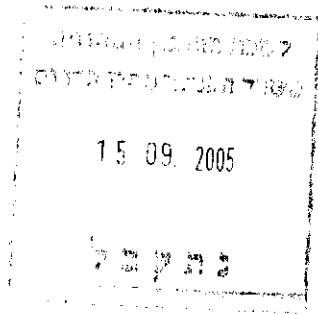


**מועצה אזורית תמר**



### מרחב תכנון מקומי תמר

### אזור התעשייה מישור רותם

**תכנית מתאר חלקית מס' 35/100/02/10  
הכוללת הוראות תכנית מפורטת**

שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 100/02/10  
ולתכניות מס' 1/100/02/10, 1/195/03/10,  
1/202/03/10, 2/115/03/10

**מחוז:** הדרום

**נפה:** באר שבע

**מקום:** אזור תעשייה - מישור רותם, מועצה אזורית תמר

- גושים:**
- גוש 100112 חלקות 6,10,11 חלקי חלקות 1-5,8,9,12,13
  - גוש 100113 חלקה 4 חלקי חלקה 2
  - גוש 100114 חלקה 6 חלקי חלקה 2,3,5,7
  - גוש 100115 חלקי חלקה 2
  - גוש 100116 חלקות 4-1
  - גוש 100117 חלקי חלקות 1,2
  - גוש 100122 חלקי חלקות 1-4,6
  - גוש 100123 חלקי חלקות 1,2
  - גוש 39074 חלקי חלקה 1

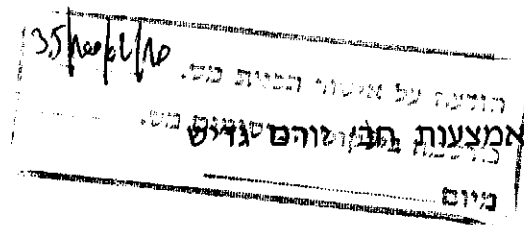
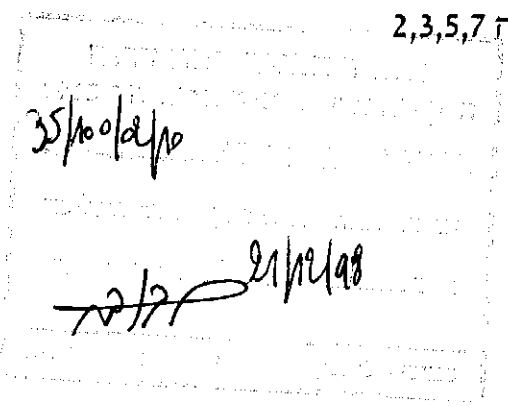
**שטח התכנית:** 28,137.142 דונם

**קנה מידה:** 1: 10,000

**מגישי התכנית:** הועדה המקומית תמר  
משרד התעשייה המסחר והתעסוקה, באמצעות **הבית הירוק** מי"מ  
תשתיות ובניין בע"מ

**בעל הקרקע:** מנהל מקרקעי ישראל

**המתכנן:** אדריכל רפאל לרמן, מספר רשיון 6786  
עדנה ורפאל לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רחוב יגאל אלון 120 תל-אביב 67443  
טלפון: 03-6959893 פקס: 03-6960299



דברי הסבר לתכנית

תכנית המתאר הנוכחית נועדה ליצור מסגרת תכנונית כוללת לאזור התעשייה, משולב בכריית חול, במישור רותם, על-ידי הגדלת השטח המיועד לתעשייה, להקמת מפעלים חדשים, הסדרת התכניות למפעלים הקיימים בשטח ומתן אפשרות להרחבתם, ויצירת מערכת דרכים, מסילות ופרוזדורי תשתית מסודרת לאזור.

אזור התעשייה במישור רותם מיועד לתעשייה מתמחה הקשורה בהפקה ועיבוד חומרי הגלם המקומיים המצויים באזור. רוב המפעלים המוקמים באזור הם מפעלים עתירי שטח ומיעוטי עובדים, חלק גדול משטחם תפוס על-ידי מתקנים ותשתיות הדרושים לתהליכי היצור.

שטח התכנית נכלל בתכנית המתאר למועצה האזורית תמר, וכן נכללות בתוכו מספר תכניות מפורטות שהוגשו במשך השנים למפעלים בודדים שהוקמו בשטח. התכנית קובעת חובת הגשת תכניות מפורטות למפעלים חדשים, להרחבה ולתוספות למפעלים קיימים בשטח. הוצאת היתרי בניה בתחומי המפעלים הקיימים תתאפשר תוך תקופת הכנת התכנית, ככל שהדבר עומד בהתאמה לתכנית מאושרת החלה על השטח.

אזור התעשייה חולק למגרשים מתוך כוונה שהתכנית תשמש כמנחה ובגדר המלצה לשיווק שטחים למפעלים חדשים. התכנית תשמש כמסגרת להכנת תכניות מפורטות חלקיות לכל מפעל ותאפשר הקצאת שטחים באופן מבוקר, שיביא לניצול מרבי של השטח מבלי להשאיר יתרות קרקע קטנות כנפולת בשוליים. החלוקה הינה מנחה וניתנת לשינוי בתכניות המפורטות.

