

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0561795

מפעלי ים המלח - הסדרת שטחי התעשייה המזרחיים

מחוז

דרום

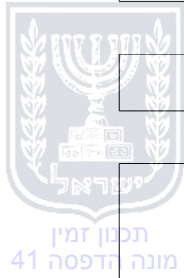
מרחב תכנון מקומי

תמר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

תוכנית זו מטרתה להסדיר את מצב קיים בשטח בהתאמה ליעודי הקרקע ובכלל זה לאחד מגרשים ולשנות יעוד של מגרש המיועד למתקני הנדסיים המשמש בפועל כחלק מהמפעל התעשייתי. בנוסף התוכנית משנה יעוד קרקע שטח להסדרת נחלים וניקוז שמשמש בפועל כחלק ממערכת הניקוזים הפנים מפעלית ואינו מנקז שום נחל.

תוכנית זו מאחדת שימושים וזכויות בניה הקיימים בתוכניות 51/100/02/10, 1/267/03/10, א/254/03/10, 656-0447102 וכן מוסיפה זכויות בניה נוספות החסרות במגרש 1264.



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41



תכנון זמין
מונה הדפסה 41

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מפעלי ים המלח - הסדרת שטחי התעשייה המזרחיים

שם התכנית

שם התכנית
ומספר התכנית

1.1

656-0561795

מספר התכנית

610.851 דונם

שטח התכנית

1.2

תכנית מפורטת

סוג התכנית

סיווג התכנית

1.4

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת

כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית

מחוזית

לפי סעיף בחוק

ל"ר

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות
לענין תכנון תלת מימדי

לא



1.5 מקום התכנית**1.5.1 נתונים כלליים**

מרחב תכנון מקומי

תמר

קואורדינאטה X 235636

קואורדינאטה Y 549920

1.5.2 תיאור מקום

מפעלי ים המלח, מזרחית לכביש 90, באזור המפעל.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

תמר - חלק מתחום הרשות: סדום(מפעלי ים המלח)

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39684	מוסדר	חלק		1-2, 7
39685	מוסדר	חלק		1-2
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
51 /100 /02 /10	35 , 8 , 4 , 1
א /254 /03 /10	4
1 /267 /03 /10	101

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	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ד/9. הוראות תכנית תמא/10/ד/9 תחולנה על תכנית זו.	6689	1096	07/11/2013
51/100/02/10	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10/02/100 ממשיכות לחול.	5759	1348	08/01/2008
10/03/254/א	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10/03/254 ממשיכות לחול.	5705	4025	20/08/2007
10/03/267/1	החלפה	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10/03/267 ממשיכות לחול.	6957	2451	31/12/2014

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה להוראות תכנית דר/10/גזחל/101- תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית דר/10/גזחל/101. הוראות תכנית דר/10/גזחל/101 תחולנה על תכנית זו.
תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו ויכול יתר הוראות תכנית 656-0447102.

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה מידה	מספר עמודים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל בהוראות התכנית
הוראות התכנית	מחייב				נטליה ליפובצקי			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2000			נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע - הגדלה גליונות: 2-3	לא
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 4500	1		נטליה ליפובצקי		תשריט מצב מוצע 1	לא
סקר גיאולוגי	מנחה	1: 1	22	06/06/2019	אופיר רונן	11: 24 21/08/2019	נספח הידרו - גאולוגי	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	20/09/2018	נטליה ליפובצקי	12: 07 11/03/2019	תכנית מצב מאושר	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
	אחר	באמצעות טובי שור		מפעלי ים המלח בע"מ	באר שבע	(1)		08-9977135	08-6464135	tovi.shur@icl-group.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: בית האשלג ת"ד 75 ב"ש.

1.8.2 יזם**1.8.3 בעלי עניין בקרקע****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	נטליה ליפובצקי	104717	ליפובצקי נטליה - אדריכלים	באר שבע	שד רגר יצחק	28	08-6235163		N_liparch@012.net.il
מודד מוסמך	מודד	רון אורי	442	הלפרין-פלוס מדידות ופוטוגרמטריה	ראשון לציון	הכשרת הישוב	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf-mapping.co.il
	גיאולוג	אופיר רון			ירושלים	(1)		02-6789358	02-6781351	

(1) כתובת: ת.ד. 9313.

