

605747

חוק התכנון והבנייה, תשכ"ה - 1965
מרחב תכנון מקומי "תמר"

תכנית מתאר מס' 51/100/02/10, מפעלי ים המלח-סדום
הכוללת הוראות תכנית מפורטת,
שינוי לתכניות מתאר מ.א. תמר מס' 100/02/10 ותכנית מתאר מס' 1/100/02/10
תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.

הוראות התכנית

10 10 2007
42734

מחוז: דרום

נפה: באר-שבע

מקום: מ.א. תמר, סדום, מפעלי ים המלח -
נ.צ. מרכזית: E : 234.500, N : 549.000

יוזם ומגיש התכנית: מפעלי ים המלח בע"מ, ת.ד. 75, באר-שבע 84100

בעל הקרקע: מדינת ישראל, חוכר ראשי-מפעלי ים המלח בע"מ
וחוכרים שונים.

- גושים וחלקות: 39681 (חלק) 3.
- 39682 (חלק) 1 ; (חלק) 2 ; (חלק) 3.
- 39683 (חלק) 1 ; (חלק) 2 ; (חלק) 3 ; (חלק) 6 ; (חלק) 7 ; (חלק) 8
- 39684 (חלק) 1 ; (חלק) 2 ; (חלק) 3 ; (חלק) 4 ; (חלק) 5 ; (חלק) 6 ; (חלק) 7 ; (חלק) 8
- 39685 (חלק) 1, 2.
- 39686 (חלק) 1 ; 39687 (חלק) 1 ; 39688 (חלק) 1 ; 2 ; (חלק) 2.
- 39689 (חלק) 3, (חלק) 4.
- 39690 (חלק) 1 ; (חלק) 2 ; (חלק) 3.
- 39691 (חלק) 2.

שטח התכנית: 11,345.644 דונם

עורך התכנית: ארמון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
אלי ארמון - אדריכל מ.ר. 35179
יהודה הנחתום 4 באר-שבע

טל' 08-6287668/9 פקס 08-6287667

51100210
51100210
החברה לניהול תחנת
ההפקה

51100210 החברה לניהול תחנת ההפקה

| | | | |
|----------|----------|---------|----------------|
| 24.8.06 | 1.12.05 | 25.1.05 | מעודכן לתאריך: |
| 4.9.06 | 29.12.05 | 1.3.05 | |
| 12.9.06 | 29.1.06 | 29.3.05 | |
| 11.06.07 | 8.5.06 | 19.7.05 | |
| 30.07.07 | 11.5.06 | 23.8.05 | |
| 06.08.07 | 10.7.06 | 18.9.05 | |

מבוא

דברי הסבר לתכנית מס' 51/100/02/10

חברת מפעלי ים המלח בע"מ בעלת זיכיון על פי חוק זיכיון ים המלח תשכ"א – 1961, (להלן: חוק הזיכיון) פועלת מכוח חוק הזיכיון למטרת הפקת מחצבים מים-המלח.

תכנית זו מטרתה להסדיר עבודות הבניה והפיתוח בעתיד של המתקנים והמבנים הקיימים בפועל בשטח התכנית, אשר ניבנו על פי חוק הזיכיון בעבר וכן להסדיר עבודות בנייה ופיתוח עתידיות בשטחים המיועדים לפיתוח בעתיד, המהווים חלק משטח הזיכיון של החברה ומיועדים להרחבת המפעלים.

התכנית מחולקת לשני אזורי תכנון. בחלקה המזרחי היא מהווה תכנית מפורטת שעל בסיסה ניתן לקבל היתרי בניה ובחלקה המערבי היא מהווה תכנית מתארית בלבד, המחייבת אישור תכניות מפורטות טרם הוצאת היתרי בניה. בשל אופייה המתארי של התכנית בחלקה המערבי, לא ניתן לקבוע כיום הוראות בנייה מפורטות.

התכנית כוללת את כל שטח המפעלים בשטח כולל של 11,345.644 דונם. שטח התכנית חולק למתחמים: בצד המזרחי, ממזרח לכביש מס' 10, מחולק ל-30 מתחמים עם זכויות בנייה. בצד המערבי, ממערב לכביש מס' 10, באזור זה חולק השטח ל-17 מתחמים בלבד, שמהם 4 מתקנים הנדסיים עם זכויות בנייה ו-13 מתחמים ללא זכויות בנייה. חישוב שטחי הבניה המותרים נעשה לכל אחד מהמתחמים בנפרד וכולל פרוט שטחי המפעל הקיימים (תכסית בלבד) וסך כל השטחים הנוספים המותרים לבניה (תכסית + מ"ר בניה).

שאיבת תמיסות מים המלח עשויה להשתנות בהתאם להשתנות גורמים שונים, לרבות תנאי אקלים וכדומה. בתכנון המפעלים החדשים ייושם העיקרון להשבה מירבית של המים לים המלח. בכל מקרה ההשבה לא תפחת מ-35% מכמות המים הנשאבת מים המלח.

התכנית קובעת הנחיות סביבתיות למניעת מפגעים סביבתיים ולשמירת איכות הסביבה.

פעילות החברה תתרום להגברת התעסוקה במרחב הנגב ותחזק אינטרסים לאומיים נוספים הקשורים בפיתוח כלל האזור.

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 51/100/02/10, מפעלי ים המלח-סדום, הכוללת הוראות תכנית מפורטת, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 100/02/10 ותכנית מס' 1/100/02/10, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
2. יחס לתכניות אחרות:
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר מועצה אזורית תמר, מס' 100/02/10, ולתכנית מתאר מס' 1/100/02/10, בתחום גבולות תכנית זו. בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות התכניות האחרות, תיקבענה הוראות תכנית זו. שטח תכנית זו כלול בתחום זיכיון ים המלח. לא תותר כל פעולה בשטח זה למעט הפעולות המותרות עפ"י חוק זיכיון ים המלח, והאמור בהוראות תכנית זו.
3. מטרת התכנית
 - א. יצירת מסגרת תכנונית לאזור תעשייה ארצי עפ"י תמ"מ 14/4 להקמת אזור תעשייה כימית ותעשיות נלוות מתוך מגמה לאפשר את מימוש וביצוע מטרות חוק הזיכיון, תוך שינוי ייעוד קרקע מאזור תעשייה, שמורת טבע, רצועה לתכנון מסילת ברזל, שטח לתכנון בעתיד, אזור בריכות אידוי ומתקנים הנדסיים לאזור תעשייה ארצי, לשטח לשימור נופי, לשטח פרטי פתוח, לשמורת טבע, למוקד בוטני לשימור, למסוף תחבורה, לרצועה לתכנון מסילת ברזל, לתעלת הזנה, לשטח למתקנים הנדסיים ולשטח להסדרת נחלים וניקוז.
 - ב. חלוקת המתחם לשני אזורי פיתוח ברמה מפורטת וברמה מתארית, קביעת זכויות ומגבלות בניה והוראות בניה ובינוי.
 - ג. אחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
 - ד. שימור ערכי טבע ונוף וקביעת הנחיות סביבתיות וכללים למניעת מפגעים ושמירה על איכות הסביבה.
 - ה. ארגון מערך התחבורה ע"י חבר דרכים קיימות לכביש ארצי מס' 90 המתוכנן.
 - ו. קביעת מגבלות בגין קיומם של אתרים ארכיאולוגיים.
 - ז. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
 - ח. קביעת תנאים לאשור תכניות מפורטות ולעבודות במתחם המערבי.
 - ט. הוראות בנושא שאיבת תמיסות מים המלח ושינויים הצפויים במפלסו.
4. מסמכי התכנית
 - המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.
 - א. 22 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
 - ב. תשריט ב-ק.מ. 1: 5,000 (להלן התשריט).
 - ג. 34 נספחי בינוי מנחים לכל מתחם ומתחם ב-ק.מ. משתנה מ- 1: 1,000 עד 1: 2,500, המחייבים מבחינת סימון קווי בניין.
 - ד. נספח תנועה ב-ק.מ. 1: 5,000 ו 1: 2,500 (מנחה בלבד).
 - ה. נספח א': 1 דף – תכנית צמצום פליטות לניטור אתר סדום - מצורף להוראות התכנית. הנספח הינו מנחה.
 - ו. נספח ב' - תשריט חלוקה לאזורי פיתוח ב- ק.מ. 1: 50,000, מהנספח הנופי לתסקיר השפעה על הסביבה-מצורף להוראות התכנית.
 - ז. נספח ג' – מסמך לניהול הטיפול במי נגר עילי הכולל חוברת ותשריט (מנחה בלבד)

