

605637

תכנית מפורטת מס' 71/100/02/10
בריכת אידוי מס' 3 - מפעלי ים המלח
עמוד מספר 1 מתוך 6 עמודים

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

לשכת ההנדסה המקצועית
משרד הפנים - פתח תקווה
17.06.2007
נתקבל

תכנית מפורטת מס' 71/100/02/10
בריכה מס' 3 - מפעלי ים המלח

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
(בתחום הזיכיון של מפעלי ים המלח בע"מ)

משרד הפנים
הרשמה לאזורי תעשייה
מ/ת.ת. 100/02/71
מ/ת.ת. 3/מ
מ/ת.ת. 100/02/71
מ/ת.ת. 3/מ
מ/ת.ת. 100/02/71
מ/ת.ת. 3/מ
מ/ת.ת. 100/02/71
מ/ת.ת. 3/מ

מחוז: הדרום

מרחב תכנון מקומי: תמר

נפה: באר שבע

מקום: בריכת אידוי מס' 3 - ים-המלח מפעלי ים-המלח.
נ.צ. מרכז: 240000 / 557000

גוש: 39678 ח"ח 1.8

גוש: 39682 ח"ח 4

גוש: 39686 ח"ח 1

שטח התכנית: 12,811 דונם

מגיש התכנית: מפעלי ים המלח בע"מ

ת.ד. 75 באר שבע 84100

מורשה חתימה: מר מנחם צין ת.י. 06396519

טל: 08-9977500

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן: האוסמן אדריכלים ובוני ערים.

הסוללים 6 ת"א טל': 03-5623027

האוסמן אלישע, אדריכל ובונה ערים, מס' רישוי 24143

מבוא

השטחים הכלולים בתכנית מהווים חלק משטח "ים המלח" ו"קרקעות שמורות" כהגדרתם בחוק זיכיון ים המלח התשכ"א 1961 – ("חוק הזיכיון"), ושטח בריכות אידוי עפ"י תכנית מתאר מקומית מס' 100/02/10. על שטח התכנית חלות גם הוראות חוק התכנון והבנייה (תיקון תשנ"ה, תשנ"ז) פרק י' 2. בהתאם לחוק הזיכיון ושטר הזיכיון שבתוספת לו, הוענק למפעלי ים המלח בע"מ ("מי"ה") זיכיון בלעדי להפקת מחצבים מים המלח. עד היום לא קיימת תכנית מפורטת לשטחים הנ"ל ומכאן חשיבותה ונחיצותה.

מטרת התכנית היא קביעת מסגרת תכנונית להסדרת תפעול וחלוקה של בריכה מס' 3. בריכה מס' 3 משמשת כבריכת אידוי תמיסות ושיקוע מלחים והיא מחולקת כיום לשתי בריכות משנה:

הצפונית – בריכה מס' 36. הדרומית – בריכה מס' 35.

התכנית מחלקת את שטחן הכולל של שתי הבריכות בכיוון צפון דרום ע"י סוללת הפרדה מחומר ואדי לבריכת שיקוע מלח ושתי בריכות שיקוע קרנליט לפי החלוקה הבאה:
בריכות שיקוע קרנליט: בריכה 36 ובריכה 35 - בצד מזרח.
בריכת שיקוע מלח: בריכה 3 בצד מערב.

התכנית מסדירה הסבת בריכות שיקוע המלח לבריכות שיקוע קרנליט לרבות ע"י הפעולות הבאות:

- א. הקמת סוללת הפרדה מחומר ואדי בין בריכות 36 ו35 לבריכה 3.
- ב. עידום מלח מקציד הבריכות - בדופן הדרומית של בריכה מס' 35 ובריכה 3, ובדופן הצפונית של בריכה מס' 36 ובריכה 3.
- ג. הקמת תשתית תפעולית לבריכת שיקוע הקרנליט הכוללת שטחים למתקנים הנדסיים על שפת הבריכה.