אזור מישור רותם מיועד כאתר כריית חול עפ"י ת/מ/א 14. החול מהווה חומר גלם לתעשייה ולבניה באזור ובארץ כולה. התכנית מפרטת אופן כריית החול לצורך ניצול יעיל של השטח, לפני הסדרתו ושיקומו כאזור לתעשייה. התכנית מייעדת שטח לכריית חול ממערב לאזור התעשייה, בתחום המסומן בשולי שמורת טבע.

התכנית קובעת הנחיות סביבתיות למניעת מפגעים הדדיים בין מפעלי התעשייה השונים ולשמירת איכות הסביבה הכוללת של האזור.

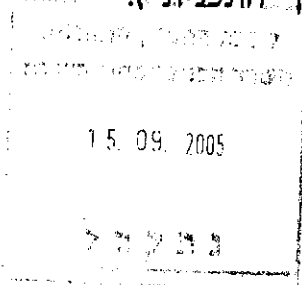
במסגרת התכנית המפורטת תבחן פעילותו הספציפית של כל מפעל והוא ידרש להכין מסמך סביבתי בהתאם לצורך, ובהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ולהנחיות קמ"ג.

התכנית המוגשת הינה תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת המתייחסת למערכת הדרכים, כרית החול, המסילות, פרוזדורי החשמל והתשתית ההנדסית הנלווית להם.

התכנית קובעת הנחיות לפיתוח יעיל של תשתיות האזור תוך מניעת פגיעה במפעלים קיימים בשטח.

1. שם התכנית:

אזור התעשייה מישור רותם, תכנית מתאר חלקית מס' 35/100/02/10 הכוללת הוראות תכנית מפורטת, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 100/02/10 ולתכניות מס' 1/100/02/10, 1/195/03/10, 2/115/03/10, 1/202/03/10 (להלן "התכנית").



2. מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

- א. 13 דפי הוראות בכתב (להלן "ההוראות").
- ב. תשריט הערוך בקני"מ 10,000:1 (להלן "התשריט").
- ג. 2 תשריטי נספח כרייה מחייב, לעבודות כריית החול, בקני"מ 1:5000 (להלן "נספח כרייה"), הכולל תיאור הכרייה, שלביות תהליך הכרייה והסדרת השטח וחתכים

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. במקרה של סתירה בין ההוראות לתשריט והנספחים, יגברו ההוראות.

3. כפיפות התכנית:

תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית 100/02/10. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות האחרות, תיקבענה הוראות תכנית זו. בכל הנוגע לעניין הכרייה תכנית זו מהווה תכנית מפורטת.

4. יחס התכנית לתכניות אחרות:

- 4.1 א. התכנית כוללת את אתרים 645 ב' ו- 645 ג' בתמ"א 1/14. כל כריית חול בתחום התכנית תעשה בהתאם ובכפוף להוראות ת/מ/א 14.
- ב. התכנית משנה את תכנית מתאר מס' 1/100/02/10 ואת תכנית מפורטת מס' 1/195/03/10 למסוע האשלג "צפע" בכל הנוגע לתחומי המסוע (מגרש מס' 39 בתכנית זו). כל שאר הוראות תכניות אלה בדבר שימושים וזכויות בניה מותרים תשארנה בתוקפן, ככל שאין בהן סתירה להוראות תכנית זו.
- ג. התכנית משנה את תכנית מס' 2/115/03/10 ל"קרית פמ"א" בקביעת תחום המפעל ובאפשרות לכרות חול. כל שאר הוראות התכנית 2/115/03/10 תשארנה בתוקפן.
- ד. התכנית משנה את תכנית מפורטת מס' 1/202/03/10 למפעל "רותם דשנים" ומבטלת את אתר המזבלה האזורית, כל שאר הוראות התכנית 1/202/03/10 תשארנה בתוקפן.
- ה. הוראות תכנית זו חלות ומחייבות ביחס לתכנית 220/03/10 (לא מאושרת).
- ו. תכנית זו מפרטת את הוראות ת/מ/א 14 בעניין כריית החול בתחומה.

4.2 להלן רשימת תכניות נוספות הכלולות בתחום התכנית הוראות תכניות אלו תשארנה בתוקפן כל אחת בתחומה.

- א. תכנית מפורטת מס' 161/03/10 - רותם דשנים.
- ב. תכנית מפורטת מס' 1/131/03/10 - רותם דשנים - סילוק שפכים.
- ג. תכנית מפורטת מס' 1/147/03/10 - פריקלס.
- ד. תכנית מתאר מס' 23/100/02/10 - חיפה כימיקלים.
- ה. תכנית מתאר מס' 29/100/02/10 - כתר תובלה.
- ו. תכנית מתאר מס' 33/100/02/10 - הגדלת שטח מפעל של רותם דשנים.