5. תכליות ושימושים

5.1 אזור תעשייה ארצי

ישמש להקמת מבנים, מתקנים ומפעלים לתעשייה, לתעשייה כימית ולתעשיות נלוות ותשלובות הקשורות בהן בחלוקה למתחמים ועל כל הדרוש להזנת ותפעול מתקנים ומפעלים אלו לרבות: חדרי בקרה, חשמל, משרדים, חדרי אוכל, חדרי תורנים, מעבדות, פרוזדורי תשתית, מחסנים, שטחי איחסון, מתקני תשתיות, בתי מלאכה, גשרי צנרת, כבישים, דרכים, מסילות, משטחי חניה, כריה וחציבה, שטחים ירוקים, מבנים לרווחת העובדים כמו: בית כנסת, מועדון וכד'.

כמו כן תותר הקמת מתקנים הנדסיים משרתי תעשייה כגון: מגדלי מים, קדוחי מים, מתקני שאיבה, מאגרי השהיית שיטפונות, מאגרי דלק, מתקני השנאה, מתקני טיפול בשפכים וכד'. בתחום השטח יותר בצוע סוללות וסוללות עפר, בריכות אידוי, מעבירי מים, מחסומי מים, תחנות שאיבה, תעלות ניקוז, צינורות, קווי חשמל וכבלי חשמל, קווי תשתיות ותקשורת, כבישים, מתקני הגנה נגד שיטפון ומתקנים אחרים, דרכי גישה לרכב שרות, גידור וכל עבודה שהיא נדרשת לתפעול המתקנים הנ"ל.

הקמת מתקני ייצור שעקב תהליך הייצור שבהם תיגרם תוספת של שאיבה מים המלח על ידי הגדלת שטחי אידוי או על ידי מתקנים המשתמשים באידוי מלאכותי (תהליך טרמי, כימי או אחר) – טעונה אישור תכנית על ידי הועדה המחוזית.

למען הסר ספק, מובהר כי משאושר ו/או הוקם מתקן מכוחה של תכנית זו, לא יהיה בעצם אישורו או הקמתו משום אישור כאמור להגדלת שטחי אידוי או להקמת מתקנים לאידוי מלאכותי כאמור.

5.2 שטח למתקנים הנדסיים

מיועד להקמת מתקני מים, חשמל, טלפון, בריכות, מתקנים לייצור ולאספקת אנרגיה וכל מבנה הדרוש להפעלת מתקנים אלה, לרבות מתקני שאיבה, בניית סוללות וסוללות עפר, תעלות, מאגרי מים, קירות תומכים, גדרות, דרכי גישה וכיו"ב.

הקמת מתקנים נוספים לייצור אנרגיה מעבר לקיים ביום תחילתה של תכנית זו ובהספק של 5 עד 50 מגהווט כל אחד, תהא בהתאם ובכפוף לאישורה של תכנית מפורטת מכוחן של הוראות תמ"א 2/ד/10 – תחנות כח קטנות. הקמת תחנות כח בהספק גדול מ- 50 מגהווט תהא בהתאם ובכפוף לאישורה של תכנית מתאר ארצית מפורטת בהתאם להוראות תמ"א 10.

5.3 שטח למסוף תחבורה

מיועד לחנית אוטובוסים וחניות לעובדים ומבקרים, תותר בו הקמת סככות להמתנה.

5.4 שטח פרטי פתוח

ישמש לנטיעות, מעברי תשתית דרכים וכד'. לא תותר כל בניה בשטח זה.

- 5.5 שטח לשמור נופי
לא תותר כל בניה. בסמוך לדרכים תותר העברת קווי תשתית בהתאם לסעיף 11.
- 5.6 מוקד בוטני לשימור
בשטח זה לא תותר כל בניה.
- 5.7 שטח לדרכים
ישמש לסלילת דרכים, נטיעות, מעבר מערכת תשתית הנדסית תת קרקעית ועילית. דרך מס' 10 הינה דרך ארצית כמוגדר בתמ"א 3.
דרך מס' 12 הינה דרך מקומית ונופית, בהתאם להגדרה בתמ"א 3.
- 5.8 שטח להסדרת נחלים וניקוז
מיועד לבצוע עבודות הנדסיות ובניית סכרים, תעלות, גדרות וקירות תומכים שמטרתן הסדרת זרימת מי שטפונות.
העבודות בשטח להסדרת נחלים וניקוז תעלת ההטיה תעשנה בתאום עם רשות הניקוז ורשות הטבע והגנים.
- 5.9 שטח לתעלת הזנה
מיועד להעברת תמיסות ים המלח למתקני ייצור. תותר הקמת גשרים, תחנות שאיבה, מתקני חשמל, סוללות וסוללות עפר, גדרות, דרכי גישה וכל הדרוש לתפעולם ולתחזוקתם.
- 5.10 רצועה לתכנון מסילת ברזל
מסילת ברזל בהתאם להוראות תמ"א 23 שינוי 9. על מנת להקים רצועת מסילת הברזל על כל שימושיה יש להכין תכנית מפורטת.
- 5.11 שטח עתיקות
אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות.
במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.
- 5.12 פרוזדור חשמל
ביטול הפרוזדור הקיים ותוואי הפרוזדור החדש תואמים תכנוני חח"י.
כל ההגבלות והמגבלות בתחום פרוזדור החשמל החדש יהיו בהתאם להוראות תכנית מתאר מחוזית ת.מ.מ 14/4.
- 5.13 תוואי ותחנת גז
התוואי ותחנת הגז המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים למערכת הולכת הגז הטבעי ויחולו עליהם הוראות תמ"א 1/37, תמ"א 37 ת' ונגזרותיהן.

6. הוראות בניה ובינוי
- 6.1 לכל מתחם תוגש תכנית בינוי כמסומן בתשריט.
- 6.2 תכנית הבינוי תאפשר שינויים בחלוקה ובאיחוד של המתחמים בתחום התכליות המוגדרות בסעיף 5, כולל שינוי ברוחב תוואי דרכים פנימיות.
- 6.3 האמור ב- ס"ק 1 ו- 2 דלעיל יהיו באשור ועדה מקומית ולא יהוו שינוי לתכנית.
- 6.4 גובה המבנים יותאם לצורכי מתקני הייצור.
- 6.5 הבנייה תעשה בשלבים כאשר תינתן עדיפות לניצול מתחמים קיימים לפני מעבר למתחמים חדשים, וזאת בהתחשב בהיקפה, גודלה, מהותה, אופייה, סוגה, טיבה וטבעה של הבנייה הרלבנטית וגורמים אחרים, כמו מידת התאמתה למתחמים הקיימים ויכולת הדו-קיום שלה עם מפעל או בנייה קודמים לה במתחמים אלה.
- 6.6 החלוקה למתחמים בחלק המערבי לדרך מס' 10 (בתחום הכתם המתארי) הנה מנחה בלבד ובלתי מחייבת (למעט המתחמים בהם ייעוד השטח למתקנים הנדסיים), שנוי בגבולות המתחם לא יהווה שנוי להוראות התכנית.
7. תנועה וחנייה
- 7.1 בהתאם לתקן חניה ארצי שיהיה בתוקף בעת מתן היתר הבנייה ובהתאם למאפייני תעשייה כימית עתירת שטח בתחום התכנית.
- 7.2 בחלק המזרחי : מעבר כלי רכב בין מתחמים יהיה בתחום שבין קווי הבניין.