פרק 1 - כללי

1.1 שם התכנית:
 תכנית זו תקרא "תכנית מפורטת מס' 71/100/02/10 בריכה מס' 3 - מפעלי ים המלח" תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים

1.2 מסמכי התכנית:
 המסמכים המפורטים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
 א. 6 דפי הוראות לתכנית (להלן "הוראות התכנית")
 ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:10,000 (להלן "התשריט")
 ג. נספח בינוי, תנועה, עבודות עפר, ותשתית, ערוך בקנ"מ 1:10,000, וחתיים אופייניים בקנ"מ משתנה. (להלן "הנספח"). הנספח והחתיים מחייבים לעניין עבודות עידום המלח, גובה סוללת עפר מוצעת, וקווי בניין.

1.3 מקום התכנית
 מ.א. חמר, בריכת אידוי מס' 3 - ים-המלח מפעלי ים-המלח.
 נ.צ. מרכזי: 240000 / 557000
 בתחום הזיכיון של מי"ה כהגדרתו בחוק זיכיון ים המלח.

1.4 גושים וחלקות

גוש	חלקה	ח"ח
39678		1,8
39682		4
39686		1

1.5 גבול התכנית:
 לפי סימון הקו הכחול בתשריט התכנית.

1.6 שטח התכנית
 12,811 דונם.

1.7 מגיש התכנית
 מפעלי ים המלח בע"מ ת.ד. 75 באר שבע 84100
 מורשה חתימה: מר מנחם צין ת.ד. 06396519
 טל: 08-9977500

1.8 בעל הקרקע
 מנהל מקרקעי ישראל.

1.9 עורך התכנית:
 אלישע האוסמן אדריכל ובונה ערים מ.ר. 24143.
 רח' הסוללים 6 ת"א טל': 03-5623027.

1.10 ציונים בתכנית:
 כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

1.11 מסרת התכנית:

- 1.11.1 יצירת מסגרת תכנונית לחלוקת בריכה 3 לבריכות משנה להמשך תפעולה המעשי כבריכה של מפעלי ים המלח לפי חוק זכיון ים המלח.
- 1.11.2 קביעת השימושים המותרים והעבודות המותרות בתחום התכנית.
- 1.11.3 קביעת זכויות בנייה.
- 1.11.4 קביעת הנחיית בינוי ועיצוב אדריכליים.
- 1.11.5 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.

1.12 יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו תחולנה הוראות תכנית מס' 100/02/10.

פרק 2 - תנאים למתן היתר בניה

- 2.1 היתרי בניה ינתנו ע"פ תכנית זאת לאחר אישורה.
היתר בניה למבנים לצרכי מתקנים הנדסיים, ולמתקנים הנדסיים, יינתן בכפוף לאישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- 2.2 שטח מינימלי של תכנית הבינוי יהיה 10 דונם.
- 2.3 תכניות הבינוי וההיתרים למבנים ולמתקנים ההנדסיים ילוו בנספחים נופיים.
- 2.4 היתרי בניה למתקנים ההנדסיים בחלק המערבי של הבריכה ינתנו בהתייעצות עם היחידה לאיכות הסביבה ועם רשות הטבע והגנים.
- 2.5 היתרי בניה ינתנו בתנאי אישור הסדרי תנועה ע"י רשות התמרון המקומית/מע"צ.
- 2.6 תנאי להוצאת היתר בניה בשטח ברכת האידוי הינו הסדרת צומת הכניסה למתחם מדרך מס' 10 לפי תכניות שיאושרו ע"י החברה הלאומית לדרכים.

פרק 3 - תכליות ושימושים

3.1 אזור בריכות אידוי ומתקנים הנדסיים:

- 3.1.1 באזור זה מותרים כל הפעולות והשימושים הדרושים לפיתוח, הקמה, תפעול ותחזוק בריכה 3 בהתאם למטרתה כבריכה של מפעלי ים המלח, לרבות:
הקמת מבנים לצרכי המתקנים ההנדסיים בלבד, מתקנים הנדסיים (כגון תחנות שאיבה, בוסטרים וכל הדרוש לצורך שאיבה, תחנות ומבני טרנספורמציה, וכל הדרוש להולכה ולאספקת חשמל, מתקן תקשורת לרבות אלחוטית), סוללות עפר ומלח, תשתיות לתפעול הבריכה, קווי חשמל ותקשורת, גשרים, דרכים פרטיות תפעוליות ללא גישה לציבור, עבודות עפר וביצוע עבודות נלוות ככל הדרוש להשגת מטרת התכנית.