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

תכנית זו מוסיפה זכויות בנייה ומסדירה את מגרשי התעשייה במפעל ים המלח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. שינוי יעוד מ"מתקנים הנדסיים" ו"שטח להסדרת נחלים וניקוז" ל"תעשייה".
2. איחוד וחלוקת מגרשים.
3. קביעת שימושים, זכויות והוראות בנייה.
4. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

תאי שטח		יעוד			
4126 ,1264 ,105		תעשייה			
תאי שטח כפופים		יעוד		סימון בתשריט	
105		תעשייה		גבול מסדרון תשתיות עילי	
105		תעשייה		קו גז	

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	517,475.31	84.71
מתקנים הנדסיים	57,836	9.47
שטח להסדרת נחלים וניקוז	35,540	5.82
סה"כ	610,851.31	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	610,851.39	100
סה"כ	610,851.39	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	שימושים
	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 אחסון, 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 תעשיה כגון: מגדלי מים, קידוחי מים, מתקני שאיבה, מאגרי השהיית שיטפונות, מאגרי הדלק שלא לצורך תחנת תדלוק, מתקני השנאה, מתקני טיפול בשפכים וכד'. בתחום השטח יותר בצוע סוללות וסוללות עפר, בריכות אידוי, מעברי 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. 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. מבני אחסנה לחומרים שונים, חומרי גלם ותוצרת מוגמרת וכן מחסנים טכניים ומחסני חלפים, חלקם סגורים וחלקם פתוחים, מיכלים, מאצרות. בתי מלאכה שונים לתחזוקה, בית מלאכה מכני, עבוד שבבי, חשמליה, מכשיריה, מוסך, נגרות, ופלסטיקה, צבע, וכד'. מעבדות שירותי עובדים, מלתחות ומקלחות, מקלטים, מרחבים מוגנים, חדרי למוד והרצאות, מרפאות, תחנת כיבוי אש. פרוזדורי תשתית וגשרי צנרת כגון: מים, כימיקלים, דלק, נוזלים, גזים, קיטור, אויר דחוס, חשמל וכו'. מעליות, מנופים, מסועים, כל אמצעי שינוע אחרים לכל סוגי הרכב והשינוע, מסופי פריקה וטעינה.
4.1.2	הוראות
א	1. תותר הנחת תשתיות לשימושים המותרים בתכנית זו, בניית משטחי בטון וסלילת דרכים פנימיות במרווח של קווי הבניין. 2. תותר מעבר מסועים, גשרים צנרת ותשתיות בין המגרשים השונים ובין שאר חלקי המפעלים. 3. הוראות עיצוב ובינוי ארכטקטוני יהיו בהתאם להנחיות המרחביות של המועצה. 4. תיאסר גישה לכלי רכב מדרך מקומית מס' 10 המופיעה בתכנית 51/100/02/10 אל תאי שטח 105 ו 4126. 5. 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 מחוזית. 6. כל התשתיות יכולים להיות על קרקעיים או תת-קרקעיים.
ב	תשתיות מערכות גז טבעי: 1. בתא שטח מס' 105 יחולו מגבלות בניה לקו גז שהוגדרו בתכנית דר/10/גזחל/101.

4.1	תעשייה
	2. כל תכנון וכל עבודה בתחום הסקירה יהיו בכפוף לתיאום עם רשגי"ז. 3. בתחום המסומן כתוואי מערכת הגז טבעי יחולו הוראות התכניות התקפות וכן כפיפות לדרישות צו הבטיחות הגז הטבעי עפ"י כל דין, בתחום זה תנאי לביצוע כל עבודה הינו תיאום עם בעל התשתית. 4. חל איסור נטיעת עצים בתחום רצועת הצינור/מסדרון תשתיות של מערכת הגז הטבעי.
ג	ניקוז 1. שטחי התדלוק יהיו אטומים. תעלות הניקוז לניקוז תשטיפים ינוקזו לתאי אגירה הניתנים לפינוי. 2. יקבעו אמצעים למניעת נגר עילי להגיע אל האתר. 3. יבוצע ניטור של מפלס מי התהום העליונים באתר.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

יעוד	תאי שטח	גודל מגרש (מ"ר)	שטחי בניה (מ"ר)				תכנית (% מתא שטח)	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר קומות	קו בנין (מטר)				
			מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת					ס"כ שטחי בניה	צידי- ימני	צידי- שמאלי	אחורי	קדמי
			עיקרי	שרות	עיקרי	שרות								
תעשייה	105	293508	157000	13500	600	2300	173400	58	(1)	(2)	(3)	(3)	(3)	
תעשייה	1264	176519	15000	1500		100	16600	10	(1)	(2)	(3)	(3)	(3)	
תעשייה	4126	140786	5000	1000		100	6100	6	(1)	(2)	(3)	(3)	(3)	

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
הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) גובה המתקנים יהיה בהתאם לצרכים ההנדסיים של המתקן ובאישור הועדה המקומית.
- (2) מספר קומות המתקנים יהיה בהתאם לצרכים ההנדסיים של המתקן ובאישור הועדה המקומית.
- (3) קווי בניין כמסומן בתשריט.