4.3 תכנית זו אינה מפרטת את ההוראות התכנוניות לאזורים שבתוך תחומי המפעלים, המפורטים בסעיף 4.2.

**5. מטרת התכנית:**

הגדלת אזור תעשייה מישור רותם על-ידי:

- א. אפשרות לכריית חול בתחום התכנית בהתאם לנספח הכרייה ולהוראות תמ"א 14, וכן לקבוע את התנאים למימושה.
- ב. קביעת שטחים (ברמה מתארית) לתעשייה כימית ותעשיות נלוות, לשטח לשינוע תעשייתי, למתקנים הנדסיים ואתרי פסולת, להסדרת פרוזדורים לתשתית חשמל, למגרש מיוחד לשירותים עבור קריית התעשייה ולשטחים ציבוריים פתוחים.
- ג. קביעת שינויים במערכת הדרכים ההיקפית והתווית דרכי גישה ראשיות בתחום התכנון.
- ד. קביעת הוראות לתכניות מפורטות לפיתוח האזור ותנאים לשמירת איכות הסביבה.

**6. ציונים בתשריט:**

כמסומן ומתואר במקרא התשריט.

**7. רשימת תכליות שימושים מותרים והוראות בניה:**

**7.1 שטח לתעשייה**

7.1.1 ישמש להקמת מתקנים לתעשייה כימית ותעשיות נלוות בכפוף לתכנית מפורטת מאושרת כמפורט ב - 7.1.2, וכן לכריית חול, על כל הדרוש להפעלתם השוטפת של המתקנים ושל אתרי הכרייה, להקמתם, להזנת חומרים אליהם ולתחזוקתם. הכל בתנאי שיעמדו בדרישות הסביבתיות כמפורט בסעיף 12 שלהלן. בכל שטחי התעשייה תותר הקמת מתקנים הנדסיים לסוגיהם, כולל תחנת משנה לחשמל.

15.09.2005

בשטח התעשייה יקבע מיקום למנחת מסוקים. קביעת המיקום המדויק תעשה במסגרת תכנית מפורטת ובאישור מינהל תעופה אזרחית.

במקומות בהם קיימים אוצרות טבע, יש לבצע תחילה פעולות כריית החול ובתנאי, שניתן יהיה לאחר גמר הכרייה, ההסדרה והשיקום להשתמש בשטח לייעודו כתעשייה. בשטח הזיכיון של חברת רותם אמפרט תינתן עדיפות לכריית פוספטים על פני הקמת תעשייה, ובלבד שהכרייה תהיה בהתאם ובכפוף לתכנית מפורטת מאושרת, שתכלול בין היתר הוראות בדבר כריית החול.

בכל שטח התכנית במקומות בהם ניתן לבצע כריית חול, ניתן לעשות זאת על-פי תכנית זו ובהתאם לנספח לעבודות הכרייה הכולל תיאור השיטה, שלביות תהליך הכרייה והסדרת השטח כך שיתאים את השטח לייעודו כאזור תעשייה, ובהתאמה למפורט בסעיף 11.3 בהוראות תכנית זו.

על מנת למנוע סיכול מטרת תכנית זו להקים אזור תעשייה, ייערכו התכניות המפורטות לתעשייה וכן הנספחים לכריית חול, ובשטח הזיכיון של חברת רותם אמפרט לכריית פוספטים, כך ששילבי ביצוע הכרייה יקדימו את שלבי הקמת מבני התעשייה, וכך שביצוע הכרייה לא ימנע את הוצאת היתרי הבנייה ואת הקמת המבנים.

#### 7.1.2 כריית חול בשטח המיועד לאזור תעשייה

תכנית זו, הכוללת נספחים לכרייה ופיתוח, מהווה תכנית מפורטת לחלק מאתר מס' 645 ב' בת/מ/א 14.

עבודות הכרייה באתר תבוצענה עפ"י נספח הכרייה המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית, כעבודות הכשרת שטח מוקדמות לתעשייה שתוקם באתר. הכרייה תבוצע בשלבים, ממזרח כלפי מערב, כאשר השלב הראשון לפיתוח השטח לתעשייה יהיה בשטח של כ-300 דונם בחלק הדרום-מזרחי של התכנית, בו מצוייה כמות קטנה מאד של חול.

התיאום ההנדסי המפורט יעשה בין המפקח על המכרות, משרד התמי"ס וממ"י.

תיאום תקופתי של סדרי הכרייה, הסדרי הקצאת מגרשים ותכנון מפורט לתעשייה ולייעודי התכניות האחרות, יעשה בין הגורמים הנ"ל.

#### 7.1.3 בתכניות המפורטות יקבעו:

א. חלוקת שטחי המגרשים בהתאם לתפקוד המפעל כפי שיסומן בתכנית השטח וכמפורט להלן:

סימון שטחים להקמת מבנים ומתקנים לתעשייה ואחסנה: תותר הקמת מבנים בכל גובה נדרש להפעלת המתקנים באורח סדיר, אלא אם לדעת הועדה המקומית עלול מתקן מסוים להוות מטרד למתקנים סמוכים, בשל גובהו או מיקומו.

