

6-4023

5

-1-

מרחב תכנון מקומי

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הענייני-מהנדס הדרום

20.03.2003

נתקבל

תמר, וערבה תיכונה

תוכנית לשימור ע"י מעונינים מס' 54/100/02/10

שינוי לתכנית מתאר תמר מס' 100/02/10

תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

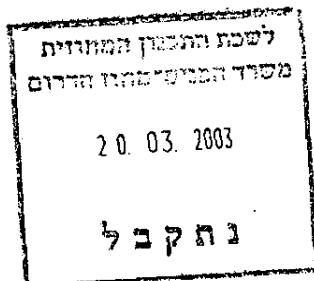
אזור אתר היסטורי שמור (במחנה העובדים ההיסטורי) סדום

הוראות התוכנית

משרד הפנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
 אישור תכנית מס' 54/100/02/10
 הערה: המחוקק לתכנן ולבנה התליטה
 ביום 2/11/02 לאשר את התכנית.
 מייר העדה המחוזית סמנכ"ל לתכנון

- תאריך: 21.09.00
- 06.11.00
- 08.05.01
- 26.08.01
- 30.12.01
- 19.03.02
- 17.07.02
- 26.02.03

משרד הפנים מחוז דרום
 54/100/02/10
 5187
 22/5/03



תוכנית לשימור ע"י המעוניינים מס' 54/100/02/10

שינוי לתכנית מתאר תמר מס' 100/02/10

תוכנית איחוד והלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

מ ב ו א

מפעלי ים המלח בע"מ המועצה האזורית תמר והמועצה לשמור מבנים ואתרי התיישבות הביעו עניין בהכנת תוכנית לשימור אתרים במחנה העובדים ההיסטורי בסדום.

נשוא התוכנית - מתחם היסטורי ובו קבוצת מבנים ושדידי מבנים אשר ביחד היוו בעבר את מחנה העובדים בסדום שהוקם על ידי חברת האשלג בשנת 1934. לנוכח ההתרחשויות ההיסטוריות אשר פקדו את ארץ ישראל לפני קום המדינה ואחריה ובפרט את חבל ארץ זה ולנוכח ההתקדמות הטכנולוגית, רואים כיום היזמים במבנים אלו ובסביבתם כבעלי חשיבות היסטורית לאומית.

מחנה העובדים נבחר כחלק מ- 50 אתרים היסטוריים, אותם בחרה הממשלה לשקם. במסגרת חגיגות היובל למדינה.

במתחם היסטורי ישוקמו וישוחזרו המבנים שהיו קיימים בשלבים שונים, וזאת ע"פ תיעוד היסטורי.

לא יוקמו מבנים חדשים פרט לאלו שהיו קיימים בשלבים שונים של תקופת פעילותו של המחנה ואלו ישוקמו או ישוחזרו על פי צילומים ותוכניות.

המבנים המשוקמים והמשוחזרים יכללו מיצגים אוטנטיים ומשוחזרים על ידי המחנה בתקופה שבין השנים 1934 - 1954, המגורים, הציוד, המתקנים להפקת אשלג ואביזרים נוספים שהיו בשימוש עובדי המחנה בשנים אלו. בנוסף יוצגו מיצגים בנושא ההתפתחויות הטכנולוגיות של חברת מפעלי ים המלח מתחילת דרכה ועד היום.

המיצגים אשר יכללו במתחם יתאימו לביקורי תיירות פנים וחוג ואורחי מפעלי ים המלח.

המתחם יוחזק ויטופח ברמה של אתר לאומי אשר יהא פתוח ונגיש להנאת מבקרים מכל קבוצות הגיל ויפעל לאורך כל ימות השנה בעזרת צוות עובדים מיומן אשר יעמוד לרשות המבקרים, ידריכם בתחנות השונות במתחם (בשפות שונות) יפנה אותם להפעלות שיתקמו ולאירועים נוספים ככל שיהיו.