8. טבלת זכויות, הנחיות ומגבלות בנייה

א. אזור מזרחי

| גובה במ' | מס' קומות | קוי בניין | | | תכנית מירבית במ"ר | זכויות בניה מתחת לפני הקרקע מ"ר למטרות שרות | סה"כ זכויות בניה על פני הקרקע (מ"ר) | זכויות הבניה על פני הקרקע (מ"ר) | | סוג הבניה | גודל המתחם בדונם | המתחם | מגרש | האזור | |
|----------|----------------|-----------|--------|---|-------------------|---|-------------------------------------|---------------------------------|--------------|-------------|---------------------|---------|-------|--------|--------|
| | | ק | צ | א | | | | למטרות עקריות | למטרות שירות | | | | | | |
| (1) | לפי נספח בינוי | | | | 72,211 | 1,605 | 123,352 | 15,035 | 108,317 | מבנים חדשים | 160.654 | 1-101 | 1 | תעשייה | |
| | | | | | 17,966 | | | | | | מבנים קיימים | 113.594 | 1-102 | 1 | תעשייה |
| | | | | | 2,132 | 177 | 3,554 | 355 | 3,199 | | תוספת למבנים קיימים | | | | |
| | | | | | 28,619 | 980 | 47,699 | 4,770 | 42,929 | | מבנים חדשים | | | | |
| | | | | | 30,751 | 1,157 | 51,253 | 5,125 | 46,128 | | סה"כ בנייה חדשה | | | | |
| | | | | | 48,717 | | | | | | סה"כ תכנית | | | | |
| | | | | | 46,489 | 1,033 | 77,482 | 7,748 | 69,734 | | סה"כ בניה חדשה | 94.579 | 1-103 | 1 | תעשייה |
| | | | | | 21,652 | | | | | | מבנים קיימים | 112.884 | 1-104 | 1 | תעשייה |
| | | | | | 1,652 | 138 | 2,754 | 275 | 2,479 | | תוספת למבנים קיימים | | | | |
| | | | | | 31,038 | 956 | 51,730 | 5,173 | 46,557 | | מבנים חדשים | | | | |
| | | | | | 32,690 | 1,094 | 54,484 | 5,448 | 49,036 | | סה"כ בנייה חדשה | | | | |
| | | | | | 54,342 | | | | | | סה"כ תכנית | | | | |
| | | | | | 4,497 | | | | | | מבנים קיימים | 49.720 | 1-105 | 1 | תעשייה |
| | | | | | 17 | 2 | 29 | 3 | 26 | | תוספת למבנים קיימים | | | | |
| | | | | | 21,282 | 475 | 35,470 | 3,547 | 31,923 | | מבנים חדשים | | | | |
| | | | | | 21,299 | 477 | 35,499 | 3,550 | 31,949 | | סה"כ בנייה חדשה | | | | |
| | | | 25,796 | | | | | | סה"כ תכנית | | | | | | |

(1) גובה המתקנים יהיה בהתאם לצרכים הנדסיים של המתקן ובאישור הוועדה המקומית.

| גובה במ' | מס' קומות | קוי בניין | | | תכסית מירבית במ"ר | זכויות בניה מתחת לפני הקרקע מ"ר למטרות שרות | סה"כ זכויות בניה על פני הקרקע (מ"ר) | זכויות הבניה על פני הקרקע (מ"ר) | | סוג הבניה | גודל המתחם בדונם | מגרש | המתחם | האזור | |
|----------|-----------|----------------|--------|--------|-------------------|---|-------------------------------------|---------------------------------|---------------------|--------------|------------------|------|-------|-------|--------|
| | | ק | צ | א | | | | למטרות שירות | למטרות עקריות | | | | | | |
| (2) | 8 | לפי נספח בינוי | 1,889 | | | | | | | מבנים קיימים | 34.223 | 1 | 1-106 | 1 | תעשייה |
| | | | | 195 | 16 | 326 | 33 | 293 | תוספת למבנים קיימים | | | | | | |
| | | | | 12,890 | 318 | 21,483 | 2,148 | 19,335 | מבנים חדשים | | | | | | |
| | | | 13,085 | | 334 | 21,809 | 2,181 | 19,628 | סה"כ בנייה חדשה | | | | | | |
| | | | 14,974 | | | | | | סה"כ תכסית | | | | | | |
| (1) | | לפי נספח בינוי | 268 | | | | | | | מבנים קיימים | 19.489 | 1 | 1-107 | 1 | תעשייה |
| | | | | 8,820 | 196 | 14,700 | 1,470 | 13,230 | מבנים חדשים | | | | | | |
| | | | 8,820 | | 196 | 14,700 | 1,470 | 13,230 | סה"כ בנייה חדשה | | | | | | |
| | | | 9,088 | | | | | | סה"כ תכסית | | | | | | |
| (2) | 8 | לפי נספח בינוי | 3,887 | | | | | | | מבנים קיימים | 27.885 | 1 | 1-108 | 1 | תעשייה |
| | | | | 365 | 30 | 609 | 61 | 548 | תוספת למבנים קיימים | | | | | | |
| | | | | 6,316 | 199 | 10,826 | 1,053 | 9,773 | מבנים חדשים | | | | | | |
| | | | 6,681 | | 229 | 11,435 | 1,114 | 10,321 | סה"כ בנייה חדשה | | | | | | |
| | | | 10,568 | | | | | | סה"כ תכסית | | | | | | |

(1) גובה המתקנים יהיה בהתאם לצרכים הנדסיים של המתקן ובאישור הוועדה המקומית.

(2) גובה מקסימלי למבנה משרדים יהיה 32 מ'.

| גובה במ' | מס' קומות | קוי בניין | | | תכסית מירבית במ"ר | זכויות בניה מתחת לפני הקרקע מ"ר למטרות שרות | סה"כ זכויות בניה על פני הקרקע (מ"ר) | זכויות הבניה על פני הקרקע (מ"ר) | | סוג הבניה | גודל המתחם בדונם | מגרש | האזור | | |
|----------|----------------|-----------|--------|-------|-------------------|---|-------------------------------------|---------------------------------|--------------|---------------------|------------------|-------|-------|--------|--------|
| | | א | צ | ק | | | | למטרות שירות | למטרות עקרות | | | | | | |
| (1) | לפי נספח בינוי | 1,511 | | | | | | | | מבנים קיימים | 13.412 | 1-109 | 1 | תעשייה | |
| | | | 94 | 16 | 322 | 32 | 290 | | | תוספת למבנים קיימים | | | | | |
| | | | 3,051 | 97 | 4,918 | 492 | 4,426 | | | מבנים חדשים | | | | | |
| | | 3,145 | | 113 | 5,240 | 524 | 4,716 | | | סה"כ בנייה חדשה | | | | | |
| | | 4,656 | | | | | | | | סה"כ תכסית | | | | | |
| | | 12,830 | | | | | | | | מבנים קיימים | 43.682 | 1-110 | | 1 | תעשייה |
| | | | 1,371 | 114 | 2,284 | 228 | 2,056 | | | תוספת למבנים קיימים | | | | | |
| | | | 5,821 | 320 | 9,701 | 970 | 8,731 | | | מבנים חדשים | | | | | |
| | | 7,192 | | 434 | 11,985 | 1,198 | 10,787 | | | סה"כ בנייה חדשה | | | | | |
| | | 20,022 | | | | | | | | סה"כ תכסית | | | | | |
| | | 24,475 | | 544 | 40,792 | 4,079 | 36,713 | | | מבנים חדשים | 56.627 | 2-111 | | 2 | תעשייה |
| | | 32,197 | | 322 | 53,662 | 5,366 | 48,296 | | | מבנים חדשים | 71.904 | 2-112 | | 2 | |
| 2,248 | | | | | | | | מבנים קיימים | 31.008 | 2-113 | | 2 | | | |
| | 289 | 24 | 482 | 48 | 434 | | | תוספת למבנים קיימים | | | | | | | |
| | 8,926 | 245 | 14,886 | 1,488 | 13,398 | | | מבנים חדשים | | | | | | | |
| 9,215 | | 269 | 15,368 | 1,536 | 13,832 | | | סה"כ בנייה חדשה | | | | | | | |
| 11,463 | | | | | | | | סה"כ תכסית | | | | | | | |

