

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0277822

קו 161 ק"ו תחנת הכח - תחמ"ש סדום דרום מפעלי ים המלח בע"מ



מחוז דרום

מרחב תכנון מקומי תמר

סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים

לשכת התכנון המחוזית
מחוז דרום
13-03-2016
נתקבל

מנהל התכנון - גנרל דרור
חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965
626 227 822
אישור תוכנית מס' 812/16
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 09/02/2015
להפקיד את התכנית
למשרד הפנים - מחוז דרום
יו"ר הוועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

09/02/2015

להפקיד את התכנית

25/11/2015

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך

דברי הסבר לתכנית

לתחנת הכח החדשה במפעלי ים המלח אושרה תוכנית תמ"א 9/ד/10. במהלך הפעולות הנדרשות להקמתה ותפעולה נתגלעו מסי ליקויים.

מטרת תוכנית זו להסדיר את אותם ליקויים ע"מ לאפשר את תפעולה התקיין של תחנת הכח.

התמ"א לא כללה את קו הוצאת האנרגיה מהתחנה - קו 161 ק"ו מאחר ויזמי ועורכי התכנית סברו בטעות כי ניתן יהיה לקדם את הקמת הקו בהליך של היתר בהתאם לתוכנית מפורטת מאושרת תוכנית 51/100/02/10.

בשלב היתרי הבניה להקמת תחנת כוח ולקו זה הסתבר עפ"י הוראות תמ"מ 64/14/4 כי נדרשת תוכנית מפורטת להקמת קווי 161 ק"ו, ולא ניתן להוציא היתר לקו על פי תוכנית 51/100/02/10.

תוכנית זו מטרתה להסדיר את מעבר קו 161 ק"ו כולל מגבלות הבניה הנובעות מהקמתו, בשטח מפעלי ים המלח בע"מ, מתחנת הכח החדשה לתחמ"ש סדום דרום.

כמו כן התוכנית מסדירה את הרחבת תחמ"ש סדום דרום במפעלים על חשבון שטח תעשייה ע"מ לאפשר הכנסת תחמ"ש נוסף של חברת חשמל בצמוד לתחמ"ש הקיים של מפעלי ים המלח.

התוכנית מסדירה בנוסף את הקמת תחנת השאיבה להעברת תמיסות מי קרור לתחנת הכוח בהתאם להוראות תמ"א 9/ד/10



משרד האנרגיה ומים
מדינת ישראל



משרד האנרגיה ומים
מדינת ישראל



משרד האנרגיה ומים
מדינת ישראל

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית ומספר התכנית**
 שם התכנית **קו 161 ק"ו תחנת הכח - תחמ"ש כדום דרום מפעלי ים המלח בע"מ**

מספר התכנית **656-0277822**

1.2 שטח התכנית **100.135 דונם**

1.3 מהדורות **שלב**
 מילוי תנאים להפקדה

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
 תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת **כן**

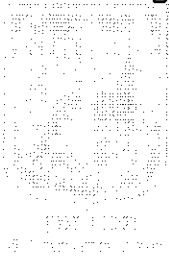
ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית

לפי סעיף בחוק **לייר**

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה איחוד ו/או חלוקה בהסכמת כל הבעלים בכל תחום התכנית/בחלק מתחום התכנית

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי **לא**



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי תמר

235175 קואורדינאטה X

549116 קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום מפעלי ים המלח בע"מ, סדום.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תמר - חלק מתחום הרשות

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה סדום, מפעלי ים המלח בע"מ.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39685	מוסדר	חלק		1
39686	מוסדר	חלק		1
39687	מוסדר	חלק		1
39688	מוסדר	חלק		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
254/03/10 א'	3 - 2
51/100/02/10	207, 2-114, 2-115, 2-112, 2-117, 33-301
תמ"א 9/ד/10	2002