- 3.1.2 המיקום והתוואי המדויק של התכליות הנ"ל יקבעו על סמך תכנית בינוי, שתוגש לאישור הועדה המקומית כתנאי למתן היתר.

- 3.1.3 דרכים פרטיות - תפעוליות:
סוללות עפר \ מלח בתוך שטח הבריכות והמתקנים ההנדסיים תשמנה גם כדרכים פרטיות בהן תותר תנועת כלי רכב תפעוליים בלבד. לא תתאפשר גישה לציבור.

3.3 דרכים:

- 3.3.1 דרך קיימת:
דרך מקומית (דרך מס' 10) כמשמעותה בהוראות תכנית מתאר תמר מס' 100/02/10. לא תתאפשר נגישות ישירה מדרך מס' 10 לשטח בריכה מס' 3 למעט המסומן בנספח התנועה.

פרק 4 – הנחיות בניה ועיצוב אדריכלי

4.1 עירומי מלח:

עירומי המלח יבנו באופן משופע ממערב למזרח בהתאם למופיע בחתכים ובתשריט, באופן שהקמתם לא תהווה מפגע נופי סביבתי. בשלב הראשון של ביצוע השינויים בבריכה, יפונה המלח לסוללות. מלח שישקע בבריכת שיקוע המלח לאחר בניית הסוללה, יפונה מעת לעת להמסה בתמיסות המושבות לים המלח. לא יהיה אחסון ביניים של מלח או קרנליט בערמות מחוץ למי הבריכה.

4.2 סוללת עפר מוצעת:

סוללת העפר המפרידה בין הבריכות תהיה בגובה שלא יעלה על +1 מטר מעל מפלס פני בריכות 3635, באופן שלא תהווה מפגע נופי סביבתי.

4.3 מתקנים הנדסיים:

- 4.3.1 המתקנים ההנדסיים השונים ישולבו בתוואי השטח ויעשה המירב להטמעתם בנוף, תוך התחשבות בנצפות.
- 4.3.2 חומרי הגמר של המתקנים ההנדסיים השונים יותאמו לסביבתם על מנת לצמצם את הניצפות שלהם, עפ"י הנחיית אדריכל הנוף כגון: חיפוי מבני בטון בטיח דמוי כורכרית ו/או צביעת חלקי מתכת בגוון זהה.
- 4.3.3 ככל שעולה אפשרות הניצפות של המתקן ההנדסי, בהתחשב בגודלו ו/או מרחקו מנקודות צופות, ינתן דגש על התאמת הפיתרון האדריכלי לסביבה.

4.4 רוחב סוללות בתוך הבריכה יקבע במסגרת תכנית בינוי שתאושר על ידי הועדה המקומית.

פרק 5 – הנחיות כלליות לתשתיות ומתקנים הנדסיים

5.1 תשתית חשמל:

מערכת אספקת החשמל בתחום התכנית תבוצע מרשת החשמל הארצית או האזורית מגבלות בניה מקווי חשמל:

מחיר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך
שטח בנוי: 6.50 מ'	שטח בנוי: 5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה:
שטח פתוח: 8.50 מ'	שטח פתוח: -	עד 33 ק"ו
שטח בנוי: 20.00 מ'	שטח בנוי: -	קו חשמל מתח עליון:
שטח פתוח: 20.00 מ'	שטח פתוח: -	160,110 ק"ו
35.00 מ'		קו חשמל מתח על:
		400 ק"ו

5.2 תשתית בזק:

תקשורת בתחום התכנית תבוצע ע"י מתקן תקשורת עצמאי אשר ימוקם בשטח התכנית בסמוך לפינה הצפון מזרחית של הבריכה, בכפוף לאישור הועדה המקומית וכל רשות מוסמכת לפי דין.