פרק 1 - התכנית

1.1 שם התכנית: התכנית תקרא "תוכנית לשימור ע"י מעונינים מס' 54/100/02/10 שינוי לתכנית מתאר תמר מס' 100/02/10, תוכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

לשכת התכנון הממוזגת
משרד רכישת המזון הדרום
20.03.2003
נתקבל

- 1.4 מחוז: הדרום.
- 1.4 נפה: באר שבע.
- 1.4 המקום: ים המלח.
- 1.5 גוש: 39684 (חלק) - חלקה 8 (חלק), 39682 (חלק) - חלקה 4 (חלק).
- 39686 (חלק) - חלקה 1 (חלק).
- 1.6 שטח התכנית: 407.629 דונם.
- 1.7 מגישי התכנית: חב' מפעלי ים המלח בע"מ, טל: 9977110.
- המועצה האזורית תמר, טל: 08-668888.
- המועצה לשימור מבנים ואתרי התיישבות, טל: 03-5059245.
- 1.8 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.9 עורך התכנית: י. קטלר, אדריכל מתכנן ערים - רח' יאיר 43 טל: 08-6278578 רשיון נו"ט 2624
- 1.10 מטמפי התכנית: התכנית כוללת:
 - א. 6 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
 - ב. תשריט בקנ"מ 1:2500, 1 - 1:5000.
 - ג. נספח בינוי מנחה. בק.מ. 1:1000.
- המסמכים האלה מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
- 1.11 יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה לת"מ מקומית מס' 100/02/10 מלבד השינויים המפורטים בתוכנית זו.
- 1.12 מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית לשימור, שיקום ושיחזור של אתר מחנה העובדים ההיסטורי בסדום, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים, שינוי ביעוד הקרקע, קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה, וקביעת הוראות לשימור, שקום, ושיחזור מבנים, מתקנים ואתרי.
- 1.13 ציונים בתוכנית: כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק 2. רשימת התכליות, השימושים והמגבלות:

- 2.1 אזור בריכות אידוי ומתקנים הנדסיים: (מגרש מס' 2)
 - 2.1.2 שטח זה מיועד לבריכות אידוי ומתקנים הנדסיים.
 - 2.1.3 תותר הקמת מתקנים מסוגים שונים וחומרים שונים כגון: תעלות, בריכות, גשרי צינורות ומשאבות.
 - באזור זה יובטחו סידורים למניעת הצפת המתחם השמור הסמוך ו-או כל נזק שעלול להיגרם על ידי הפעלת מתקן הנדסי כל שהוא.
 - 2.2 אזור אתר היסטורי שמור (מגרש מס' 3):
 - השטח המסומן הינו שטח לאתר היסטורי שמור, הכולל מבנים ומיתקנים, (מסילה, רכבת קרונות, מערכת אגירת ואספקת מים, מזח, ספינות ודוברות, עמדות הגנה, גדרות וכו')
- באזור זה ישוחזרו מבנים שהיו חלק ממחנה העובדים וישוקמו מבנים קיימים ומזח שהיו חלק ממחנה העובדים בסדום.
- המבנים ישוחזרו, ישוקמו וישומרו ע"פ תכניות, תיעוד היסטורי מפורט והנחייה של אנשי מקצוע בתחום שימור מבנים היסטוריים.
- בתחום האתר לשימור לא תותר כל בנייה למעט שימור, שיקום ושיחזור של מבנים ומתקנים היסטוריים הנ"ל. כמו כן תותר הכשרת שבילים להלכי רגל, סלילת דרכים מסילת קרוניות, מתקני תאורה, סככות צל וגידור, ריהוט גן לרבות מצללות.

לשכת התכנון המזרחית
 משרד הנדסה והנדסה
 20.03.2003
 נתקבל

2.2.1 שימושים מותרים :

- אירוח (ללא אחסון) של קבוצות, משפחות ויחידים וביקור תיירותי.
- סיוורים מודרכים.
- הפעלת תנדעתיים בזיקה לרקע ההיסטורי של האתר והאזור.
- מופעים ואירועים בזיקה ל / או באווירה של הרקע ההיסטורי של המקום.
- כנסים, ימי עיון, עצרות, פסטיבלים, חגיגות טקסים וכו'.
- הפקות של סרטים מכל סוג בזיקה ל / או באווירה של הרקע ההיסטורי של המקום.
- הדגמות, תצוגות, תערוכות, תחרויות וסדנאות בזיקה לרקע ההיסטורי של המקום.
- שחזור קטעים ופרקים מהחיים והעבודה במקום בתחילת המאה ה-20.
- מכירת מזון ומשקאות, מזכרות, פריטי נופש ופנאי כשרות למבקרים.
- מגורי צוות, שמירה, תחזוקה ותפעול.
- משרדי ניהול ושיווק האתר.