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/10/ד/9	פירוט	תוכנית זו אינה פוגעת בהוראות תוכנית תמ"א 9/ד/10, הוראות תמ"א 10/ד/9 ממשיכות לחול על תוכנית זו.	6689	1096	07/11/2013
תממ/4/14/64	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4/14. הוראות תכנית תממ/4/14 תחולנה על תכנית זו.	5735	439	08/11/2007
100/02/10	שינוי	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 100/02/10 ממשיכות לחול.	2946	596	21/07/1983
51/100/02/10	שינוי	תוכנית זו מוסיפה מסדרון תשתיות ומגבלות בנייה ומשנה את תוכנית 51/100/02/10 בתחומה. התוכנית מוסיפה הוראות לתוכנית המאושרת וככל שאין סתירה עם הוראות תוכנית זו, התוכנית המאושרת תישאר בתוקף. ככול שיש סתירה, הוראות תוכנית זו גוברות על הוראות התוכנית המאושרת.	5759	1348	08/01/2008

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
א / 254 / 03 / 10	שינוי	תוכנית זו אינה משנה ייעודי קרקע מאושרים בתחומה. תוכנית זו מוסיפה מסדרון תשתיות ומגבלות בנייה ומשנה את תוכנית 10 / 03 / 254 א בתחומה. התוכנית מוסיפה הוראות לתוכנית המאושרת וככל שאין סתירה עם הוראות תוכנית זו, התוכנית המאושרת תישאר בתוקף. ככול שיש סתירה, הוראות תוכנית זו גוברות על הוראות התוכנית המאושרת.	5705	4025	20/08/2007



1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				אריקה לאוב				כן
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			אריקה לאוב			תשריט מצב מוצע גליונות: 1-2	לא
חשמל	מנחה	1:1	49	10/09/2015	מישל ביניאשווילי		28/10/2015	הערכת רמות חשיפה לשדות מגנטיים ממתקן חשמל	לא
חתכים	מנחה	1:50	1	22/09/2015	אריקה לאוב		22/09/2015	חתכי העמודים ומבט על העמודים ביחס לבניינים הסמוכים. תוכניות בקנ"מ 1:2500 ו 1:50	לא
טבלאות הקצאה	רקע	1:1	2	02/10/2015	משה פלוס		11/11/2015	טבלת הקצאות בהסכמת בעלים	לא
טבלת שטחים	רקע	1:1	1	24/09/2015	אריקה לאוב		28/10/2015	טבלת תאי שטח	לא
מצב מאושר	רקע	1:2500		17/07/2015	אריקה לאוב		21/10/2015	מצב מאושר ותרשימי סביבה גליון: 1	לא

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
ראש מערכת תשתיות	אחר	טובי שור		מפעלי ים המלח בע"מ	באר שבע	(1)		08-9977135	08-6464135	tovi.shur@icl-group.com
סמנכ"ל בכיר לתפעול אשלג ישראל	פרטי	נועם גולדשטיין		מפעלי ים המלח בע"מ	באר שבע	(1)		08-9977135	08-6464135	

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית האשלג ת"ד 75 ב"ש.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, טובי שור		מפעלי ים המלח	באר שבע	(1)		08-9977135	08-6464135	tovi.shur@icl-group.com

(1) כתובת: בית האשלג ת"ד 75 ב"ש.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים	חגי סלע		רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	(1)	4	08-6264333	08-6264850	
חוכר	טובי שור		מפעלי ים המלח בע"מ	באר שבע	(2)		08-9977135	08-6464135	tovi.shur@icl-group.com

(1) כתובת: רחוב התקווה 4 ת"ד 233 באר שבע.

(2) כתובת: בית האשלג ת"ד 75 בייש.

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	אריקה לאוב		אריקה לאוב אדריכלים בע"מ	באר שבע	יהודה הנחתום (1)	4	08-6209393	08-6209397	erica.loeb@ gmail.com
מהנדס	יועץ סביבתי	מישל ביניאשווילי	2040-11-4	דגש מדידות הנדסה ויעוץ בע"מ	כפר סבא	התע"ש	25	09-7666693	09-7666673	
מודד מוסמך	מודד	משה פלוס	442	הלפרין פלוס מדידות ופוטוגרמטריה בע"מ	ראשון לציון	(2)		03-9627082	03-9627082	

(1) כתובת: ת.ד. 1291 באר שבע 84112.