(1) גובה המתקנים יהיה בהתאם לצרכים הנדסיים של המתקן ובאישור הוועדה המקומית.

| גובה במ' | מס' קומות | קוי בניין | | | תכסית מירבית במ"ר | זכויות בניה מתחת לפני הקרקע מ"ר למטרות שרות | סה"כ זכויות בניה על פני הקרקע (מ"ר) | זכויות הבניה על פני הקרקע (מ"ר) | | סוג הבניה | גודל המתחם בדונם | המתחם | מגרש | האזור | |
|----------|----------------|-----------|-------|----|-------------------|---|-------------------------------------|---------------------------------|----------------|---------------------|------------------|-------|------|--------|--|
| | | ק | ז | א | | | | למטרות שירות | למטרות עקרויות | | | | | | |
| (1) | לפי נספח בינוי | | | | 22,727 | | | | | מבנים קיימים | 151.879 | 2-114 | 2 | תעשייה | |
| | | | | | 2,689 | 219 | 4,382 | 438 | 3,944 | תוספת למבנים קיימים | | | | | |
| | | | | | 39,391 | 1,299 | 65,652 | 6,565 | 59,087 | מבנים חדשים | | | | | |
| | | | | | 42,080 | 1,518 | 70,034 | 7,003 | 63,031 | סה"כ בנייה חדשה | | | | | |
| | | | | | 64,807 | | | | | סה"כ תכסית | | | | | |
| | | | | | 384 | | | | | מבנים קיימים | 15.313 | 2-115 | 2 | תעשייה | |
| | | | | | 55 | 5 | 91 | 9 | 82 | תוספת למבנים קיימים | | | | | |
| | | | | | 6,237 | 147 | 10,396 | 1,040 | 9,356 | מבנים חדשים | | | | | |
| | | | | | 6,292 | 152 | 10,487 | 1,049 | 9,438 | סה"כ בנייה חדשה | | | | | |
| | | | | | 6,676 | | | | | סה"כ תכסית | | | | | |
| | | | | | 162 | | | | | מבנים קיימים | 9.129 | 2-117 | 2 | תעשייה | |
| | | | | | 19 | 2 | 32 | 3 | 29 | תוספת למבנים קיימים | | | | | |
| | | | 3,830 | 88 | 6,384 | 638 | 5,746 | מבנים חדשים | | | | | | | |
| | | | 3,849 | 90 | 6,416 | 641 | 5,775 | סה"כ בנייה חדשה | | | | | | | |
| | | | 4,011 | | | | | סה"כ תכסית | | | | | | | |

(1) גובה המתקנים יהיה בהתאם לצרכים הנדסיים של המתקן ובאישור הוועדה המקומית.

| גובה במ' | מס' קומות | קוי בניין | | | תכסית מירבית במ"ר | זכויות בניה מתחת לפני הקרקע מ"ר למטרות שרות | סה"כ זכויות בניה על פני הקרקע (מ"ר) | זכויות הבניה על פני הקרקע (מ"ר) | | סוג הבניה | גודל המתחם בדונם | המתחם | מגרש | האזור |
|----------|----------------|-----------|--------|-----|-------------------|---|-------------------------------------|---------------------------------|---------------|---------------------|------------------|-------|------|--------|
| | | ק | צ | א | | | | למטרות שירות | למטרות עקריות | | | | | |
| (1) | לפי נספח בינוי | | | | 47,425 | | | | | מבנים קיימים | 184.061 | 2-118 | 2 | תעשייה |
| | | | | | 5,573 | 464 | 9,288 | 929 | 8,359 | תוספת למבנים קיימים | | | | |
| | | | | | 21,593 | 1,378 | 35,988 | 3,599 | 32,389 | מבנים חדשים | | | | |
| | | | | | 27,166 | 1,842 | 45,276 | 4,528 | 40,748 | סה"כ בנייה חדשה | | | | |
| | | | | | 74,591 | | | | | סה"כ תכסית | | | | |
| | | | | | 1,639 | | | | | מבנים קיימים | | | | |
| | | | | | 197 | 16 | 328 | 33 | 295 | תוספת למבנים קיימים | | | | |
| | | | | | 47,155 | 1,080 | 78,592 | 7,859 | 70,733 | מבנים חדשים | | | | |
| | | | | | 47,352 | 1,096 | 78,920 | 7,892 | 71,028 | סה"כ בנייה חדשה | | | | |
| | | | | | 48,991 | | | | | סה"כ תכסית | | | | |
| | | | | | 1,554 | | | | | מבנים קיימים | 41.157 | 2-120 | 2 | תעשייה |
| | | | | | 19,485 | 433 | 32,474 | 3,247 | 29,227 | מבנים חדשים | | | | |
| | | | 19,485 | 433 | 32,474 | 3,247 | 29,227 | סה"כ בנייה חדשה | | | | | | |
| | | | 21,039 | | | | | סה"כ תכסית | | | | | | |

(1) גובה המתקנים יהיה בהתאם לצרכים הנדסיים של המתקן ובאישור הוועדה המקומית.

| גובה במ' | מס' קומות | קוי בניין | | | תכסית מירבית במ"ר | זכויות בניה מתחת לפני הקרקע מ"ר למטרות שרות | סה"כ זכויות בניה על פני הקרקע (מ"ר) | זכויות הבניה על פני הקרקע (מ"ר) | | סוג הבניה | גודל המתחם בדונם | מגרש המתחם | האזור | |
|----------|----------------|-----------|---------|--------|-------------------|---|-------------------------------------|---------------------------------|---------------|-----------------|------------------|--------------------|-------|--------|
| | | א | צ | ק | | | | למטרות שירות | למטרות עקריות | | | | | |
| (1) | לפי נספח בינוי | 2,314 | | | | | | | | מבנים קיימים | 110.410 | 2-121 | 2 | תעשייה |
| | | | 47,375 | 1,042 | 78,879 | 7,817 | 71,063 | | | מבנים חדשים | | | | |
| | | 47,375 | | 1,042 | 78,879 | 7,817 | 71,063 | | | סה"כ בנייה חדשה | | | | |
| | | 49,689 | | | | | | | | סה"כ תכסית | | | | |
| | | 49,688 | | | | | | | | מבנים קיימים | 117.291 | 2-122 | 2 | תעשייה |
| | | 188 | | | | | | | | מבנים חדשים | | | | |
| | | | 52,983 | 1,177 | 88,306 | 8,831 | 79,475 | | | סה"כ בנייה חדשה | | | | |
| | | 52,983 | | 1,177 | 88,306 | 8,831 | 79,475 | | | סה"כ תכסית | | | | |
| | | 53,171 | | | | | | | | מבנים חדשים | 100.523 | 2-123 | 2 | תעשייה |
| | | 50,737 | | 1,127 | 84,562 | 8,456 | 76,106 | | | מבנים חדשים | 334.258 | 3-124 | 3 | תעשייה |
| 174,420 | | 3,876 | 290,700 | 29,070 | 261,630 | | | מבנים חדשים | 630.890 | 3-125 | 3 | תעשייה | | |
| 285,660 | | 6,348 | 476,100 | 47,610 | 428,490 | | | מבנים חדשים | 262.596 | 4-126 | 4 | תעשייה | | |
| 12,000 | | 500 | 12,000 | 2,000 | 10,000 | | | מבנים חדשים | 118.756 | 8-201 | 8 | מטח מתקנים הנדסיים | | |
| 13,205 | | | | | | | | מבנים קיימים | | | | | | |
| | 1,514 | 119 | 2,523 | 252 | 2,271 | | | תוספת למבנים קיימים | | | | | | |
| | 36,807 | 1,069 | 61,345 | 6,135 | 55,210 | | | מבנים חדשים | | | | | | |
| 38,321 | | 1,188 | 63,868 | 6,387 | 57,481 | | | סה"כ בנייה חדשה | | | | | | |
| 51,526 | | | | | | | | סה"כ תכסית | | | | | | |

גובה המתקנים יהיה בהתאם לצרכים הנדסיים של המתקן ובאישור הוועדה המקומית.