2.3 דרכים :

רוחבן ותוויהן של הדרכים, יהיו כמסומן בתשריט.
 דרך מס' 010 על פי הוראות תמ"א. 3

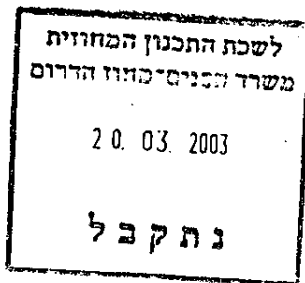
2.4 טבלת אזורים, שימושים זכויות ומגבלות בניה.

| גובה מרבי מ' ב-מ' | קווי בנין (מ') | | | מס' קומות מירבי | היקפי בניה מירביים במגרש במ"ר | | | | | מס' יח"ד | שטח מגרש מזערי (ד"/מ"ר) | מס' מגרש | אזור | | |
|-------------------|----------------|----|----|-----------------|-------------------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|----------|-------------------------|----------|-----------------------------------|-----------------------|--|
| | א | צ | ק | | שטח מירבית מ"ר | סה"כ עיקרי + שרות | מסרות שרות | | | | | | | מסרות עיקריות (1) | |
| | | | | | | | מלל לכניסה הקובעת | מתחת לכניסה הקובעת | מלל לכניסה הקובעת | | | | | מתחת לכניסה הקובעת | |
| -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | -- | 213.41 | 2 | אזור כריכות אידוי ומתקנים הנדסיים | | |
| 15 | כמסומן בתשריט | | | 3 | 14.000 | 14.000 | 2500 | 1.500 | -- | 10.000 | -- | 178.39 | 3 | אזור אתר היסטורי שמור | |

1. יותר שימוש לצורכי מסחר בשטח של 75 מ"ר, הנכלל בחישוב סה"כ השטחים העיקריים בטבלה.
2. קו הבניין המערבי יתייחס לבניה חדשה בלבד, ולא יתייחס למבנים קיימים בתחום המגרש.

2.5 חניה :

החניה תהיה בגבולות המגרש ע"פ תקן חניה ארצי, שיהיה בתוקף בעת הוצאת היתרי הבניה.



2.6 הנחיות לשימור:

- 2.6.1 שימור, שיקום, שיחזור המבנים ההיסטוריים יבוצע בהתאם לתיעוד מלא ומפורט של המבנים. קרי: ע"ב תצלומי הבניין כיום ובעבר, ע"י מדידת חזיתות, המסמכים הנ"ל יוגשו בק.מ. 1:100 פרטים אופייניים לבניין יוגשו בק"מ 20 : 1.
- 2.6.2 מעטפת הבניינים והמבנים הקיימים תשמר בצורה מקורית.
- 2.6.3 לא תותר תוספת בנייה למבנים למעט תוספת לשם שיחזור מבנה קיים, אשר תבוצע בהתאם להחלטת ועדת השימור, לפי הגדרתה בחוק התכנון והבניה, תוספת רביעית, סעיף 76 א' תת סעיף 10.
- 2.6.4 עבודות שיחזור, שיקום, שימור של המבנים יעשו מחומרי בנייה מקוריים. האופייניים למבנים ההיסטוריים אותם באים לשחזר.

2.7 הוראות בניה:

- 2.7.1 חזיתות לשימור
חזית הבניינים המסומנים בנספח הבינוי המנחה המצורף לתוכנית פדהיינו - הבניין הינו בניין קיים בעל ערכים היסטוריים, בו לא ניתן לבצע שינויים חיצוניים בחזיתות אלו למעט תיקונים ושיחזור אלמנטים בחזיתות, שיפוג פתחים.
- 2.7.2 חזיתות לשחזור
חזית בניין המסומן בנספח הבינוי המנחה המצורף לתוכנית הינה חזית לשחזור. יש להקים מבנה או חלק ממנו התואם במלואו מבנה היסטורי אשר עמד במקום זה, בהתאם להוראות הבנייה ולהנחיות השימור.
- 2.7.3 פתחים: יבוצעו בהתאם לתיעוד היסטורי מפורט. נגרות ופרזול - יבוצעו בהתאם לתיעוד היסטורי מפורט. גמר קירות חוץ - יבוצעו בהתאם לתיעוד היסטורי מפורט. גגות שיפועיים - יבוצעו בהתאם לתיעוד היסטורי מפורט. פיתוח מגרש 3 - יבוצע ברוח תכנון הדרכים ההיסטוריות.