סימון שטחים למבנים ושרותים כגון: משרדים ושרותים לעובדים, ומבני עזר. בשטחים אלה יישמרו קווי הבניין ביחס אל הדרכים הציבוריות כמסומן בתשריט, וביחס אל הדרכים התוך מפעליות כפי שייקבע בתכנית המפורטת של כל אחד מהמפעלים. בשטחים אלה תותר בניית מבנים עד גובה 20 מ' מעל פני הקרקע.

15.09.2005

שטחים למבני מלאכה ותחזוקה: תותר בנית מבנים עד גובה של 20 מ' מעל פני הקרקע.

המבנים ימוקמו על-פי מודול תעשייתי, על רשת ישרת זווית, שייקבע על-ידי כל אחד מהמפעלים בהתאם לעקרונות הבאים: מרווחי הרשת יהיו במידות שאינן קטנות מ- 25 מ' בין צירי הדרכים וימוקמו בכוון הרשת הכללית של האזור. בתחומי המפעל ייקבעו קווי בנין למתקנים ולמבנים לאורך הדרכים הפנימיות הראשיות במפעל ובהן יוקצו שטחים לפרוזדורי צנרת ואספקה.

קווי הבניין ביחס לדרכים הציבוריות יהיו כמסומן בתשריט תכנית זו.

ב. התכנית תקבע זכויות והוראות בניה.

ג. על-פי דרישות הועדה המקומית ו/או הועדה המחוזית תכלול התכנית התייחסות, ובמידת הצורך נספחים, לתחומים נוספים ו/או אחרים.

## 7.2 תחום מגבלות קמ"ג

תחום בתכנית שעליו חלות מגבלות הנובעות מקרבתו של האזור לקריה למחקר גרעיני (קמ"ג).

7.2.1 מוסד תכנון בבואו לדון בתכנית חדשה ומפורטת, הנמצאת בתחום מגבלות קמ"ג, כפי שמסומן בתשריט, יבדוק את הצורך בהגשת תסקיר השפעה על הסביבה, בבדיקה בנושא ההידרולוגי ובדיקה בנושא פיזור מזהמים וזאת לאחר שיקיים התייעצות עם המשרד לאיכות הסביבה וקמ"ג.

7.2.2 כל תכנית חדשה תכיל הוראות בדבר:

- א. מגבלות תצפית על פעילות שוטפת באתר קמ"ג.
- ב. נוהל פינוי עובדים לפי הנחיות פיקוד העורף.
- ג. מחויבות להימצאות ערכות אב"כ לשהים במפעל.
- ד. איסור מגורי קבע.
- ה. בחינת תאימות אלקטרומגנטית

7.2.3 הבדיקות וההוראות לעיל תעשינה על-פי ההוראות וההתנאות המפורטת במסמך "מגבלות תכנון ובניה בשטח הגובל באזור התעשייה המיוחד" המופקד במשרד הועדה המחוזית דרום, כל זאת עפ"י הקבוע בסעיף 9.15 ב' בתמ"מ 14/4.

## 7.3 שמורת טבע

שטח זה מיועד לשמורת טבע עפ"י הוראות ת/מ/א 8. בנוסף לכך מיועד השטח כעתודת חול לאומית. יעוד השטח לכרייה יכנס לתוקף רק לאחר קבלת הסכמת מועצת גנים לאומיים ושמורות טבע ולאחר שהועדה המחוזית שמעה את עמדת המפקח על המכרות ומנהל מקרקעי ישראל בדבר נחיצות הכרייה והחציבה באתר ולאחר שימוצו האפשרויות לניצול עתודות החול באתר התכנית. אישור על מיצוי עתודות החול יינתן על-ידי הועדה המחוזית לאחר התייעצות עם מנהל מקרקעי ישראל, משרד התשתיות הלאומיות ועם הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

**7.4 שטח מיוחד לתעשייה**

בנוסף לכל האמור בסעיף 7.1 תותר בשטחים אלה הקמת תחנות כת בכפוף להוראות תמ"א 10, ומפעלים ליצור אנרגיה. בתכנית מפורטת שתוכן למגרש מס 1 תובטח גישה למגרש מס' 38 המיועד לתחמ"ש.

**7.5 שטח לשינוע תעשייתי**

ישמש לצרכי חניה ואחסון ויכלול: מוסך, משרדים, מבני אחסנה, סככות אחסון, אחסון מכולות פתוח, חניה לרכב כבד, מתקני שינוע לסוגיהם הכל כפי שמפורט בהוראות תכנית מתאר 29/100/02/10. הבניה בשטח זה תותר עפ"י תכנית מפורטת מאושרת.

