

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
09.11.2003
נתקבל

doc. תק. B09 B001

6

6-4132

מרחב תכנון מקומי

תמר - ערבה תיכונה

תכנית מפורטת מס' 7/115/03/10

שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/115/03/10 ותכנית מפורטת מס' 6/115/03/10

(מפעל פוספטים נחל צין)

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

הוראות התכנית

משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 7/115/03/10
התוכנית וההחלטות להבנות ולבניה תהליכה
ביום 08/10/03
[Signature]
מנהל מחוז הדרום

הודעה על אישור תכנית מס' 7/115/03/10
נורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5255
11/12/03
מיום

1 מהדורה	תאריך : 22.09.02
2 מהדורה	01.10.02
3 מהדורה	04.12.02
4 מהדורה	02.11.03

לשכת התכנון המהווית
משרד הפנים מחוז הדרום
09.11.2003
נתקבל

מבוא

מטרת התכנית היא לאפשר הרחבת מתקן קיים ע"י ביטול דרך קיימת ושינוי ייעודי הקרקע.



פרק 1

- 1.1 מחוז : הדרום
- 1.2 נפה : באר שבע
- 1.3 גושים וחלקות : גוש 39060 חלקה 1 (חלק).
- 1.4 המקום : נחל צין - מפעל פוספטים.
- 1.5 מגיש התכנית : רותם אמפרט נגב בע"מ, מישור רותם ד.נ. ערבה 86800
טל': 08-6504757, פקס: 08-6572461
- 1.6 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.7 עורך התכנית : אריקה לאוב ארכי, רשיון מס' 25275
ת.ד. 1291 באר שבע 84112, טל': 08-6209393, פקס: 08-6209397
- 1.8 שם התכנית : תכנית מפורטת מס' 7/115/03/10 שינוי לתכנית מפורטת מס'
4/115/03/10 ותכנית מפורטת מס' 6/115/03/10 תכנית איחוד וחלוקת
מגרשים בהסכמת הבעלים.
- 1.9 שטח התכנית : 236.482 דונם.
- 1.10 מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית :
1. 6 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית")
2. תשריט בק"מ 1:1250 (להלן "התשריט")
1. II מטרת התכנית : הרחבת שטח אחסנה ע"י שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת
מגרשים בהסכמת הבעלים והגדרת זכויות בנייה.



1.12 **יחס לתכניות אחרות :** התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 4/115/03/10 בתחום גבולות תכנית זו. כמו כן התכנית מהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 6/115/03/10

1.13 **ציננים בתשריט :** בהתאם למסומן בתשריט ומתואר במקרא.

פרק 2 - תכליות ושימושים

- 2.1 **אזור תעשייה :** משמש למתקני יצור, שינוע ואריזה של חומרים המיוצרים במפעל.
- 2.2 **אזור אחסנה :** משמש לאחסנת חומרים וציוד השינוע והמבנים הדרושים לכך.
- 2.3 **דרכים :** ישמשו לכבישים, מדרכות ומעברים, חניה ותעלות ניקוז, מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.

פרק 3 - זכויות ומגבלות בנייה

3.1 **זכויות ומגבלות בניה מצב קיים**

- א. מגבלות בניה לפי תכנית מס' 4/115/03/10 - מגרש מס' 11
- 1. גובה מירבי - גובה המתקנים ייקבע בהתאם לצורכי התפעול התקין של המתקנים בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- 2. קווי בנין מזעריים - לחזית הדרכים - 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. קווי בנין בין המתקנים יהיו בהתאם לצורכי התפעול התקין שלהם.
- 3. היתר בניה - באישור הועדה המקומית בהתאם לתכנית בינוי לכל מגרש.

לשכת התכנון המחוזי
 משרד הפנים - מחוז מודיעין
 09.11.2003
 נתקבל

ב זכויות בניה מצב קיים לפי תכנית מס' 6/115/03/10 - מגרש מס' 100

מס' מגרש	יעוד	שטח בדונם	היקפי בניה מירביים במגרש ב- %		סה"כ זכויות בניה עיקריים + שרות ב- %	תכסית מירבית ב- %	מס' קומות מירבי	קווי בנין
			עיקרי מעל הקרקע	שרות מעל הקרקע				
100	אזור אחסנה	114.559	40	10	50	50	קומה 1 (20 מ' גובה)	עפ"י תשריט

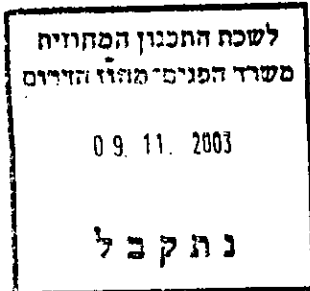
3.2 זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע

מס' מגרש	יעוד	שטח בדונם	היקפי בניה מירביים במגרש ב- %		סה"כ זכויות בניה עיקריים + שרות ב- %	תכסית מירבית ב- %	מס' קומות מירבי	קווי בנין
			עיקרי מעל הקרקע	שרות מעל הקרקע				
101	אזור אחסנה	134.176	40	10	50	50	קומה 1 (20 מ' גובה)	102
102	אזור תעשייה	83.058	40	10	50	50	הערה (*)	

(*) הערה - גובה המתקנים יקבע בהתאם לצרכי התפעול התקין של המתקנים בתאום ובאישור מהנדס הועדה המקומית.

פרק 4 - תשתיות

4.1 הנחיות כלליות לתשתיות : כל התשתיות יתוכננו ויחוברו לתשתיות עירוניות עפ"י הנחיות ואישור הרשויות המוסמכות.



הוראות בינוי ופיתוח

א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על פני הקרקע בין ציר החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה :

סוג קו 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'

ב. אין לבנות בנינים מעל כבלי החשמל תת קרקעיים ובמרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל כבלים תת קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז דרום.

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 שרותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי חשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ - מחוז הדרום ולאחר קבלת הסכמתה.

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז הדרום
 09.11.2003
נ ת ק ב ל

פרק 5 - כללי

- 5.1 חנייה : החניה תהיה בתחומי המגרש, עפ"י תקן חניה ארצי.
- 5.2 חלוקה ורישום : חלוקה ורישום יבוצעו, בהתאם להוראות סימן ז', לפק"ג, לחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965.
- 5.3 הפקעות 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.
- 5.4 היתר בניה : היתרי הבניה יינתנו לאחר תאום עם המשרד לאיכות הסביבה עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה ובכפוף לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה המקומית.
- 5.5 תאריכים ושלבי ביצוע : התכנית תבוצע בתוך 5 שנים מיום אישורה.
- 5.6 חתימות :

מינהל מקרקעי ישראל
 פאנל יפזרטה
 ת.ד. 595

בעל הקרקע

אדוואט לאוב ארכ
 ת.ד. 595

עורך התכנית

רותם אמפרט נגב
 ברוך גוש
 ממנה על התעתיק
 מגיש התוצית

6/11/03

ועדה המחוזית לתכנון והבניה