(2) כתובת: רחוב בכשרת הישוב 10 את"ח ראשלי"צ.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת מסדרון תשתיות עילי ומגבלות בנייה עבור קו חשמל עליון 161 ק"ו מתחנת הכח החדשה המוקמת לפי תמ"א 9/ד/10 לתחמ"ש סדום דרום במפעלי ים המלח בע"מ. הגדלת שטח מתקן הנדסי תחמ"ש דרום עבור קליטת תחמ"ש נוסף של חברת חשמל והסדרת שטח הנדסי עבור הקמת משאבה להעברת תמיסות קירור לתחנת הכח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. קביעת תוואי למסדרון תשתיות עילי לקווי חשמל 161 ק"ו.
2. הרחבת שטח מתקן הנדסי ע"י שינוי יעוד קרקע מאזור תעשייה ארצי למתקנים הנדסיים עבור תחמ"ש סדום דרום.
3. שינוי יעוד שטח תעשייה ושטח בריכות אידוי תעשיתיות למתקנים הנדסיים ובריכות אידוי.
4. קביעת הוראות ומגבלות על שימושי ויעודי הקרקע בתחום התכנית.
5. קביעת תנאים להקמת קו החשמל.
6. קביעת הוראות סביבתיות.
7. קביעת זכויות בניה בשטח המתקנים ההנדסיים.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

שטח התכנית בדונם	100.135
------------------	---------

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-)	מצב מאושר*	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	8,370		-1,200	9,570	מ"ר	תעסוקה (מ"ר)

בכל מקרה של שתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5-זכויות והוראות בניה מצב מוצע-גובר האמור בטבלה 5.

* נתונים שניתן להוציא בעבורם היתרים מכוח תכנית מאושרות.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201
מתקנים הנדסיים	102, 101
נחל/ תעלה/מאגר מים	301
תעשייה	202

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	מתקנים הנדסיים	101
גבול מגבלות בניה	תעשייה	202
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	101
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	תעשייה	202
מבנה להריסה	מתקנים הנדסיים	101
מבנה להריסה	תעשייה	202
קו גז	מתקנים הנדסיים	101
קו גז	תעשייה	202
קו חשמל מתח עליון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	201
קו חשמל מתח עליון	מתקנים הנדסיים	101

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
9.18	9,188.33	אזור ברכות אידוי ומתקנים הנדסיים
11.32	11,333.69	אזור תעשייה
54.67	54,741	אזור תעשייה ארצי
4.52	4,528.45	שטח להסדרת נחלים וניקוז
10.34	10,352	שטח למתקנים הנדסיים
9.98	9,991.89	תעלת הזנה

מצב מאושר		
אחוזים	מ"ר	יעוד
100	100,135.36	סה"כ

מצב מוצע		
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
57.58	57,661.18	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
25.10	25,130.29	מתקנים הנדסיים
7.78	7,792.68	נחל/ תעלה/מאגר מים
9.54	9,551.2	תעשייה
100	100,135.36	סה"כ

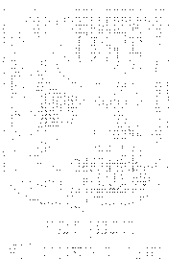
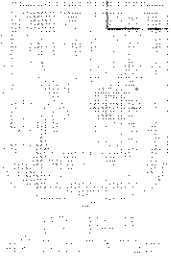