**7.6 שטח למסוע אשלג "צפע"**

בשטח זה יותרו כל השימושים המפורטים בתכנית 1/100/02/10: מסוע חגורה, תחנות שטעון וכל יתר המתקנים הדרושים להפעלתו, בתוואי ובאתרים שיקבעו בגבולות תכנית מפורטת מס' 1/195/03/10. הבניה בשטח זה תותר בהתאם להוראות התכניות המפורטות החלות על השטח, בכפוף לשינוי הגבולות בתכנית זו ודרישות הועדה המקומית. לא תיסגר דרך הגישה למסוע – צפע (מגרש 39) המסומנת לביטול עד שלא תיפתח לתנועה הדרך מס' 2 המוצעת בתכנית.

**7.7 שטח לשימוש מיוחד עבור קריית תעשייה**

בשטח זה תותר הקמת מבנים שישמשו למשרדים לניהול האזור, ולשרותי רווחה לאזור כגון: מרכז מבקרים, מסעדה, מזנון, מוזיאון ו/או כל שימוש אחר לשרות קריית התעשייה באישור הועדה המקומית, בתאום עם רשות העתיקות וכפי שיפורט בתכנית מפורטת.

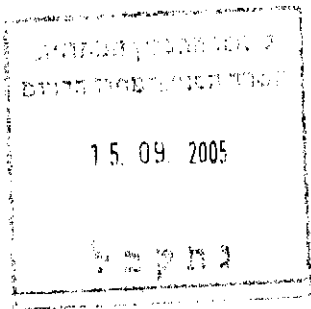
**7.8 שטח לבריכות אידוי**

השטח ישמש להקמת מתקני אידוי לשפכים תעשייתיים לרבות אידוי שפכים תעשייתיים, בכפוף לאישור תכניות מפורטות להקמת בריכות חדשות, ובתנאי הגשת מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. בקשה להיתר בניה למתקן באזור זה תלווה בבדיקה קרקעית ואבטחת אמצעים למניעת מפגעים סביבתיים וחדירת שפכים תעשייתיים אל מקורות מי התהום.

**7.9 שטח לפסולת גושית**

ישמש לאחסנת פסולת תעשייתית גושית (לא אורגנית ולא רעילה ו/או מסוכנת עפ"י חוק חומרים מסוכנים) אשר תובא למקום מהמפעלים שיוקמו באזור. כמו-כן, תתאפשר כריית וחציבת פוספטים בתחום שטח הזיכיון הקיים של חברת רותם אמפרט נגב בע"מ. צורת האריזה וצורת אחסון הפסולת ייקבעו על ידי הועדה המקומית ובתאום עם המשרד לאיכות הסביבה, באופן שיבטיח מניעת מפגעים סביבתיים, כמפורט בסעיף 12. הרשות המקומית תקבע נהלים והוראות לתפעול השטח ותהיה רשאית לחייב את המשתמשים בשטח לפעול אך ורק לפי הוראות אלה. באזור זה תותר הטמנת פסולת והקמת מתקנים הדרושים לתפעול האזור בכפוף לאישור תכנית מפורטת והגשת מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה. התכנית תכלול שלבי ביצוע והוראות לתפעול האתר ושיקומו.

הוראות התכנית יכללו התייחסות לנושאים הבאים:  
 • תכנית שטח.



- תכנית הנדסית כללית.
- שלביות תפעול האתר בהתייחס לתנאי שטח.
- הוראות לעבודות עפר (ניקוזים דרכים).
- שילוב פעולות הטמנת הפסולת עם אתרי הכרייה בסביבה.
- אמצעים להבאת הפסולת לאתר.
- אמצעים למניעת זיהום קרקע ומים.

**שטח למתקנים הנדסיים**

7.10

השטחים המיועדים למתקנים הנדסיים ישמשו להקמת מתקנים הנדסיים למיניהם.

- מגרש 36 - ישמש להקמת בריכות מים בתאום עם רשות העתיקות.
- מגרש 37 - בחלקו שטח של כ- 1 דונם ישמש למתקני חברת בזק.
- מגרש 38 - ישמש להקמת תחנת משנה לחשמל. הגישה למגרש זה תהיה מתוך מגרש מס' 1.

לכל מגרש תוגש תכנית מפורטת לפיה יוצאו היתרי בניה.

**דרכים ומסילות ברזל**

7.11

מיקומן של הדרכים ומסילות הברזל ורוחבן ייקבע לפי המסומן בתשריט התכנית ועל פי עקרונות החתכים האופייניים. בדרכים תשמרנה רצועות דרך המיועדות לשירותים הנדסיים מיוחדים וצינורות האספקה בהתאם לתכנון מפורט. מפגש הדרך האזורית עם מסילת הברזל יתוכנן בתאום עם רשות הנמלים והרכבות. ביצוע צומת הכניסה לדרך מס' 2 מדרך מס' 25 מותנה בקבלת אישור מע"צ לתכנית התנוחה והגיאומטריה (גבהים ניקוז וכו') ואישור משרד התחבורה לתכנית התנועתית של הצומת.

