

הוראות התכנית

תכנית מס' 656-1086461

הגבת מאגר המלח התפעולי - מפעלי ים המלח - תא שטח 200

דרום

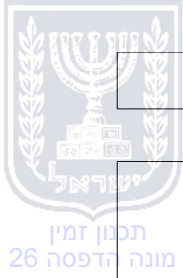
מחוז

מרחב תכנון מקומי תמר

תכנית מפורטת

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<https://mavat.iplan.gov.il/SV4/1/6005223372/310>

דברי הסבר לתכנית

בתהליך ייצור האשלג במפעלי ים המלח, לרבות במסגרת פעילות תקופתית של ניקוי הבריכות, מתקבלים עודפי מלח שיש לפנותם. מרביתם נערמים במאגר מלח תפעולי ("הר המלח") הנמצא ממערב לבריכות האידוי של מפעלי ים המלח ומדרום למפעלים. עודפי המלח מהמפעלים מועברים למאגר בצורת תרחיף בצנרת והמלח שנחפר בפרויקטים לתחזוקת בריכות האידוי ותעלות ההזנה מועבר באמצעות משאיות. סך כמויות המלח המועברות למאגר הן כ-2 מיליון מ"ק לשנה.

המאגר הוסדר בתכנית 80/100/02/10 - בריכות אידוי דרומיות ושטחי אגירת שטפונות, כתא שטח מס' 200 בייעוד מאגר מים (פסולת כרייה). התכנית הגדירה את שטח המאגר וקבעה את גובהו המירבי באופן מחייב, כך שיספיק עד תום תקופת הזיכיון של מפעלי ים המלח (מרץ 2030). בדיעבד, הסתבר שהמאגר מתמלא בקצב גבוה מהמתוכנן וכיום הוא מתקרר למיצוי נפחו על פי התכנית המאושרת. על פי ההערכה, הנפח הנותר יספיק עד סוף שנת 2024. המשמעות היא שהחל משנת 2025 לא יהיה למפעלי ים המלח אתר לקליטת המלח. היעדר אתר כזה יגרום באופן מיידי לעצירת הייצור במפעלים. התכנית, בסמכות ועדה מקומית בהתאם לסעיף 62א(א)(5) בחוק התכנון והבניה, נועדה לאפשר הגבהה של עד 12 מטרים נוספים ביחס לגובה המאושר, בכפוף לעמידה בתנאים המפורטים בהוראות התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית **שם התכנית**
ומספר התכנית

הגבהת מאגר המלח התפעולי - מפעלי ים המלח - תא
שטח 200

מספר התכנית 656-1086461

1.2 שטח התכנית 942.068 דונם

1.4 סיווג התכנית **סוג התכנית**
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות
של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת
להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62א (א) (5)

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**

תמר	מרחב תכנון מקומי
235640	קואורדינאטה X
546850	קואורדינאטה Y

1.5.2 תיאור מקום

מדרום למפעלי ים המלח

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

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39686	מוסדר	חלק		1
39691	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 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
21/07/1983		596	2946	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית 10 / 02 / 100. הוראות תכנית 10 / 02 / 10 תחולנה על תכנית זו. התכנית מצויה באזור בריכות אידוי ומתקנים הנדסיים.	כפיפות	<u>100 / 02 / 10</u>
23/11/2016		994	7385	תכנית זו מחליפה את תכנית 10 / 02 / 100 / 80 בתחומה. רשיונות והיתרים שניתנו כדין מכוח תכנית 10 / 02 / 100 / 80 יעמדו בתוקפם.	החלפה	<u>80 / 100 / 02 / 10</u>



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				שרון כהן			כן
תשריט מצב מוצע	מחייב	1: 2500	1		שרון כהן		תשריט מצב מוצע	לא
מצב מאושר	רקע	1: 2500	1	29/01/2024	שרון כהן	10: 49 29/01/2024	תשריט 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



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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
	פרטי	מיכאל אמסלם (1)		מפעלי ים המלח בע"מ	באר שבע			08-9977500		
	פרטי	טובי שור (1)		מפעלי ים המלח בע"מ	באר שבע			08-9977135	08-9978062	Tovi.Shur@ icl- group.com

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: ת.ד. 75, באר שבע 84100.

1.8.2 יזם

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	שרון כהן	27609	גיא-פרוספקט בע"מ	ירושלים	אורוגואי (1)	3	02-6789358	02-6781351	sharon@geo- prospect.com
מודד	מודד	ברני גטניו	570	דטה מפ	בני ברק	בר כוכבא	23	03-7541000	03-7516356	

(1) כתובת: ת.ד. 9313, ירושלים 91092.