4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	כאמור בתוכנית 51/100/02/10
4.1.2	הוראות
א	<p>הוראות פיתוח</p> <p>המבנה המסומן להריסה ייהרס בהתאם לדרישת חח"י לצורך הקמת תחנת ההשנאה בתא שטח 101.</p> <p>באזורים בהם חלה תוכנית עבודה לרשת החלוקה לגז כמסומן בתשריט. התכליות והשימושים יהיו בכפוף לתוכנית דר/10/גזחל/101</p>
4.2	מתקנים הנדסיים
4.2.1	שימושים
	<p>תא שטח 101 מיועד להקמת תחנת השנאה עבור מפעלי ים המלח וחברת החשמל כולל כל המתקנים והמבנים הדרושים לצורך תחנת ההשנאה לרבות גדרות, דרכי גישה, תאורה, תשתיות עיליות ותת קרקעיות, קירות תומכים, מתקני חשמל חשופים ובתוך מבנים וכן הגנות הנדרשות מבחינת בטחון ובטיחות.</p> <p>באזורים בהם חלה תוכנית עבודה לרשת החלוקה לגז כמסומן בתשריט. התכליות והשימושים יהיו בכפוף לתוכנית דר/10/גזחל/101.</p> <p>תא שטח 102 מיועד להקמת תחנת שאיבה להעברת תמיסות לתחנת הכח ושאר המפעלים וכן המתקנים הדרושים לתחנת השאיבה לרבות חדרי חשמל ופיקוד, גנרטור, תשתיות על ותת קרקעיות על כל סוגיהן.</p> <p>כמו כן יותרו באזור זה כל הפעולות והשימושים הדרושים לפיתוח, הקמה, תפעול ותחזוקה של בריכות אידוי תעשיתיות ומתקנים הנדסיים כדוגמת: מתקני תקשורת, קווי צנרת ותשתיות עיליים ותת קרקעיים, עבודות לצרכי תפעול תורים, סוללות עפר ומלח, דרכי גישה, תעלות הזנה, מעברי מים, גשרים, גידור, סככות וכל עבודה, מתקן הנדסי וכל מבנה אחר הדרוש לצרכים התפעוליים של הפקת אשלג מהבריכות.</p>
4.2.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <p>הוראות לתא שטח 101</p> <p>א. הבקשה להיתר תכלול את כל המתקנים הנדרשים לצורך תחנת השנאה לרבות גדרות, קירות תומכים, מתקני חשמל חשופים, עמודי חשמל, מסדרי חשמל, שנאיים, דרכים פנימיות, מבני פיקוד ובקרה וכן פירוט של חומרי הגמר וגבהי הפיתוח כולל פתרון לניקוז הקרקע. בנוסף, הבקשה להיתר תכלול טיפול חזותי ביחס לכביש 90.</p> <p>ב. המבנה המסומן להריסה ייהרס עפ"י דרישה מאת חח"י לצורך הקמת תחנת ההשנאה.</p> <p>הוראות לתא שטח 102</p> <p>א. המתקנים ההנדסיים החדשים ישולבו עיצובית בתוואי השטח.</p> <p>ב. חומרי הגמר של המתקנים ההנדסיים יותאמו לסביבתם ככל הניתן.</p>
4.3	נחל/ תעלה/ מאגר מים