הועדה המקומית תתיר הוצאת היתרים לסלילת כביש מס' 1 בקטע שממערב למגרש 42, לסלילת כביש מס' 2, ולסלילת כביש מס' 3 בקטע שמצפון למגרש מס' 2, ולסלילת כביש מס' 6. ההיתרים יינתנו לאחר שיסתיים שלב הכרייה בשטח, כמפורט בנספח ההנדסי לעבודות כרייה, למעט בקטעים שיחברו מבני תעשייה אשר אושרו עפ"י סעיף 7.1.

בתנאים מסוימים ובאישור המפקח על המכרות וממ"י, ניתן יהיה לסלול הכבישים ללא ניצול של אוצרות הטבע תחילה. הנחת קווי תשתית חדשים תלווה בנספח הכולל הוראות סביבתיות וקביעת הנחיות בקרה ומעקב עם המשרד לאיכות הסביבה.

**שטח למסילת ברזל**

7.11.1

ישמש למסילת ברזל על כל המתקנים הדרושים להפעלת המסילה.

**שטח לדרכים**

7.11.2

ישמש לסלילת דרכים, נטיעות, מערכות ניקוז, פרוזדורי צנרת לסוגיה, ולהקמת תשתית הנדסית תת קרקעית ועל קרקעית.

**שטח מפגש דרך אזורית עם מסילת ברזל**

7.11.3

ישמש כשטח לפתרון תחבורתי למפגש הדרך עם מסילת הברזל עפ"י תכנון מפורט.



מספר תיק: 481/04-הג'ש  
 תאריך: 15.09.2005

**7.12 שטח ציבורי פתוח**

ישמש לנטיעות, עבודות ניקוז, העברת מערכות תשתית הנדסית ומתקנים הקשורים בה. כמו כן תותר גישה ומעבר כלי רכב למגרשים 9, 8, 10 ו-46 דרך רצועת השטח הציבורי הפתוח שבחזית המגרשים, כפיי שיפורט בתכניות המפורטות.

**7.13 שטח לפרוזדור חשמל (מעבר קווי חשמל ראשיים)**

בשטח המעבר מותר להקים עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, בכל המתחים ולבצע כל עבודה אחרת לצורך הקמתם. בנוסף יותרו שימושים לשטחים ציבוריים פתוחים, חניה ואחסנה פתוחה. מותר לחצות ועפ"י העניין לעבור לאורך המעבר לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילות ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק, הכל לפי הנחיות בטיחותיות של החברה. במעבר ניתן להתיר הקמתם של ביתני שירותים בלתי רצופים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. לא יינתן היתר בניה בשטח המעבר, אלא לאחר תאום עם חברת החשמל, בכפוף למגבלות המפורטות בסעיף 15.1. בפרוזדור החשמל תתאפשר כרייה בהתאם למגבלות המפורטות בסעיף 15.1.

**7.14 שטח לפרוזדור צנרת מים**

לא תותר כל בנייה למעט הנחת צנרת מים ואביזרים הקשורים בצנרת (מגופים, שסתומים וכו'). בשטח זה תרשם זכות מעבר לרשות המקומית ו/או מי שהוסמך מטעמה לצורך הנחה, תפעול ותחזוקת צנרת המים.

**8. חלוקת מגרשים ורישום מקרקעין:**

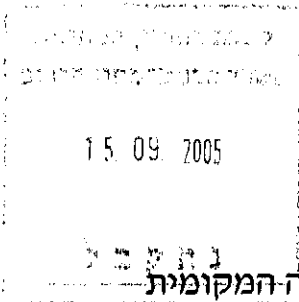
החלוקה הסופית למגרשים תקבע בהתאם לתכניות מפורטות, עפ"י עקרונות החלוקה המנחים בתכנית זו. כמפורטת בסעיף 7.1.2 א'. שינוי בגבולות המגרשים לא יחשב כסטייה מתכנית זו. שטח מגרש מינימלי לא יפחת מ- 5.0 דונם. חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965.

**9. הפקעות לצרכי ציבור:**

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור בהגדרתם בסעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

**10. עתיקות:**

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים יש להפסיק העבודות מייד, ולהודיע לרשות העתיקות.



1177277

**11. תנאים להוצאת היתרי בניה:**

**11.1 בתחום תכניות מפורטות מאושרות**  
בתחום תכניות מפורטות מאושרות טרם אישור תכנית זו, תהא הועדה המקומית רשאית להוציא היתרי בניה ככל שאינם עומדים בסתירה להוראות תכנית זו. בעת הגשת בקשה להיתרי בניה עפ"י תכניות מפורטות מאושרות, תהא הועדה המקומית רשאית לדרוש הגשת תסקירי השפעה על הסביבה או כל מסמך סביבתי אחר בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה, אם לדעתה הפעילות המוצעת עלולה ליצור מפגעים סביבתיים או לחרוג מדיני איכות הסביבה, בתנאי להוצאת היתרי הבניה.