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

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

מטרת התכנית הגבהה של מאגר המלח התפעולי של מפעלי ים המלח בתא שטח 200, שאושר במסגרת תכנית מס' 80/100/02/10 - "מפעלי ים המלח - בריכות אידוי דרומיות ושטחי אגירת שיטפונות".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

שינוי של הוראות לפי תכנית בדבר בינוי או עיצוב אדריכלי - שינוי גובה העירום המותר בתא שטח 200 בייעוד מאגר מים (פסולת כרייה) בתכנית מאושרת מס' 80/100/02/10 - מ-40 מ' ל-52 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
אתר איגום ו/או החדרה	200	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
הנחיות מיוחדות	אתר איגום ו/או החדרה	200

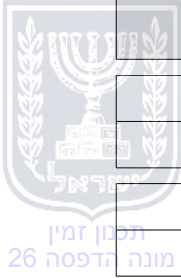
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
נחל/תעלה/מאגר מים	942,068.08	100
סה"כ	942,068.08	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
אתר איגום ו/או החדרה	942,068.08	100
סה"כ	942,068.08	100



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	אתר איגום ו/או החדרה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>א. עירום פסולת כרייה. לא תותר הטמנה ו/או טיפול בפסולת אחרת ובכלל זה: פסולת מעורבת, פסולת יבשה, שאריות מיון פסולת, בוצה, בוצה תעשייתית ופסולת בניין.</p> <p>ב. מותרים כל הפעולות והשימושים הדרושים לפיתוח, הקמה, תפעול ותחזוקה של בריכות אידוי, תעשייתיות ומתקנים הנדסיים כדוגמת: תחנות השנאה, מתקני תקשורת, תחנות שאיבה, 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 עבודה, מתקן הנדסי וכל מבנה אחר הדרוש לצרכים התפעוליים של הפקת אשלג מהבריכות.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>פיתוח ונוף</p> <p>1. דרכים פרטיות / תפעוליות על גבי סוללות עפר / מלח בתוך שטח הבריכות והמתקנים ההנדסיים תשמנה כדרכים פרטיות בהן תותר תנועת כלי רכב תפעוליים בלבד. לא תתאפשר גישה לציבור.</p> <p>2. אין להגדיל את כמות התשטיפים ביחס למצב הקיים כפי שאושר על ידי רשות המים, וזאת על מנת למנוע השפעה על מי התהום והצומח בסביבת התכנית.</p>
ב	<p>הוראות בדבר קיום היועצות</p> <p>סימון מהתשריט: הנחיות מיוחדות</p> <p>הגבתה המערום מעל גובה 40 מ' תותר בכפוף להצגת תוצאות בדיקת יציבות המערום ולתנאים המפורטים בסעיף 7.1. גובה המערום לא יעלה על 52 מ'. הגבתה וכן גלישה של מערום המלח מהקונטור והגובה שנקבעו בתכנית, יהוו סטייה ניכרת.</p>
ג	<p>תשתיות</p> <p>תותר הקמת מתקנים פוטו-וולטאים לייצור חשמל כחלק מפעולות השיקום. הקמת מתקנים אלו תתבצע על פי הרגולציה הרלוונטית באותה העת ולאחר בחינת ישימות בהיבט של שמירה על תשתיות השיקום ובחינת היבטים נופיים.</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד	
			סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת עיקרי				
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה	מעל הכניסה הקובעת עיקרי	גודל מגרש מוחלט	אתר איגום ו/או החדרה
0	0	0	0	2	400	400	942000	200
					(1) 9			

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 מערום המלח יהיה עד 52 מ' מגובה פני הקרקע, בכפוף לבדיקת יציבות ולתנאים המפורטים בסעיף 7.1.