4.3	נחל/ תעלה/מאגר מים
4.3.1	שימושים
	<p>באזור זה יותרו כל הפעולות והשימושים הדרושים לפיתוח. הקמה, תפעול ותחזוקה של בריכות איזוי תעשיתיות כדוגמת: מתקני תקשורת, קווי צנרת ותשתית עיליים ותת קרקעיים, עבודות לצרכי תפעול תזרים, סוללות עפר ומלח, דרכי גישה, תעלות הזנה, מעבירי מים, גשרים, גידור, מתקני חוף לתפעול דוברות, סככות וכל מבנה אחר הדרוש לצרכים התפעוליים של הפקת אשלג מהבריכות.</p>
4.3.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>א. המתקנים החדשים ישולבו עיצובית בתוואי השטח. ב. חומרי הגמר של המתקנים יותאמו לסביבתם ככל הניתן.</p>
4.4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.4.1	שימושים
	<p>בתא שטח 201 יותר מסדרון תשתיות עילי אשר ישמש כתכלית עיקרית להקמת קווי חשמל 161 ק"ו עיליים, גשרי צנרת, עמודים ותיילים, ומשטחי עבודה להקמת הקווים. בשטח המסדרון תותר כתכלית משנית גם הקמת קווים במתח אחר מ 161 ק"ו. כמו כן יותרו השימושים המותרים על פי התוכניות התקפות 51/100/02/10 ו- 254/03/10 א"י. יותר שימוש במבנים קיימים רק לטובת שימושים העומדים בהתאמה לדרישות המשרד להגנת הסביבה לעניין שהיית עובדים בתחום השפעה של קרינה אלקטרו מגנטית.</p>
4.4.2	הוראות
א	<p>הוראות בינוי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תכנית זו אינה משנה את ייעודי הקרקע בשטח המסומן כייעוד מתוכנית מאושרת אחרת. 2. רוחב מסדרון תשתיות עילי הינו 40 מ'. 3. מרחק ציר קו מתח 161 ק"ו מגבול מסדרון התשתיות לא יפחת מ 20 מ'. 4. גובה קו 161 ק"ו לא יעלה על 14 מ' מעל פני השטח. רוב תוואי הקו יעבור בגובה מקסימלי של 6 מ' מעל פני השטח. 5. במסדרון קו החשמל נמצאים בעת אישור תוכנית זו מחסנים, מבני משרדים, מבנה מלתחות, חניות, ממ"מ ומתקנים טכניים בהם קיימת שהייה קבועה ושאינה קבועה של עובדים בתעשייה. כל אלו יהיו מותרים גם על פי תוכנית זו ובתנאי שיעמדו בהוראות התוכנית בכלל ובהוראות סעיף 6.1 ג' בפרט. 6. תותר חצייה ו/או מעבר לאורך המסדרון ובתחומו, של קווי תשתית, עיליים או תת קרקעיים, ובכללם עבור: מים, ביוב, חשמל, ניקוז, דרכים, תקשורת, מסילות ברזל, דלק, גז טבעי וקווי אספקה אחרים - הכל לפי הנחיות בטיחות תקפות ועל פי כל דין. 7. חפירה, כריה, או בנייה במרחק הקטן מ-10 מטרים מהמסד של עמוד חשמל בשטח המסדרון, מחייבים תאום וקבלת הנחיות בטיחות מיועץ קרקע. 8. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה, כרייה או בנייה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלים או קווי חשמל קיימים או מאושרים.
ב	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הרכבת קו החשמל תהיה בהרכבה משולשת (קונפיגורציה 2 עפ"י הנספח)

יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	4.4
2. בדיקות הקרינה הנדרשות לקראת קבלת היתר ההפעלה הנדרש בחוק, יבוצעו בהתאם לכל דרישות המשרד להג"ס, לרבות כאשר 2 הקווים פעילים (161+33 ק"ו)	



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יח"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד				
					מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת								
					שטחי בניה סה"כ	עיקרי שרות	עיקרי שרות	עיקרי שרות				גודל מגרש כללי			
קדמי	אחורי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	מעל הכניסה הקובעת											
(2)	(2)	(2)	(2)	2	10		31	5000			1000	4000	(1) 16034	101	מתקנים הנדסיים
(2)	(2)	(2)	(2)	2	10		60	9370		200	1000	8170	9551	202	תעשייה
0	0	0	0	2	10 (3)		10	900			100	800	9097	102	מתקנים הנדסיים
0	0	0	0	1	8		2	200				200	7793	301	נחל/ תעלה/ מאגר מים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
 גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית
 שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע:

- (1) תותר חלוקת תא השטח בין מפעלי ים המלח לחברת חשמל בהתאם לצרכי המפעלים.
- (2) כמסומן בתשריט.
- (3) יותרו תרני תקשורת ואלמנטים קונסטרוקטיביים לשינוע עצמים כבדים עד גובה 20 מ'.