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים למתן היתרי בניה**

היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:

1. לכל מפעל חדש יוכן נספח תנועה, נספח מים וביוב ותכנית פיתוח.
2. תנאי למתן היתר בנייה למתקן או מפעל חדש ילווה בבדיקה גיאוטכנית מפורטת שתכלול גם זיהוי סיכונים העתקים גיאולוגיים ורעידות אדמה. הבדיקה תבוצע לכל תחום תא השטח או לחלקים ממנו.
3. תנאי לבקשה למתן היתר בנייה למפעל, מבנה או מתקן תשתית חדשים תצורף התייחסות לתופעת הבולענים באותו אזור, כמפורט בסעיף 6.2.2 להלן. על אף האמור תהיה רשאית ועדה מקומית לפתור מביצוע הנחייה זו כאשר מדובר למתקנים קטנים.
4. תנאי למתן היתר/ הרשאה מכח תכנית זו בתחום תכנית עבודה לרשת חלוקת גז טבעי מס' דר/10/גזחל/101 הינו תיאום עם בעל רישיון מערכת הגז הטבעי על עמידה בדרישות הבטיחות.
5. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם משרד לאיכות הסביבה.
6. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות.
7. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.
8. תנאי למתן היתר בניה חמבנים יהיה הגשת תכנית בינוי שתכלול, בין היתר, הנחיות לטיפול נופי ככל ונדרש. הוועדה המקומית תהיה רשאית לפתור מהצורך בהגשת הנספח כאמור.

6.2**הנחיות מיוחדות**

1. 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 חוות דעת גיאוטכנית מפורטת לאותו מבנה, מתקן או מתחם.
2. בולענים/בורות לכל מפעל חדש או מתקן הנדסי חדש, יערך סקר מקומי של תת-הקרקע למניעת סיכונים הנובעים מהיווצרות בולענים ובורות, על פי הנחיית מהנדס קרקע וביסוס, להגדרת הסיכון מתופעה זו והאמצעים למיזעורה. ניתן כי הסקר יבוצע על מתחמים שיוגדרו לפיתוח בשלב היתר הבניה ולא בעבור כל מבנה המבוקש בהיתר.

6.3**חניה**

חניה תתוכנן בתחום תאי שטח עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.

6.4**תשתיות**

- א. שרותים הנדסיים ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו באישור הוועדה המקומית. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות.
- ב. ביוב פתרון הקצה ביוב היינו מט"ש מפעלי ים המלח המצוי בתחום המפעל.
- ג. חשמל

6.4

תשתיות

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

1. קו חשמל מתח נמוך - מרחק מתיל קיצוני 3 מ', מרחק מציר הקו 3.5 מ'.
2. קו חשמל מתח גבוה (22 ק"ו) - מרחק מתיל קיצוני 5 מ', מרחק מציר הקו 6.
3. קו חשמל מתח עליון (161 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 20 מ'.
4. קו חשמל מתח עליון (400 ק"ו) (קיים או מוצע) - מרחק מציר הקו 35 מ'.

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל 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.

6.5

פיקוד העורף

פתרון מיגון יהיה בהתאם להנחיות הג"א.

6.6

הפקעות לצרכי ציבור

מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188(ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק.

לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור רשאית הועדה המקומית להפקיע מקרקעין שנועדו בתכנית זו לצרכי ציבור, ככל שאלה לא הוכרו לרשות המקומית על ידי רמ"י, ולרשום ע"ש הרשות המקומית בכפוף לכל דין ; ובלבד שרמ"י קיבלה הודעה המפרטת את הצורך הציבורי במקרקעין כאמור לפחות 90 יום לפני מועד שתפורסם ברשומות הודעה לפי סעיף 5 או הודעה לפי סעיפים 5 ו-7 לפקודת הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור), 1943.

7.

ביצוע התכנית

7.1

שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2

מימוש התכנית