(1)

| גובה במ' | מס' קומות | קוי בניין | | | תכסית מירבית במ"ר | זכויות בניה מתחת לפני הקרקע מ"ר למטרות שרות | סה"כ זכויות בניה על פני הקרקע (מ"ר) | זכויות הבניה על פני הקרקע (מ"ר) | | סוג הבניה | גודל המתחם בדונם | המתחם | מגרש | האזור | |
|-------------|-------------------|-------------------|--------|---|----------------------|--|--|---------------------------------------|-----------------|---------------------------|------------------------|--------|------|---------------------------|--|
| | | ק | צ | א | | | | למטרות שירות | למטרות עקרות | | | | | | |
| (1) | לפי נספח בינוי | | | | 379 | | | | | מבנים קיימים | 32.998 | 9-202 | 9 | שטח למתקנים הנדסיים | |
| | | | | | 10,000 | 10,000 | 15,600 | 2,600 | 13,000 | מבנים חדשים | | | | | |
| | | 10,000 (3) | | | 10,000 | 10,000 | 15,600 | 2,600 | 13,000 | סה"כ בנייה חדשה | | | | | |
| | | 10,379 | | | | | | | | סה"כ תכסית | | | | | |
| | | 217 | | | | | | | | מבנים קיימים | 10.310 | 12-207 | 12 | שטח למתקנים הנדסיים | |
| | | 4,000 (3) (4) | | | 4,000 | 1,000 | 4,000 | 1,000 | 3,000 | מבנים חדשים | | | | | |
| | | 4,000 | | | 4,000 | 1,000 | 4,000 | 1,000 | 3,000 | סה"כ בנייה חדשה | | | | | |
| 4,217 | | | | | | | | סה"כ תכסית | | | | | | | |
| | לפי נספח בינוי | | | | 3,342 | | | | | מבנים קיימים | 13.452 | 27-401 | 27 | מסוף תחבורה | |
| | | | | | 261 | 33 | 653 | 65 | 588 | תוספת למבנים קיימים | | | | | |
| | | | | | 1,525 | 151 | 3,814 | 381 | 3,433 | מבנים חדשים | | | | | |
| | | 1,786 | | | 1,786 | 184 | 4,467 | 446 | 4,021 | סה"כ בנייה חדשה | | | | | |
| | | 5,128 | | | 5,128 | | | | | סה"כ תכסית | | | | | |
| 10 | 2 | לפי נספח בינוי | | | | 112 | | | | מבנים קיימים | 50.946 | 28-402 | 28 | מסוף תחבורה | |
| | | | | | | 15,000 | 500 | 15,000 | 3,500 | 11,500 | מבנים חדשים | | | | |
| | | | 15,000 | | | 15,000 | 500 | 15,000 | 3,500 | 11,500 | סה"כ בנייה חדשה | | | | |
| | | | 15,112 | | | 15,112 | | | | | סה"כ תכסית | | | | |

- (1) גובה המתקנים יהיה בהתאם לצרכים הנדסיים של המתקן ובאישור הוועדה המקומית.
 (2) שטחי המתקנים התת קרקעיים לא ימנו בחישוב תכסית הקרקע המירבית.
 (3) שנאים לא יכללו במניין התכסית המירבית.
 (4)

| גובה במ' | מס' קומות | קוי בניין | | | תכסית מירבית במ"ר | זכויות בניה מתחת לפני הקרקע מ"ר למטרות שרות | סה"כ זכויות בניה על פני הקרקע (מ"ר) | זכויות הבניה על פני הקרקע (מ"ר) | | סוג הבניה | גודל המתחם בדונם | המתחם | מגרש | האזור |
|----------|----------------|-----------|--------|-------|-------------------|---|-------------------------------------|---------------------------------|---------------|-----------------|------------------|--------|------|---------------------|
| | | ק | צ | א | | | | למטרות שירות | למטרות עקריות | | | | | |
| (1) | לפי נספח בינוי | 663 | | | | | | | | מבנים קיימים | 40.583 | 10-203 | 10 | שטח למתקנים הנדסיים |
| | | | 19,629 | 605 | 30,503 | 3,023 | 27,480 | | | מבנים חדשים | | | | |
| | | 19,629 | | 605 | 30,503 | 3,023 | 27,480 | | | סה"כ בנייה חדשה | | | | |
| | | 20,292 | | | | | | | | סה"כ תכסית | | | | |
| | | 1,098 | | | | | 397.49 | | | מבנים קיימים | 53.799 | 11-204 | 11 | שטח למתקנים הנדסיים |
| | | | 39,578 | 1,219 | 61,504 | 6,095 | 55,409 | | | מבנים חדשים | | | | |
| | | 39,578 | | 1,219 | 61,504 | 6,095 | 55,409 | | | סה"כ בנייה חדשה | | | | |
| | | 40,676 | | | | | | | | סה"כ תכסית | | | | |
| | | 2,500 (5) | | 500 | 2,000 | 1,000 | 1,000 | | | מבנים חדשים | 56.752 | 11-205 | 11 | שטח למתקנים הנדסיים |
| | | 338 | | | | | | | | מבנים קיימים | 47.453 | 11-206 | 11 | שטח למתקנים הנדסיים |
| | 23,389 | 720 | 36,346 | 3,602 | 32,744 | | | מבנים חדשים | | | | | | |
| 23,389 | | 720 | 36,346 | 3,602 | 32,744 | | | סה"כ בנייה חדשה | | | | | | |
| 23,727 | | | | | | | | סה"כ תכסית | | | | | | |

(1) גובה המתקנים יהיה בהתאם לצרכים הנדסיים של המתקן ובאישור הוועדה המקומית.
 (5) שטח הבריכות אינו נמנה במניין התכסית המירבית.

| קו בניין (מי) | מספר קומות | תכנית מירבית (%) | % סה"כ עיקרי + שירות | הקפי בנייה מירביים (%) | | | | גודל המתחם בדונם | המתחם | מגרש | האזור | | | |
|--|------------|------------------|----------------------|------------------------|-----------|---------------|-----------|------------------|-------|------|---------|--------|------|--------|
| | | | | מטרות שירות | | מטרות עיקריות | | | | | | | | |
| | | | | מתחת לקרקע | מעל לקרקע | מתחת לקרקע | מעל לקרקע | | | | | | | |
| א. | ב. | ג. | | | | | | | | | | | | |
| ייקבעו בתכנית מפורטת נפרדת, אשר תוגש לוועדה מחוזית | | | | | | | | | | | 447.285 | 1001-1 | 1001 | תעשייה |
| | | | | | | | | | | | 249.263 | 1001-2 | | |
| | | | | | | | | | | | 384.452 | 1001-3 | | |
| | | | | | | | | | | | 195.317 | 1001-4 | | |
| | | | | | | | | | | | 312.200 | 1002-1 | 1002 | תעשייה |
| | | | | | | | | | | | 327.986 | 1002-2 | | |
| | | | | | | | | | | | 77.210 | 1002-3 | | |
| | | | | | | | | | | | 431.003 | 1002-4 | | |
| | | | | | | | | | | | 307.356 | 1002-5 | | |
| | | | | | | | | | | | 238.008 | 1002-6 | | |
| | | | | | | | | | | | 155.567 | 1002-7 | | |
| | | | | | | | | | | | 312.147 | 1003-1 | 1003 | תעשייה |
| | | | | | | | | | | | 109.065 | 1003-2 | | |
| | | | | | | | | | | | 84.231 | 1004-1 | 1004 | תעשייה |

9. הנחיות כלליות לתשתיות
כל התשתיות (חשמל, מים, ביוב, תקשורת, ניקוז וכו') יונחו לשביעות רצונן של
הרשויות המוסמכות.