6. הוראות נוספות

6.1	פיתוח סביבתי
	<p>הנחיות סביבתיות למסדרון התשתיות:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. לא יתאפשר פינוי עודפי חפירה, עפר ופסולת בניה אלא לאתר מורשה כדין. 2. לאחר גמר העבודה בכל אתר הקמת עמוד חשמל, ולא יאוחר מ-3 חודשים מיום סיומה, יתבצעו הסדרת השטח והחזרתו לקדמותו תוך ניקוי יסודי של האזור, כך שלא ישארו בשטח חומרים ופריטים הקשורים לפעילות הקמת העמודים. 3. שדות אלקטרומגנטיים וקרינה בלתי מייננת: <ol style="list-style-type: none"> א. בתכנון קווי החשמל ובתפעולם תפעל מפעלי ים המלח בע"מ לפי הכללים שייקבעו בהיתרי קרינה מתוקף חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006 על שינויו בתוקף לעת מתן היתר הבנייה, לרבות לענין רמות השדות המגנטיים והחשמליים המותרים. ב. יבוצע סידור פאזות אופטימלי לצורך הפחתה מירבית של השדה המגנטי. ג. 1. בתחום מסדרון התשתיות העילי קיימות מגבלות בנייה של 20 מטר משני צידי קו החשמל שהייה קבועה של עובדים בתחום זה מותנית בכך כי רמת הקרינה לא תעלה מעל לרמות המומלצות על ידי המשרד להגנת הסביבה עבור עובדים בתעשייה ביום העמוס ביותר בשנה. 2. במקומות בהם רמת הקרינה גבוהה מהרמות המומלצות על ידי המשרד להגנת הסביבה, תימנע שהייה קבועה של עובדים או יבוצע מיגון של תעלת מתח עליון לצורך עמידה ברמות הקרינה המומלצות. נדרש אישור המשרד להגנת הסביבה לתכנון המיגון המוצע עבור מבנים ומתקנים בתחום מסדרון התשתיות. 3. אישור המשרד להגנת הסביבה לביצוע המיגון בפועל יהיה תנאי להפעלת הקו. 4. השימוש בקו יותנה באישור המשרד להגנת הסביבה לביצוע המיגון בפועל ולקבלת היתר הפעלה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת התשס"ו - 2006. 5. רעש - הקו יעמוד בדרישות החוק והתקנות לענין רעש. לא יעשה שימוש במבדדים קראמיים. ד. השפעה על בעלי כנף - בשלב התכנון ההנדסי המפורט תיערך בדיקה על ידי רטי"ג בדבר הצורך באמצעי מניעה כנגד התחשמלות בעלי כנף. דו"ח הבדיקה יועבר לוועדה המקומית, ובהתאם לתוצאות הבדיקה ובמידת הצורך, יינקטו ע"י מי"ה אמצעים לצמצום אפשרות הפגיעה בבעלי כנף במהלך הקמת הקו ובמשך תפעולו.
6.2	סקר סייסמי
	<ol style="list-style-type: none"> א. עמידות מבנים בפני סיכונים סייסמיים, לרבות עמידותם בפני הגברה של תנודות קרקע, תחושב לפי ת"י 413 על כל חלקיו ותיקונו שיהיה בתוקף לעת הגשת הבקשה להיתר בניה.. ב. לבקשה להיתר בניה יצורף דו"ח מפורט מטעם יועץ מומחה, הכולל סכמה סטאטית לתכנון סטרוקטוראלי של המבנים, בהתבסס על פוטינציאל ההגברה של תאוצת הקרקע שאותרה באזור. ג. הדו"ח האמור ייתייחס בנוסף לתנאים הקורוזיביים הקיימים ביס המלח ולסכנות האפשריות בהתפתחות בולענים.
6.3	חלוקה / או רישום
	חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה
6.4	תנאים למתן היתרי בניה
	היתר בנייה לקו 161 ק"ו יינתן על ידי הוועדה המקומית לאחר אישורה של תוכנית זו ובכפוף