פרק 3 - הוראות כלליות:

3.1 הנחיות לתכנון התשתית:

- א. כל מערכות התשתית בתחום התוכנית יונחו בתאום עם הרשויות המוסמכות והיחידה לאיכות הסביבה.
- ב. מים - בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו, ובאישור משרד הבריאות.
- ב. ביוב - בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית, משרד הבריאות היחידה לאיכות הסביבה ובאישורם.
- ד. ניקוז ותיעול - בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו, ובתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ה. תקשורת - באמצעות אלחוט, ותקשורת קווית.
- ו. כל פיתוח ובניה במגרש מס' 2 (אזור בריכות האידי ומתקנים הנדסיים) הגובל במגרש לשימור, מותנה בתאום עם מתכנני המתחם לשימור בהיבט נופי - חזותי.

3.2 הוראות תשמל:

הוראות בינוי ופיתוח:

- 3.2.1 לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו - פרט לכתוב בסעיפים 3.2.2, 3.2.3 מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה דק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

| סוג קווי החשמל | 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 מחוז הדרום.
 אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי דציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת חשמל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

- 3.2.2 יותר שיקום ושחזור מבנים נאטר אשר נמצא מתחת לקו מתח עליון והפיכתם למוזיאון. בכפוף להנחיות בנושא בטיחות לזמן ביצוע העבודות, על פי הנחיות חברת החשמל.

- 3.2.3 השימוש במבנים כנ"ל כמוזיאון, יהייב קיום של מבודדים כפולים בעמודי קו מתח העליון הנמצאים בצידי המבנה.

לשכת ההסדרן המחוזית
 משרד הבנייה והעירייה הדרום
 20.03.2003
 נתקבל

3.3 תנאים להוצאת היתר בניה:

- 3.3.1 היתרי בניה יוצאו על ידי הועדה המקומית ע"פ תוכנית זו,
- 3.3.2 כל בקשה להיתר בנייה תתואם עם אנשי המקצוע לעניין שימור, שיקום ושחזור מבנים.
- 3.3.3 שיחזור מבנים בשטח האתר ההיסטורי תעשה עפ"י תוכניות בינוי שיוגשו לוועדה המקומית לקבלת היתר בנייה.
- 3.3.4 כל בקשה תלווה בתיעוד היסטורי של הבניין ככל שניתן לאתר. התוכניות יכללו התייחסות לצורת המבנה, חומרי בנייה וגימור, צבע המבנה, עיצוב וגמר גגות.
- 3.3.5 צומת הכניסה לאתר יתוכנן ויבוצע ע"י מגישי התוכנית לפי הנחיות ובפיקוח מ.ע.צ.
- 3.3.4 היתרי בניה למבנים שיחוברו למים או לביוב, מותנים בפיתרון הביוב עם היחידה לאיכות הסביבה.
- 3.3.5 כל העבודות שיבוצעו בתחום קו הבניין המערבי, יתואמו עם חברת מקורות.

3.4 הפקעה לצורכי ציבור

מקרקעי ישראל. המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

3.5 חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' פרק ג' לפי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

3.6 תאריכי ושלבי ביצוע

משך הביצוע יהיה בשלבים, ויתפרס לאורך תקופה של 5 שנים.

המועצה לשימור מבנים
 ואתרי ההיישובות
 בקנה ישראל 5391

[Handwritten signature]

חתימת היועץ
 גלחמן יצחק
 מהנדס עירייה
 מפעלי ים המלח

היתר בניה
 גבולות ויטמון
 מנהל המבחנה
 חתימת בעל המקרקע
 14.3.03

חתימת העורך

אדריכל מירבני ערים
 רחמי לארי
 טלפון 08-6278578

[Handwritten signature]

08-6278578