10. תשתיות חשמל

10.1 מגבלות בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

הבניה מתחת לקוי חשמל עיליים קיימים או מתוכננים ובקרבתם, בין במעברים
ובין מחוצה להם – אסורה, הכל כמפורט להלן.
המרחק של כל חלק של בנין ובין האנך המשוך הנמדד מתיל קיצוני של קו חשמל,
כמו כן, המרחק בין כל חלק של בנין ובין ציר קו החשמל, לא יפחת מהמרחקים
הנקובים להלן:

1. בשטח בנוי

| | | |
|----|----------------------------------|-------------|
| א. | קו חשמל במתח נמוך | |
| | מהתיל הקיצוני | 2.00 מטרים |
| | מציר הקו | 2.25 מטרים |
| ב. | קו חשמל במתח גבוה עד 33 ק"ו | |
| | מהתיל הקיצוני | 5.00 מטרים |
| | מציר הקו | 6.50 מטרים |
| ג. | קו חשמל במתח עליון 161 – 110 ק"ו | |
| | מהתיל הקיצוני | 9.50 מטרים |
| | מציר הקו | 13.00 מטרים |
| ד. | קו חשמל במתח על עד | |
| | 400 ק"ו מציר הקו | 30.00 מטרים |

2. בשטח פתוח

| | | |
|----|-----------------------------------|-------------|
| א. | קוי חשמל במתח נמוך | |
| | מהתיל הקיצוני | 2.25 מטרים |
| | מציר הקו | 3.00 מטרים |
| ב. | קוי חשמל במתח גבוה עד 33 ק"ו | |
| | מציר הקו | 8.50 מטרים |
| ג. | קוי חשמל במתח עליון 161 – 110 ק"ו | |
| | מציר הקו | 20.00 מטרים |
| ד. | קוי חשמל במתח על עד 400 ק"ו | |
| | מציר הקו | 35.00 מטרים |

3. בקווי חשמל קיימים מתח גבוה 22 ק"ו ומעלה

- א. לא יינתן היתר בנייה להקמת מבנה במרחק הקטן מ-50 מטר מציר קו החשמל הקיים אלא לאחר קבלת חוות דעתה של חברת החשמל לעניין המרחקים המינימליים בין קווי החשמל הקיימים לאותם מבנים.
- ב. לא יינתן היתר בנייה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים או מאושרים כדין במרחקים הקטנים מהנקובים בתקנון 80 ו-81 לתקנות החשמל (התקנת כבלים) תשכ"ז – 1966, אלא בהסכמה בכתב של חברת החשמל ועפ"י התנאים שתקבע.
- ג. פיסקה (ב) לא תחול על מבנים ומתקנים שהם חלק ממערכת הייצור והאספקה של חברת החשמל.

10.2 חפירה, וחציבה או כרייה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל

חפירה, חציבה או כרייה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל תהיה כמפורט להלן:

1. חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים להלן, בין שהן טעונות היתר ובין שאינן טעונות היתר לפי החוק, טעונות התייעצות מוקדמת עם חברת החשמל:
 - א. כבל חשמלי תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 2.50 מטרים.
 - ב. עמודי חשמל במתח נמוך (מהעמוד) 2.50 מטרים.
 - ג. עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד) 5.00 מטרים.
 - ד. עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו (מהמסד של העמוד) 10.00 מטרים.
2. חפירה, חציבה או כרייה באמצעות כלים מכניים המבוצעת במרחקים קטנים מהנקובים להלן, בין שהן טעונות היתר לפי החוק, טעונות תיאום מוקדם עם חברת החשמל:
 - א. כבל חשמלי תת-קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 10.00 מטרים.
 - ב. עמודי חשמל במתח נמוך (מהעמוד) 5.00 מטרים.
 - ג. עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו 5.00 מטרים.
 - ד. עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו (מהמסד של העמוד) 10.00 מטרים.

10.3 איסור התקנת מתקנים מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל

לא יותקנו ולא ייבנו תחנות תדלוק או מתקני דלק אחרים, מחסנים לחומרי נפץ או לחומרים מסוכנים אחרים, בין שמתקנים או מחסנים כאלה נמצאים בבניינים ובין שאינם נמצאים בהם, ולא יינתן היתר בניה לכך, הכל במרחקים מקווי חשמל וכבלי חשמל תת-קרקעיים שהם קטנים מהמרחקים שייקבעו בכל דין, או בהעדר קביעה בדין, כפי שייקבעו ע"י מוסד תכנון המוסמך לתת את ההיתר.

10.4 קוי טלפון ותקשורת בקרבת קווי חשמל

הקמת קווי טלפון ותקשורת עיליים או תת קרקעיים, בקרבת קווי חשמל, תיעשה לפי הכללים הנקובים בתקנות הבזק והחשמל (התקרבויות והצטלבויות בין קווי בזק לבין קווי חשמל), התשמ"ו-1986.

11. תנאים למתן היתרי בניה

- א. היתרי בניה בשטחים המצויים מזרחית לדרך מס' 10 יינתנו בהתאם ובכפוף להוראות תכנית זו לאחר אישורה.
- ב. כן תותר הוצאת היתרי בנייה מכוחה של תכנית זו לאחר אישורה לצורך ביצוען של דרכים, (למעט דרכים מס' 12 ו-90), מתקנים הנדסיים וקווי תשתית (קווי חשמל, מים, תקשורת וכו') בשטחים המצויים מערבית לדרך מס' 10.
 - ב.1 היתר כאמור בסעיף 11 ב' יינתן אם שוכנעה הועדה המקומית כי הדבר נחוץ להמשך הפעלתה התקינה של מפעלי ים המלח והדבר אינו פוגע במטרותיה ואפשרות מימושה של תכנית זו.
 - ב.2 כן יותנה ההיתר כאמור בקבלת חו"ד רשות הטבע והגנים לנספח נופי הנספח הנופי יערך ע"י אדריכל נוף בהתאם להנחיות רשות הטבע והגנים ויפורטו בו האמצעים לצמצום המפגע הנופי ולשיקום נופי.עבודות להנחת קווי תשתית – ביצוע עבודות כאמור יהיה בלוי ופיקוח רשות הטבע והגנים.
- ג. היתרי בנייה ביתרת השטח שממערב לדרך מס' 10 יינתנו לאחר אישורן של תכניות מפורטות לכל מתחם ומתחם בהתאם ובכפוף לסעיף 12 להלן.
- ד. פירוט המסמכים הנדרשים למתן היתרי בניה למתקני תעשייה יהיה כדלקמן:
 - 1) תכנית הבינוי למתחם.
 - 2) תשריטים שיציגו את ייעודי השטחים, שטחי הייצור, מתקנים ומבנים קיימים ומוצעים, קווי ומתקני תשתית ונושאים נוספים ככל שיידרש.
 - 3) הסבר לגבי מהות ההיתר המבוקש. בכלל זה יתוארו תהליכי הייצור במפעל המוצע, חומרי הגלם הנדרשים – כמויות ואופן אחסנתם וכד'.
 - 4) תאור ההשפעות הסביבתיות הצפויות ואמצעים למניעתן.
- ה. תנאי למתן היתר בניה למפעל או מתקן תשתית חדשים שיוקמו לאחר אישור תכנית זו יהיה עדכון פרקים א' וב' של המסמך הסביבתי ו/או הכנת שלב ב' של המסמך הסביבתי (פרקים ג'-ה'), בהתאם לדרישת מוסד התכנון, המשרד לאיכות הסביבה, או היחידה לאיכות הסביבה.
 - ו. עדכון והכנת המסמך הסביבתי יערך לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, או היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
 - ו.1 חו"ד בס"ק ה' דלעיל של המשרד לאיכות הסביבה, או היחידה הסביבתית המקומית, למסמך הסביבתי, תוגש למוסד התכנוני, קודם שינתן היתר הבניה המבוקש.
 - ו.2 האמצעים הנדרשים למניעת ההשפעות הסביבתיות הנגזרים מהמסמך הסביבתי, יעוגנו בהיתר הבניה. אמצעים אלו יכללו בין השאר הוראות המתייחסות למערכות ניטור, אופן ההפעלה, מערכות האנרגיה, שינוע ואחסון חומרים ועוד.