תנאים למתן היתרי בניה	6.4
<p>להוראותיה.</p> <p>א. תנאי להיתר בניה לתוספת בניה בתא שטח 101 יהיה השוואת מפלסי הקרקע בהתאם לצרכי התכנון ההנדסי.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה לקו 161 ק"ו יהיה העברת התחייבות לחח"י ולועדה המקומית לתו"ב תמר להריסת המבנים הקיימים ופינוי השטח מתשתיות בתא שטח 101.</p> <p>ג. תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת נושא הגישה למתקני התחמ"ש בתאום עם חברת חשמל.</p> <p>ד. תנאי להיתר בניה להרחבת התחמ"ש המיועדת יהיה קבלת היתר הקמה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת. שהיית עובדים קבועה מותנת בכך כי רמת הקרינה לא תעלה מעל לרמות המומלצות על ידי המשרד להגנת הסביבה עבור עובדי תעשייה ובהתאם למפורט בהיתר ההקמה. תנאי להפעלת התוספת לתחמ"ש, תהיה קבלת היתר הפעלה לפי חוק הקרינה הבלתי מייננת.</p> <p>ה. תנאי למתן הרשאה/היתר בניה יהיה תאום עם גורם אחראי על מערכת הגז הטבעי הפנים מפעלית - מפעלי ים המלח על עמידה בדרישות תקני הבטיחות בתחום הגז הטבעי עפ"י כל דין לרבות סוגית המקבילות כדלהלן.</p> <p>ו. תנאי למתן היתרי בניה לקווי חשמל מתח על ועליון המקבילים לתשתיות הגז הטיבעי קיימות, יהיה ביצוע בדיקות מגבילות קווי גז טבעי - חשמל, תוך עמידה בתקני הבטיחות, לרבות דירקטיבת רשות הגז הטבעי ומיגון מערכת הגז הטבעי וביצוע בקרה באחריות בעל הרישיון לגז הטבעי, לאורך כל חיי הפרויקט, בתאום בין בעלי הרישיונות במשק החשמל ובמשק הגז הטבעי.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	התוכנית תבוצע ללא שלביות.	

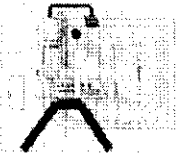
7.2 מימוש התכנית

זמן משוער לביצוע התוכנית - באופן מיידי ולאחר אישורה למתן תוקף.

8. חתימות

מגיש התכנית	שם: טובי שור	סוג: אחר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מפעלי ים המלח בע"מ 520019373 חתימה:		
מגיש התכנית	שם: נועם גולדשטיין	סוג:	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מפעלי ים המלח בע"מ 520019373 חתימה:		
יזם	שם: טובי שור	סוג: בעל זיכיון	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מפעלי ים המלח 520019373 חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: חגי סלע	סוג: בעלים	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: רשות מקרקעי ישראל חתימה:		
בעל עניין בקרקע	שם: טובי שור	סוג: חוכר	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: מפעלי ים המלח בע"מ 520019373 חתימה:		
עורך התכנית	שם: אריקה לאוב	סוג: עורך ראשי	תאריך:
	שם ומספר תאגיד: אריקה לאוב אדריכלים בע"מ חתימה:		





COMP
Halperin - Felus
 Surveying & Photogrammetry LTD



פלפרין - פלוס

יזם ומייסד: ד"ר חיים פלפרין
 1991 בע"מ

דרום תל אביב - תחום התעודה המחוקקת החלטיה רישום :
 תשרד הפנים - תחום התעודה המחוקקת החלטיה רישום :
 25/1/2015
 תפקיד את חתימת יו"ר החברה המחוקקת

סימוכין : 3-2286

שם המלח: קו 161 ק"ו תחנת הכח-תחמ"ש סדום דרום מפעלי ים המלח בע"מ : טבלת הקצאות בהסכמת בעלים

