

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-0917989

מגרשי תעשייה מס' 2118, 2119 במפעלי ים המלח - סדום

מחוז

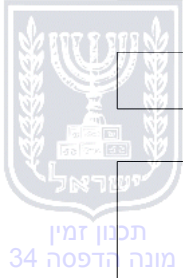
דרום

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

תכנית זו עוסקת בשני מגרשים (תאי שטח) מס' 2119, 2118 המיועדים לתעשייה ונמצאים במתחם מפעלי ים המלח מזרחה לכביש 90. התוכנית מסדירה את מצב קיים בשטח על ידי איחוד וחלוקת מגרשים ושינוי קווי בניין.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מגרשי תעשייה מס' 2119, 2118 במפעלי ים המלח - סדום

שם התכנית

שם התכנית

1.1

ומספר התכנית

656-0917989

מספר התכנית

292.441 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

מקומית

לפי סעיף בחוק

62 א (א) (1), 62 א (א) (4), 62 א (א) (5)

היתרים או הרשאות

תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה

ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות

לא

לענין תכנון תלת מימדי



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

תמר	מרחב תכנון מקומי
234606	קואורדינאטה X
548227	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מפעלי ים המלח, סדום

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 מפעלי ים המלח

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39688	מוסדר	חלק		1
39690	מוסדר	חלק		2

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

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
08/01/2008		1348	5759	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 10/02/100/51 ממשיכות לחול.	שינוי	51 /100 /02 /10
27/03/2016		4632	7234	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 656-0277822. הוראות תכנית 656-0277822 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	656-0277822
12/03/2018		6210	7727	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 656-0447102 ממשיכות לחול.	שינוי	656-0447102

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.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			נטליה ליפובצקי				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		נטליה ליפובצקי		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		10: 48 10/08/2021	נטליה ליפובצקי	10/08/2021	1	1: 2500	רקע	מצב מאושר



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעל זיכיון	בעל זיכיון, באמצעות טובי שור		מפעלי ים המלח בע"מ	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	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264333	08-6264250	
חוכר		באמצעות טובי שור		מפעלי ים המלח בע"מ	באר שבע	(1)		08-9977135	08-6464135	tovi.shur@icl-group.com

(1) כתובת: בית האשלג ת"ד 75 ב"ש.

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@0 12.net.il
מודד מוסמך	מודד	רון אורי	1493	הלפרין פלוס מדידות והנדסה בע"מ	ראשון לציון	הכשרת הישוב (1)	10	03-9627082	03-9626874	mail@hf- mapping.co.il

(1) כתובת: הכשרת הישוב 10, א.ת. חדש, ראשלי"צ.



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

הסדרת גבולות, שינוי קווי בניין והוראות בינוי למגרשי תעשייה (תאי שטח) מס' 2119, 2118 במפעלי ים המלח.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

1. איחוד וחלוקת מגרשים לפי סעיף 62א(א)(1).
2. שינוי קווי בניין לפי סעיף 62א(א)(4).
3. שינוי הוראות בינוי לפי סעיף 62 א (א) (5).



תכנון זמין
מונה הדפסה 34



תכנון זמין
מונה הדפסה 34

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

יעוד		תאי שטח
תעשייה		2119, 2118
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מגבלות בניה	תעשייה	2119, 2118
גבול מסדרון תשתיות עילי	תעשייה	2119, 2118
קו חשמל מתח עליון	תעשייה	2118

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר		
יעוד	מ"ר	אחוזים
תעשייה	292,397	100
סה"כ	292,397	100

מצב מוצע		
יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
תעשייה	292,396.85	100
סה"כ	292,396.85	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	תעשיה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>ישמש להקמת מבנים, מתקנים ומפעלי לתעשייה, לתעשייה כימית ולתעשייות 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'.</p> <p>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'.</p> <p>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.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>הוראות בינוי</p> <p>א</p> <p>1. גובה המבנים יותאם לצרכי מתקני היצור, בכפוף לכל דין.</p> <p>2. הבניה יכולה להיות במבנה אחד או במספר מבנים.</p> <p>3. חומרי הגמר של המתקנים ההנדסיים יהיו בר קיימא וקלים לתחזוקה ויותאמו לסביבתם ככל הניתן. מתקנים הנדסיים חדשים ישולבו עיצובית בתוואי השטח.</p> <p>4. הבניה תעשה בשלבים כאשר תינתן עדיפות לניצול מתחמים קיימים לפני מעבר למתחמים חדשים, וזאת בהתחשב בהיקפה, גודלה, מהותה, אופיה, סוגה, טיבה, טבעה של הבניה הרלוונטית וגורמים אחרים כמו מידת התאמתה למתחמים קיימים במפעל או בניה קודמת לה במתחמים אלה.</p> <p>5. תותר הנחת צנרת לשימושים המותרים בתכנית זו, בניית משטחי בטון וסלילת דרכים פנימיות במרווח של קוי הבניין (עד קו בניין 0).</p>
ב	<p>חשמל</p> <p>מגבלות בניה לקו חשמל יחולו על תאי שטח: 2118, 2119 כפי שהוגדרו בתכנית מס' 656-0277822.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>בתא שטח מס' 2118 יחולו מגבלות הבניה לקו גז שהוגדרו בתכנית דר/10/גזחל/101. כל תכנון וכל עבודה בתחום הסקירה יהיו בכפוף לתיאום עם נתג"ז ורשג"ז.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	מספר יה"ד	תכנית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד			
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני				מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מתחת לכניסה הקובעת				מעל הכניסה הקובעת		
											שרות				עיקרי	שרות	עיקרי
(6)	(5)	(5)	(5)			(4)	40	47118	(3) 1842		(2) 4528	(1) 40748	183898	2118	תעשייה		
(6)	(5)	(5)	(5)			(4)	45	80016	(9) 1096		(8) 7892	(7) 71028	108543	2119	תעשייה		