- ח. בחינת אופן השתלבות המתקן החדש במרקם התעשייתי הקיים.
- ט. כחלק מהמסמך יוכן על ידי היזם גם נספח נופי. הנספח הנופי יוגש לאישור הועדה המקומית, כתנאי למתן היתר בניה.
- י. דרכים ותשתיות במתחם המערבי יבוצעו בליווי ובפיקוח רשות הטבע והגנים.
- יא. עבודות כרייה – בכפוף לתכנית מפורטת באישור הועדה המחוזית.
- יב. בבקשה להיתר ייכלל חישוב מספרי של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור לפינויה לאתר מוכרז.
- יג. עבודות במגרשים המשיקים לקו מקורות "12" (11-204, 11-205, 11-206) יתואמו עם חב' "מקורות".
- יד. אשור תכנית תנועה מפורטת ע"י רשויות התמרור.
- טו. היתר למתקן חדש יינתן רק לאחר שיובטח כי הפעילות במתקן תעמוד בתקני איכות אור כמפורט ברישיון העסק.
- טז. טרם מתן היתר בנייה למפעל, מבנה או מתקן תשתית חדשים וכתנאי לו תבוצע בדיקה גיאוטכנית מפורטת שתכלול גם זיהוי סיכוני העתקים גיאולוגיים ורעידות אדמה. ניתן לבצע את הבדיקה מראש למתחמים הגדולים מתחום הבקשה להיתר או לכל היתר בנפרד.
- יז. כתנאי להיתר בנייה למפעל, מבנה או מתקן תשתית חדשים תצורף התייחסות לתופעת הכולענים באותו אזור, כמפורט בסעיף 17 להלן.
- יח. בהיתר בניה למתקן ייצור יובטח כי אין במתן ההיתר כדי לסתור את האמור בסעיף 5.1 לעיל.
- יט. תנאי למתן היתר בניה לקו הגז, תחום הסקירה ומרחק נטול מקורות הצתה, יהיה אישור רשות הגז.
- כ. תנאי למתן היתר בניה במתחמים 2-123, 3-124, 3-125 השלמת תכנית ניקוז מפורטת ואישורה ע"י רשות הניקוז.
12. תנאים לאישור תכניות מפורטות ולעבודות במתחם המערבי
- 1) א. תוכנית מפורטת שתוכן בשטח התכנית שממערב לדרך מס' 10, תלווה בתסקיר השפעה על הסביבה, או בחוות דעת סביבתית (להלן "המסמך הסביבתי"), שיוגש בהתאם לדרישת מוסד התכנון או המשרד לאיכות הסביבה.
- המסמך הסביבתי יערך לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה, ויכלול פרקים א' וב' מעודכנים, ו/או פרקים ג'-ה' של תסקיר ההשפעה על הסביבה, בהתאם לדרישת המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. תנאי להפקדת תכנית מפורטת למתקן ייצור ממערב לדרך מס' 10, הוא קיום דיון בוועדה המחוזית בדבר השפעת המתקן על מפלס ים-המלח כתוצאה מתהליך הייצור בו, וזאת לרבות על רקע כמות השאיבה השנתית מים המלח.
- 2) חו"ד המשרד לאיכות הסביבה למסמך הסביבתי והטמעת ההוראות הסביבתיות הנדרשות בתקנון התוכניות, יהווה תנאי להפקדתה של כל תוכנית מפורטת.
- 3) לא יוצא היתר בניה להקמת מפעל במתחם המערבי, לפני אישורה של התוכנית המפורטת של מתחם הבינוי בו הוא נמצא.
- 4) ההשפעה הסביבתית של תכנית מפורטת תיבחן גם בהתייחס להשפעה המצטברת של הפעילות התעשייתית הקיימת.
- 5) התכניות המפורטות תכלולנה התייחסות גם לגובה המרבי של מתקנים בהתאם לנתוני נצפות שיבדקו במסמך הסביבתי.

6) לתכנית מפורטת ולמסמך סביבתי של כל מתחם בינוי בחלק המערבי יצורף נספח נופי. הנספח יוכן ע"י אדריכל נוף בהתייעצות עם רשות הטבע והגנים, בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה ויפורטו בו האמצעים הנדרשים לצמצום מפגעים חזותיים ולשיקום נופי, לרבות ההתייחסות לפתרונות ניקוז, עבודות עפר, הכשרת מגרשים ופתרונות לסילוק עודפי עפר. כן תקבע תכנית מפורטת הוראות בדבר ביצוע עבודות פיתוח ושיקום נופי בלווי ופיקוח צמוד של רשות הטבע והגנים.

7) תנאי להקמת דרך מס' 12 יהיה הכנת תכנית מפורטת בד בבד עם הכנת תכנית מפורטת לדרך מס' 90. מובהר כי הרחבת רצועת הדרך במסגרת התכנית המפורטת בגין היות הדרך דרך נופית, לא תהווה שינוי לתכנית זו.

תנאי להפקדת התכנית לדרך מס' 12 יהיה אישור נספח נופי ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

לא תופקד תכנית בתחום קווי הבניין של קו הגז, אלא באישור רשות הגז.

9) כל תכנית מפורטת במתחם המערבי מחייבת השלמת תכנית ניקוז מפורטת עבור המתחם הרלוונטי ועבור מתחמים המשפיעים על המתחם הרלוונטי ואישורה ע"י רשות הניקוז.

13. הנחיות סביבתיות וכלליות למניעת מפגעים

13.1 הנחיות לביצוע עבודות עפר

אין הנחיות מיוחדות.

13.2 הנחיות להסדרת שטחים פתוחים ולשיקום נופי

- א. תשריט מס' 1.6.5 בתסקיר – תשריט "חלוקה לאזורי פיתוח" מצורף למסמכי התכנית כנספח נופי מחייב – מסומן נספח ב'.
- ב. אזורים המצוינים כבעלי רגישות נופית ואקולוגית גבוהה יהיו בעדיפות אחרונה לפיתוח. ייעוד האזורים הללו יהיה שפ"פ.
- ג. כל היתר בניה למפעל שיוקם בשטח המפעלים הקיימים יהיה מלווה בנספח נופי, כאמור בסעיף 11ט' לעיל.

13.3 מניעת פגיעה במקורות מים

כל הפעילויות החיצוניות העשויות להשפיע על מקורות המים תתבצענה רק במסגרת המותר בחוק המים.