נתוני המקרקעין		מצב זכנים						מצב יוצא							
מס'ד	חלקה	שטח החלקה (הרשום במ"ר)	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שם הבעלים	שם החוכר	שם הרשום	מס' זהות או מס' תאגיד	שטח המגרש (במ"ר)	מס' המגרש	מס' התמורה	שטח המגרש	חלקים במגרש	ייעוד המגרש המוקצה	חתימת הבעלים	תאריך חתימת הבעלים
1	1	39685	456,492.00	722.00	מדינת ישראל	תעלת הזנה	102	9,096.00	722.00	9,096.00	9,096.00	722.00	מתקנים הנדסיים		
			3,480.00			תעשייה	102	9,096.00	7,817.00	9,096.00	9,096.00	7,817.00	מתקנים הנדסיים		
			570.00			תעלת הזנה									
2	2	36680	91,498,390.00	1,330.90	מדינת ישראל	שטח תחנת המים וזיקוק	301	7,793.00	7,793.00	7,793.00	7,793.00	7,793.00	בחלוקת עלה ימאג'ר מים		
			10,230.00			אזור בריכות אגרו-הידלקנים הנדסיים									
			6,077.00			תעלת הזנה	102	9,096.00	557.00	9,096.00	9,096.00	557.00	מתקנים הנדסיים		
3	3	39687	635,988.00	14,786.60	מדינת ישראל	תעלת הזנה ותעשייה	201	57,661.00	20,300.00	57,661.00	57,661.00	20,300.00	ייעוד עפ"י תכנית תאושרת		
			10,135.00			מתקנים הנדסיים	201	57,661.00	37,361.00	57,661.00	57,661.00	37,361.00	ייעוד עפ"י תכנית תאושרת		
4	4	39688	745,708.00	4,651.00	מדינת ישראל	תעלת הזנה	101	16,034.00	16,034.00	16,034.00	16,034.00	16,034.00	מתקנים הנדסיים		





COMP
Halperin - Felus
 Surveying & Photogrammetry LTD

חברת
הלפרין - פלוס
 מדידות ופוטוגרמטריה 1991 בע"מ

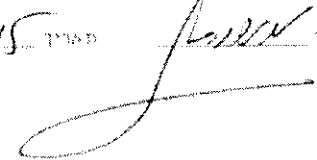
ים המלח, קו 161 ק"ו תחנת הכו-תחמ"ש סדום דרום מפעלי ים המלח בע"מ : טבלת הקצאות בהסכמת בעלים

מצב יציא							מצב נכנס					נתוני המקרקעין					
תאריך חתימת הבעלים	חתימת הבעלים	ייעוד המגרש המוקצה	חלקים במגרש	שטח המגרש המוקצה (במ"ר)	מס' המגרש המוקצה ארע/סופי	מס' מגרש התמורה	ייעוד החלקה המגרש	החלקים בבעלות או בזכויות (%)	שעבורים או זכויות אחרות הרשומים על החלקה	מס' זהות או מס' תאגיד	שם החוכר הרשום	שם הבעלים הרשום	שטח החלקה הכלול בחלוקה החדשה (במ"ר)	שטח החלקה הרשום (במ"ר)	חלקה	מס' גוש	מס' ד'
		תעשייה	9.551.00 79.551.00	9.551.00		202	אזור תעשייה ארצי						48.160.00				
			100.135.00										100.135.00				סה"כ

* בתחום החלקות קיים זיכיון למפעלי ים המלח

* חישובי השטחים מבוססים עפ"י דקע גושים וחלקות שנקלטו בשיטה גרפית.

אני משה פלוס מנודד נוסחך, מס' רשיון 442 החתום מטה מאשר בזה כי חישוב השטחים שבטבלת איחוד וחלוקה לעיל נכון

תאריך 8.11.2015
 חתימת המנודד 



רחוב הכשרת הישוב 10, א.ת.ח. ראשון לציון, מיקוד 75652, טל: 03-9627082 פקס: 03-9626874
 10 Hachsharot Hayeshuv St, Rishon LeZion
 E-Mail: mail@hf-mapping.co.il, Web: www.hf-mapping.co.il

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז דרום

תכנית 656-0277822 28/10/2015 10:48:46

הוועדה המחוזית החליטה ביום:

09/02/2015

להפקיד את התכנית

25/11/2015

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

תכנית מס' 656-0277822

טבלת תאי שטח

שטח במ"ר	מ.ס.מגרש	יעוד
16034	101	מתקנים הנדסיים
9097	102	
7793	301	נחל/תעלה/ מאגר מים
57661	201	יעוד על"י תכ' מאושרת אחרת
9551	202	תעשייה
100135		סה"כ שטח התוכנית