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) תוספת למבנים קיימים - 8,359 מ"ר ו - מבנים חדשים - 32,389 מ"ר.
- (2) תוספת למבנים קיימים - 929 מ"ר ו - מבנים חדשים - 3,599 מ"ר.
- (3) תוספת למבנים קיימים - 464 מ"ר ו - מבנים חדשים - 1,378 מ"ר.
- (4) גובה המתקנים יהיה בהתאם לצרכים ההנדסיים של המתקן ובאישור הועדה המקומית.
- (5) קווי בניין כמסומן בתשריט.
- (6) קווי בניין כמסומן בתשריט.
- (7) תוספת למבנים קיימים - 295 מ"ר ו - מבנים חדשים - 70,733 מ"ר.
- (8) תוספת למבנים קיימים - 33 מ"ר ו - מבנים חדשים - 7,859 מ"ר.
- (9) תוספת למבנים קיימים - 16 מ"ר ו - מבנים חדשים - 1,080 מ"ר.

6. הוראות נוספות

6.1	תנאים בהליך הרישוי
<p>היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית ע"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תנאי למתן היתר בניה 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. 2. תנאי לבקשה למתן היתר בניה למפעל, מבנה או מתקן תשתית חדשים תצורף התייחסות לתופעת הבולענים באזור, כמפורט בסעיף 10 להלן. על אף האמור תהיה רשאית ועדה מקומית לפטור מביצוע הנחייה זו כאשר מדובר למתקנים קטנים. 3. תנאי להיתר בניה בקרבת מערכת גז יהיה קבלת אישור מהגורם האחראי לתפעול ותחזוקתו על קיום תאום שוטף לעמידה בתקני הבטיחות של הגז הטבעי על פי כל דין. 4. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם משרד לאיכות הסביבה. 5. תנאי למתן היתר לכריתה/העתקה של עצים בוגרים כהגדרתו בסעיף 83 ג' לחוק יהיה מתן רשיון לכך מפקיד היערות בהתאם לפקודת היערות. 6. היתר לתוספות הבניה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. 7. מהנדס הוועדה המקומית יהיה ראשי לדרוש הגשת תוכנית בינוי או נספח נופי לתא שטח ע"פ שיקול דעתו, כתנאי לבקשה להיתר. 8. בעת הגשת בקשה להיתר, יפרט מגיש הבקשה במסגרת הבקשה את רשימת המבנים והמתקנים הקיימים והחדשים בתא השטח, את סה"כ השטח הבנוי בתא השטח ביחס לשטחים המותרים לבנייה באותו תא שטח. 9. 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. 10. בולענים/בורות <p>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.</p>	
6.2	חניה
	חניה תתוכנן בתחום תאי שטח עפ"י תקן חניה התקף בעת מתן היתרי בניה.
6.3	פיקוד העורף
	פתרון מיגון יהיה בהתאם להנחיות הג"א.
6.4	תשתיות
<ol style="list-style-type: none"> א. שרותים הנדסיים ביוב, ניקוז, אספקת מים, תקשורת וכד' יתוכננו ויבוצעו באישור הרשויות המוסמכות בהתאם לחוק. יחול איסור בניה מעל לקווי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י הבונה ועל חשבונו, בתאום עם הרשויות המוסמכות. ב. ביוב 	



תשתיות	6.4
<p>פתרון הקצה ביוב היינו מט"ש מפעלי ים המלח המצוי בתחום המפעל. ג. חשמל</p> <p>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 :</p> <p>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'.</p> <p>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.</p> <p>5. הבקשה להיתר תכלול את כל המתקנים הנדרשים לצורך תחנת השנאה לרבות גדרות, קירות תומכים, מתקני חשמל חשופים, עמודי חשמל, מסדרי חשמל, שנאים, דרכים פנימיות, מבני פיקוד ובקרה וכן פירות של חומרי הגמר וגבהי הפיתוח כולל פתרון לניקוז הקרקע. בנוסף, הבקשה להיתר תכלול טיפול נופי חזותי ביחס לכביש 90.</p>	



איחוד וחלוקה	6.5
<p>חלוקת המגרשים תעשה עפ"י סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.</p>	

7. ביצוע התכנית



7.1 שלבי ביצוע

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	לא רלוונטי	לא רלוונטי

7.2 מימוש התכנית

תכנית זו תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