13.4 הנחיות למניעת מפגעי זיהום אויר

יהיו בהתאם למסמך הנלווה לתכנית, לצמצום מפגעי זיהום אויר – נספח א' – נספח מנחה כדרישה מינימלית. למען הסר ספק מובהר כי כל שיפור בפליטות ובלוחות הזמנים – מותר. התכנית לצמצום מפגעי זיהום אויר, המצורפת כנספח א' לתכנית כוללת נושאים אלו:

1. צמצום פליטות מהמפעלים הקיימים.

2. מערכת ניטור ודיווח.

13.5 טיפול בשפכים

מערכת לטיפול בשפכים הסניטריים תוקם באישור משרד איכות הסביבה ומשרד הבריאות.

במערכת זו לא יותרו יותר משני מוקדי הזרמת שפכים סניטריים לים המלח. מיקום מוקדי ההזרמה יהיה:

1. בדרום- ליד מפעל המלח.

2. במרכז- בקרבת מפגש נחל אשלים ותעלת ההזנה.

כל הזרמה לים תתבצע בהתאם לחוק למניעת זיהום הים ממקורות יבשתיים התשמ"ח-1988 ותקנותיו, כולל העדכונים.

- 13.6 מטרדי רעש אין הנחיות מיוחדות.
- 13.7 הוראות גיאופיסיות להקמת מבנים ומתקנים חדשים
כל בניה של מבנים ומתקנים תהיה על בסיס ת"י 413, הדן בעמידות מבנים לרעידות אדמה, שיהיה תקף בעת ביצוע התכנון והקמה של המבנה/מתקן. תכנון המבנים יתחשב גם בהיבטי הגברה פוטנציאליים של עוצמות רעש אדמה. אסורה הבנייה הנחצית ע"י העתקים גיאולוגיים. בנייה סמוכה להעתקים פעילים תתוכנן בהתאם לממצאי חו"ד גיאוטכנית מפורטת לאותו מבנה, מתקן או מתחם.
14. מעקב ובקרה – השפעת מפעלי ים המלח על מפלס ים המלח
בתכנון המפעלים החדשים ייושם העיקרון להשבה מירבית של המים לים המלח. בכל מקרה ההשבה לא תפחת מ- 35% מכמות המים הנשאבת מים המלח.
אחת לשנה עד ליום 30 באפריל, תגיש תב"מ מפעלי ים המלח לוועדה המקומית, לוועדה המחוזית ולמשרד לאיכות הסביבה דו"ח בדבר כמות מי ים המלח שנשאבה על ידי מפעלי ים המלח בשנה הקלנדרית שקדמה למועד הדיווח. ככל שבמהלך שלוש שנים רצופות לא התקיים דיון בוועדה המחוזית בתכנית מפורטת כאמור בסעיף 12.1 ב', תקיים הוועדה המחוזית דיון בדבר מפלס ים המלח, וזאת על רקע כמות השאיבה השנתית מים המלח.
15. שלביות הפיתוח
מתחמים המצויים ממערב לכביש 10, יחולקו למספר מתחמי משנה. פיתוח המתחמים יבוצע בשלבים, בהתאם לעקרונות הבאים:
א. בניה צמודת דופן לבניה קיימת/קודמת.
ב. מיצוי פוטנציאל הבינוי בחלק שממזרח לכביש 10 הוא תנאי לתחילת בינוי בחלק שממערב לכביש, למעט הרחבת מתקנים קיימים ממערב לכביש 10, ולמעט אזורים עם תנאי קרקע גרועים לביסוס ו/או מתקנים מיוחדים שלא ניתן יהיה למקמם ממזרח לכביש 10.
ג. מיצוי פוטנציאל הבינוי במתחמים סמוכים לכביש מצדו המערבי הוא תנאי להתחלת בינוי במתחמים נוספים- רחוקים יותר לכיוון מערב.
16. מערכת הניקוז העילי
א. לתכנית זו מצורף נספח לניהול הטיפול במי נגר עילי המסדיר את נושא הניקוז בתחום התכנית. נספח זה יהווה בסיס לתכניות ניקוז מפורטות אשר יחולו במתחמים השונים. הנתונים ההידרולוגיים המובאים בנספח זה יהוו בסיס לכל תכנון עתידי.
ב. כל תכניות הניקוז וההשלמות העתידיות יוכנו לפי הנחיות תמ"א 34/ב/3.
ג. תכניות הניקוז תתואמנה עם רשות הניקוז.

17. בולענים/בורות
למניעת סיכונים הנובעים מהיווצרות בולענים ובורות, יש לערוך כתנאי להיתר בנייה סקר מקומי של תת-הקרקע, על פי הנחיית מהנדס קרקע וביסוס, להגדרת הסיכון מתופעה זו והאמצעים למיזעורה. ניתן כי הסקר יבוצע על מתחמים שיוגדרו לפיתוח ולא בעבור כל מבנה המבוקש בהיתר. עיבוד הנתונים והאמצעים לביצוע הסקר ייקבעו כאמור על ידי מהנדס קרקע וביסוס.
18. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יהיו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.
19. הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור - יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.
20. תוקף התכנית
התכנית תבוצע תוך כ- 35 שנה מיום אישורה.
21. שלבי ביצוע התכנית
א. 70% משטח התכנית - תוך 25 שנה מיום אישורה של תכנית זו.
ב. השלמה ל- 100% משטח התכנית- תוך 35 שנה מיום אישור תכנית זו.

חתימות .22

חתימת יוזם ומגיש התכנית

מפעלי ים המלח בע"מ
ת.ד. 75, באר-שבע 84100

אריה פרקש
מפעלי ים המלח בע"מ

20.9.2007

חתימת בעל הקרקע

מינהל מקרקעי ישראל
מחוז דרום התיכון 4,
באר-שבע
תנאי שטח
ראש המחוז
מנהל מקרקעי ישראל

חתימת עורך התכנית

ארמון אדו. בליס ומתכנני ערים בע"מ
רחובי הירוקים 4, באר-שבע
ת.ד. 2020, באר-שבע
טל: 08-6287667
אלק: 6287667
מס' 6287667

נספח א': תוכנית צמצום פליטות ולניטור אתר סדום

א. לוח זמנים להפחתת פליטות אבק בתנורי אשלג סדום

- 2 סקרברים בגיבוש חם : בוצעו בשנת 2006
- 3 סקרברים בגיבוש קר (מקלף) : יבוצעו עד סוף שנת 2007.

ב. תוכנית ניטור סדום

בסדום יופעלו תחנות ניטור:

1. מיקום נוכחי:

- 1.1 אשלים - נ.צ. 018370046800.
- 1.2 לוט מחנה ישן – נ.צ. 0187831053076.
- 1.3 מוצב מגדל - סוללה 15.5 מזרח.

מיקום התחנות יכול להשתנות בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.

2. מדידות וטכנולוגיה

התחנות יצוידו במכשור בתאום עם המשרד לאיח"ס ויכללו מכשירים למדידת SO_x , NO_x , אבק מרחף, כיוון ומהירות רוח, הלוגנים Br_2/Cl_2 חומצות הלוגניות HCl , HBr בחלק מהתחנות או בכולן. החומרים הנמדדים בתחנות אלו נפלטים גם ממפעלים וממקורות אחרים.

3. תפעול ודווח

- 3.1 תחנות יצוידו באוגר נתונים רציף ויחוברו On line ליחידה הסביבתית נגב מזרחי למשרד לאיכות סביבה מחוז דרום באמצעות טלפון אלחוטי. הדו"ח יתקבל **On line**.
- 3.2 המכשירים יצוידו בכיול אוטומטי. מכשיר NO_x ו- SO_x כיול בעזרת שפופרות חלחול.
- 3.3 כיול תקופתי יתבצע ע"י גורם חיצוני המתחזק את התחנות. דו"ח כיולים יופיעו בדו"ח סטטיסטי שנתי.

