתימות:

גלחמן יפים
מהנדס עיר סדום
מפעלי ים המלח

חתימת יוזם התכנית :

חתימת הועדות:

חתימת עורך התכנית :

אל ארמון אדריכל
מס רשיון 35179

ארמון אדריכלים ותכנני ערים בע"מ
יהודה הנחתום 4 ת.ד. 1520
טל: 07-6287669-8 פקס: 07-6287667
באר-שבע