תכנון זמין
מונה הדפסה 26



תכנון זמין
מונה הדפסה 26

6. הוראות נוספות**6.1****תנאים בהליך הרישוי**

1. כל העבודות והשימושים מכוח התכנית יהיו חייבים בקבלת היתרי בנייה, לרבות הגבתה מאגר המלח התפעולי. היתרי הבנייה יינתנו בהתאם ובכפוף להוראות תכנית זו לאחר אישורה.
2. תנאים למתן היתרי בניה:
 - א. היתרי הבנייה בתחום התכנית יתואמו עם היחידה לאיכות הסביבה ערד תמר ירוחם ועם רשות המים. בסמכות היחידה לאיכות סביבה לקבוע אם היתר מסוים יהיה פטור מתאום עמה.
 - ב. דרכים ותשתיות בשטחים בעלי רגישות נופית גבוהה יבוצעו בליווי ובתיאום עם רשות הטבע והגנים.
 - ג. פתרונות ניקוז ומתקני ניקוז יתואמו עם רשות הניקוז ים המלח.
 - ד. דו"ח מומחה ליציבות מאגר המלח המבוסס על חקירה גיאו-הנדסית וקביעת מנגנון לדיווח על יישום הדרישות ההנדסיות ושלביות ביצוע.
 - ה. אישור יציבות ובטיחות של המאגר על פי דרישה של מהנדס קרקע, השלמת דרישות דו"ח יציבות הנדסית, קביעת הוראות סופיות מחייבות, לרבות לעניין שיפועים מקסימליים, לעניין יישום מערכת ניטור ומעקב אחר מצב היציבות של המאגר, ולעניין מתן התראה מוקדמת ככל הניתן, של תופעות חוסר יציבות שידווחו לוועדה המקומית.
 - ו. אישור המשרד להגנת הסביבה להשלמת בחינת השפעות מאגר המלח על מי תהום והמלחה הסמוכה, המשתרעת מדרום מערב למאגר המלח, וכן המשך ניטור הידרולוגי ואקולוגי.
 - ז. התאמה של הליכי התפעול והביצוע של עירום המלח בהתאם ל BAT עדכני על פי מסמכי הייחוס הרלוונטיים, בתיאום ואישור הגורם המוסמך במשרד להגנת הסביבה.
 - ח. נספח שיקום עקרוני הכולל תשריט ועקרונות שיקום. נספח השיקום יוכן על פי עקרונות שייקבעו על ידי המשרד להגנת הסביבה ויכלול היבטים הנדסיים ונופיים ויאושר על ידי הוועדה המקומית והמשרד להגנת הסביבה.

6.2**איכות הסביבה**

- ניטור השפעות מאגר המלח:
1. ככל שבמסגרת תכנית הניטור יעלה צורך בקידוחי ניטור נוספים מעבר לקיימים כיום, מגיש התכנית יוסיף את הקידוחים הנדרשים.
 2. ככל שימצא בניטור שחזית ההמלחה המושפעת ממאגר המלח התרחבה אל מעבר לגבול שהוגדר בתכנית מס' תכנית 80/100/02/10, ו/או ככל שימצא שכמות התשטיפים ממאגר המלח לתת הקרקע גדלה, יבוצעו פעולות לצמצום היקף התשטיפים לתת הקרקע בתאום עם הגורם המוסמך במשרד להגנת הסביבה ואישורו.
 3. המעקב אחר הניטור יוצג בפני צוות עבודה בהובלת המשרד להגנת הסביבה, הכולל את הנציגים הבאים: רשות הטבע והגנים, רשות המים והיחידה הסביבתית נגב מזרחי.

7. ביצוע התכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הגבהת מאגר המלח התפעולי עד 4 מטרים.	עם אישור התכנית. במהלך שלב זה יקדם מגיש התכנית דיון בוועדה המחוזית למתן הוראה לעריכת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית לפתרון ארוך הטווח לסילוק פסולת המלח, ובכלל זה מתן הוראות למשרד להגנת הסביבה לעריכת הנחיות לתסקיר.
2	הגבהת מאגר המלח התפעולי עד 8 מטרים.	קבלת אישור הוועדה המחוזית לאחר שהתקיימו כל התנאים הבאים: 1. הגשת תכנית בסמכות הוועדה המחוזית לפתרון ארוך טווח לאחר אישור פרקים א' ו-ב' בתסקיר ההשפעה על הסביבה כמפורט בסעיפים 2-3 להלן. 2. הכנת פרקים א' ו-ב' בתסקיר השפעה על הסביבה לתכנית בסמכות הוועדה המחוזית לפתרון ארוך הטווח והגשתם למשרד להגנת הסביבה. 3. דיון בוועדה המחוזית באישור פרקים א' ו-ב' בתסקיר השפעה על הסביבה לתכנית בסמכות הוועדה המחוזית לפתרון ארוך הטווח ואישור החלופה הנבחרת על ידי הוועדה המחוזית בכפוף לחוות דעת המשרד להגנת הסביבה. 4. אישור המשרד להגנת הסביבה לתכנית הסדרה ושיקום של מאגר המלח.
3	הגבהת מאגר המלח התפעולי מעל 8 מטרים.	קבלת אישור הוועדה המחוזית להגבהה, לאחר שהתקיים דיון באישור פרק ה' לתסקיר השפעה על הסביבה ובהפקדת התכנית בסמכות הוועדה המחוזית לפתרון ארוך הטווח.
4	שיקום	שיקום נופי, הידרולוגי ואקולוגי של המאגר על פי תכנית שיקום מפורטת לביצוע שתוכן על ידי אדריכל נוף ומהנדס מומחה בתחום שיקום האתר. תכנית זו תכלול גם לוחות זמנים מחייבים לביצוע ולסיום הליך השיקום.

7.2 מימוש התכנית

לא רלוונטי.