**11.2 אזור בו טרם אושרה תכנית מפורטת**  
א. באזורים בהם טרם אושרה תכנית מפורטת לפני אישורה של תכנית זו, תוגש תכנית מפורטת שתקבע זכויות בניה בתחומי המפעלים תקבע בנוסף לכך אזורי ייצור כימי, אזורי אחסנה, משרדים, שירותי עובדים, מעבדות, שטחי מלאכה ותחזוקה, אזור לפתרון סילוק שפכים, שטחי גינון, חניה וכדומה.  
ב. הועדה המקומית תוכל לדרוש סקר השפעת תהליכי ייצור של מפעל חדש על מפעלים קיימים באזור ולאסור הקמת מתקנים בתחומי המפעלים, באם לדעת מהנדס הועדה עלולים מתקנים אלה להפריע לתהליכים התעשייתיים של מתקנים שכנים, או לגרום להרס מערכות תשתית ושירותים בתחומי האתר.  
ג. הכניסה למפעלים תהיה מהדרכים כמסומן בתשריט התכנית. במקרים של שינוי חלוקה בתכניות מפורטות תובטח גישה נאותה לכל מגרש. במקרה של שינוי חלוקה במגרשים 8, 9, 10 ו- 46. תותר גישה למגרשים נוספים דרך רצועת השטח הציבורי הפתוח הגובלת בחזית מגרשים אלה.

**11.3 עבודות עפר תשתיות הנדסיות וכרית חול:**  
א. בכל שטח התכנית ניתן להוציא היתרים לעבודות עפר עבודות סלילה וביצוע מערכות תשתית הנדסית וכרית חול על פי המפורט בנספח הכרייה.  
ב. תנאי לתחילת עבודות כריית החול יהיה אישור אגף בטיחות קרינה במשרד לאיכות הסביבה לעניין תכולת ראדון.

**11.4 מתקני תקשורת:**  
תנאי להצבת מתקני תקשורת יהיה קבלת אישור הממונה על הקרינה במשרד לאיכות הסביבה, אישור מנהל התעופה האזרחית וצה"ל.

**12. הנחיות סביבתיות:**

המפעלים והמתקנים השונים שיבנו בתחום התכנית יידרשו בהתקנת האמצעים הטכנולוגיים הנדרשים לצמצום המטרדים הסביבתיים ולעמידה בדרישות והנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

א. סילוק שפכים ביתיים (סניטריים): כל מפעל יקים מערך איסוף וטיהור שפכים סניטריים לצורך ניצולם המלא להשקיית שטחי גינון בשטח המפעל. לחילופין מפעלים יוכלו להתחבר למערכת טיהור שפכים של מפעל שכן, במידה ומערכת הטיהור מותאמת לקליטת השפכים. טיפול השפכים וניצולם להשקיה יהיה על פי הנחיות משרדי הבריאות ואיכות הסביבה, ובתנאי שיעמדו בתקנים הנדרשים.

15 09 2005

התכנית המפורטת למפעל תכלול פירוט מלא של מערכות הטיפול ונגזול להשקיה של שפכים סניטריים, ותקבל אישור משרדי הבריאות ואיכות הסביבה לפתרון המוצע.

ב. סילוק שפכים תעשייתיים: שפכים תעשייתיים לא רעילים יסולקו בכל טכנולוגיה אפשרית שתאושר, לאזור בריכות האידוי, אלא אם ניתן לנצלם שנית במפעל, או במפעל אחר עם או ללא טיפול. תכנית מפורטת עבור מפעל תכלול את אזור הייצור כאמור לעיל ואת אזור בריכות האידוי המיועדות לקליטת שפכים תעשייתיים לא רעילים. הולכת השפכים לשטחי האיגום תהיה בצנרת סגורה.

במסגרת התכנית יוצגו חישובים לשלבי הפיתוח השונים של המפעל בעתיד ופתרון נאות לסילוק השפכים, כל זאת עפ"י הנחיות ואישור משרד איכות הסביבה ונציבות המים. באחריות המפעל לקבל אישור בכל הקשור לעניין מבנה בריכות האידוי ו/או האמצעים הטכנולוגיים החלופיים לסילוק השפכים לרבות הצגת חישובים בדבר ספיקות שפכים ואמצעי סילוקם וקצבי אידוי, ומניעת חילחולם לקרקע.

ג. סילוק פסולת/בוצה תעשייתית לא רעילה ולא מסוכנת: סילוק פסולת/בוצה תעשייתית לא רעילה ולא מסוכנת לאתר הסילוק המוגדר בתכנית יותר רק לאחר קבלת אישור מהמשרד לאיכות הסביבה ונציבות המים.

באישוריהם יגדירו רשויות אלה את תנאיהם לביצוע הסילוק. לרבות התייחסות לסוג הפסולת המותרת לסילוק, כמות הפסולת, טיפול קדם הנדרש לפסולת, חומרי איטום (במידה ונדרש), צורת סילוק וקבורה, מערכות ניטור ובקרה וכדומה. לכל מפעל שיקבל האישורים הנדרשים לסילוק פסולת תעשייתית לא רעילה לאתר המוגדר בתכנית יוגדר שטח לסילוק הפסולת.