פרק 6 – הוראות לשמירת איכות הסביבה

- 6.1 בעת ביצוע העבודות יש להימנע מחריגות מהשטח המיועד להקמת הסוללה.
- 6.2 יש להמנע מתנועת משאיות שלא בדרכים המיועדות לכך.
- 6.3 שינוע חומרי הבניה היבשים לאתר הקמת הסוללות, יעשה אך ורק באמצעות משאיות בעלות ארגז מכוסה.
- 6.4 חומרי גמר יהיו בעלי גוון המשתלב בנוף עפ"י הנחיות אדריכל הנוף.
- 6.5 עם סיום העבודות, יסולקו מהשטח כל מתקני הבניה, שאריות חומרי בניה, גרוטאות, וכל פסולת אחרת שתיוותר לאחר ביצוע העבודות.
- 6.6 בתכנית הבינוי בהיתרי הבניה ובנספחים הנופיים תובטח מניעת מפגעים נופיים מכיוון כביש 90 ושמורת הטבע והסדרת השטח עם סיום העבודות.

פרק 7 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בניה

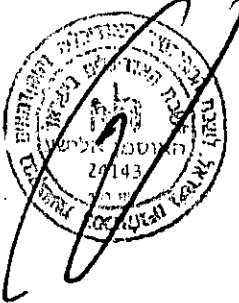
מצב מוצע

הערות	מפלס הרצפה הנמוכה ביותר מעל פני הבריכה (מ')	גובה מבנה מקסימלי מעל פני הבריכה (מ')	מס' קומות	קווי בניין	תכנית מידנית במ"ר	זכויות בניה מתחת לפני הקרקע (מ"ר) למטרות שירות	סה"כ זכויות בניה על פני הקרקע (מ"ר)	זכויות הבניה על פני הקרקע (מ"ר)		סוג הבניה	גודל המגרש בדונם	מספר המגרש	שטח יעד שטח
								למטרות שירות	עיקריות				
2 1	1	6	1	אפס לכיוון צפון, דרום, ומזרח 10 מטר לכיוון מערב	5000	-	923	-	923	מבנים קיימים	12,781	3	אזור בריכות איזוי ומתקנים הנדסיים
						-	4077	-	4077	מבנים חדשים			

1 כולל: אנטנה בגובה 30 מטר סמוך לפינה הצפון מזרחית של הבריכה. כפוף לאישור רשות התעופה האזרחית ומשהב"ט.

2 שטח מינימלי גבול תכנית בינוי 10 דונם.

חתימות

המתכנן	בעל הקרקע	מגיש התכנית
<p>האוסמן אדריכלים ובוני ערים</p> <p>כדיק 06-06-2007</p> 	<p>מנהל מקרקעי ישראל</p> <p>אין לגו התנגדות עקרונית לתכנית, כהנני שיש כניסות לס רשויות התכנון המוסמכות. תמימתנו הינה לערכי תכנון כלכלי, אין כח כדי להקנות כל זכות ליוס התכנית או ללגל (סעיף 10) אחר בשטח התכנית כל עוד לא תעשה תעשה זכותם ימנו הסכמ הושים בנינו, ואין תחיתתהחן זכה במקום הסכמת כי בעל זכות בשטח הנדון / או כל סעיף סמכות. לשי כל חוזה ועפ"י כל דין. ימנן הסר סטט מנצחור כון יום נעשה או יעשה על דינו הסכמ בגין ריוס תכנית, אין בתחיתתו על התכנית הכרזה או תעשה בקיום הסכמ באסור / ו/ז יגורר על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכ יאחנו על מיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכו אחרת העומדת לנו מכה הסכמ כאמור ועפ"י כל די יכן תחיתתו יחצה אך ורק מנקודת מבט תכנונית. מנחל מקרקעי ישראל חתום הדגום</p>	<p>מפעלי ים המלח</p> <p>מנחם צין מנהל חסימת האשלו 13.06.07</p>
	ועדה מחוזית	ועדה מקומית