ד. בקשה לכרית חול תכלול פירוט כל האמצעים הדרושים למניעת פיזור אבק כתוצאה מעבודות הכרייה ושינוע החול, בהתאם לקבוע בסעיף 7, "מניעת מפגעים ושמירה על איכות הסביבה" להוראות ת/מ/א 14, באישור המשרד לאיכות הסביבה לאמצעים למניעת מפגעים סביבתיים.

13. חניה:

החניה תימצא בתחומי המגרשים. תקן החניה יתושב על פי תקן החניה הארצי ועל פי דרישות משרד התחבורה.

14. מקלוט:

בכל מפעל יותקנו אמצעי מיגון ו/או מקלוט בהתאם להוראות החוק ובאישור הרשות המוסמכת.

15.09.2005

התקנת מערכת

## 15. מערכות שירותים ציבוריות:

### חשמל

15.1

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית. החיבורים למפעלים ומערכת מתח נמוך יהיו תת קרקעיים.

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה, מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ציר קו מתח נמוך	2 מטרים, ולפחות 2 מטרם מהתיל הקיצוני.
ציר קו מתח גבוה (22 ק"ו)	6.5 מטרים, ולפחות 5 מטר מהתיל הקיצוני.
ציר קו מתח עליון (110 - 161 ק"ו)	20 מטרים.
ציר קו מתח על (400 ק"ו)	35 מטרים.

אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מטרים מכבלים אלה.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת-קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין. כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינוי להן, יסמן בתשריט את כל מתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים ומתוכננים ויודאו כי התמלאו כל דרישות החשמל על-ידי תיאום עם חברת החשמל. האמור לעיל מתייחס לקווי חשמל עליים שאינם חלק מ- "שטח למעבר קווי חשמל ראשיים" כאמור בסעיף להוראות התכנית וכמסומן בתשריט התכנית.

### מים

15.2

אספקת המים תהיה מרשת אספקת המים של מישור רותם, קשורה לרשת אספקת המים הארצית.

### ניקוז

15.3

על ידי חלחול, ניקוז טבעי, תעלות או צינורות תת קרקעיים, בהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים, נגר הנשטף ממתקני המפעלים בתחום שטחם יפונה למערכת הטיפול בשפכים תעשייתיים. תכנית ניקוז תוגש לאישור הרשויות המוסמכות.

### ביוב

15.4

כל מפעל יתקין את מערכת איסוף טיהור וסילוק השפכים שלו באופן עצמאי. בעת הגשת תכנית מפורטת למפעל יוצג הפתרון המוצע לטיפול בשפכים כאמור בסעיף 12 לעיל.

ניתן יהיה לצרף יותר ממפעל בודד אל מערכות איסוף טיהור וסילוק שפכים הן ביתיים והן תעשייתיים, ובתנאי שבעת הגשת התכנית יתוארו כל האמצעים הדרושים לתפעול מהיר של המערכות המשותפות.

### סילוק פסולת מוצקה ביתית

15.5

הפסולת תיאסף בתחום המפעלים למכולות.

כל מפעל יקצה בתחומו שטח אחסנה לפסולת גושית מיועדת לסילוק שתפונה בתאום עם הרשות המקומית.

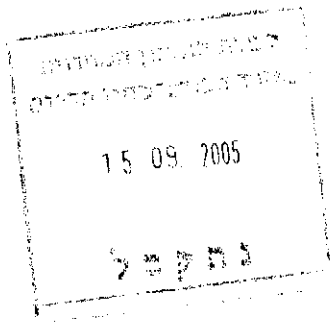
סילוק הפסולת המוצקה הביתית מהמפעלים תהיה לאתרי הטמנת אשפה מאושרים, בתאום עם הרשות המקומית. עם אישורה של תכנית זו יתבטל אתר המזבלה האזורית המאושר בתכנית 1/202/03/10.

**16. מועד משוער לסיום כריית החול:**

סיום כריית החול בתחום תכנית זו יעשה בתוך 30 שנים מיום אישורה.

**17. מועד משוער לביצוע התכנית:**

התכנית תבוצע בתוך 35 שנים מיום אישורה.



התקנת מערכת

חתימות:

.17

ד"ר ש. מ. גורן  
 מנהל המרכז למחקר ופיתוח  
 15.09.2005  
 מתקן

חגי סלע  
 ראש תחום תכנון  
 27/9/05

בעל הקרקע:

מ. מ. גורן  
 מנהל המרכז למחקר ופיתוח

מגיש התכנית:

יורם גדיש  
 מנהל המרכז למחקר ופיתוח

המתכנן: עדנה ורפאל לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ.

**ל ר מן**  
 אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
 רח' יגאל אלון 120 ת"א 67443  
 טל. 6959893 פקס. 6960299  
 ח.פ. 510614621