

לשכת התכנון המחוזית
 11-11-1997
 מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי

א י ל ת

תכנית מפורטת מס' 201/03/2
 (מכון טיהור מרכזי)

מחוז :
 נפה :
 מקום :
 גוש :
 שטח התכנית :
 קנ"מ :
 היוזם :
 בעל הקרקע :
 עורך התכנית :
 תאריך :
 עידכון :

הדרום :
 באר שבע :
 אילת :
 40060 :
 כ-665.5 דונם :
 1 : 2500 , 1 : 5000 :
 עיריית אילת :
 מנהל מקרקעי ישראל, רח' בן צבי באר שבע :
 י. קסלר אדריכל ומתכנן ערים, רש"ן : 02624 :
 רח' נגבה 20 ב"ש, טל. : 05 - 278578 :
 מאי 1996 :
 יוני 1996 :
 13.8.96 :
 1.9.96 :
 26.9.96 :
 22.10.96 :
 11.11.96 :
 14.1.97 :
 9.3.97 :
 26.6.97 :
 02.09.97 :

משרד הכנים מחוז דרום
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
 אישור תכנית מס. 201/03/2
 הודעה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 27/9/97 שר את התכנית.
 תעדה המחוזית

הודעה על אישור תכנית מס. 201/03/2
 גורסמה בילקוט הפרסומים מס.
 תאריך :

27.9.97

י. קסלר - אדריכל ומתכנן ערים
רח' נגבה 20, באר שבע טל.: 07-6278578, פקס: 07-6278588

תכנית מפורטת מס' 201/03/2

(מכון טיהור מדכזי, אילת)

לשכת התכנון המחוזית
11-1997-3 פ
מחוז הדרום

מ ב א

תכנית זו באה לאפשר הקמת מכון טיהור מדכזי, אשר ישרת את העיר אילת.
המכון מתוכנן בשטח שיעודו לפי תכנית מתאר מחוזית: "שטח חקלאי".

הועדה המקומית לתוה ולתכנון עיר
20.11.96

215/96

3/6/96

החליק ע"י זה כמזכיר המועצה
מיוע
אדריכלות
הנדסה
תכנון
יורד 14

09.97



-1-

פרק 1 - התכנית

- 1.1 שם התכנית: התכנית תקרא "תכנית מפורטת מס' 2/03/2001/03/2"
- 1.2 המקום: אילת
- 1.3 מחוז: הדרום.
- 1.4 נפה: באר שבע.
- 1.5 גוש: 40060
- 1.6 שטח התכנית: כ-645.8 דונם
- 1.7 קנ"מ: 2500, 1: 5000
- 1.8 יוזמי התכנית: עיריית אילת.
- 1.9 בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.
- 1.10 עורך התכנית: י. קסלר אדר', רח' נגבה 20 ג"ש, רשיון מס' 02624.
- 1.11 מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית)
 ב. תשריט בקנ"מ 2500 : 1 ~ 5000 : 1.
 המסמכים האלה מהווים חלק כלתי נפרד מהתכנית.
- 1.12 יחס לתכניות אחרות: התכנית כפופה לת/מ/מ/4 ותכנית מתאר מחוזית מופקדת מלבד השינויים המפורטים בתקנון ובתשריט.
- 1.13 ציונים בתשריט: כפי שמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
- 1.14 מטרת התכנית: יצירת מסגרת תכנונית להקמת מכון טיהור ע"י שינויים בשימושי קרקע וקביעת הוראות ומגבלות בניה וקביעת תנאים לשמירה על הסביבה ומניעת מפגעים ומטרדים.
2. רשימת התכליות, השימושים והמגבלות:
- 2.1 שטח למתקן הנדסי: שטח זה מיועד להקמת מכון טיהור בלבד. תווך הקמת מכון טיהור שכולל מתקנים מסוגים שונים וחומרים שונים (תעלות, בריכות, גשרים, תאי חלוקה, משאבות וצנרת) ומבנים כגון מנהלת, מעבדה, חדר בקרה, שרותים לעובדים, בתי ננרטורים וכו' כפי שירוש לפעולות טיהור השפכים, כפוף לאישור משרד הבריאות ולפי תכניות הנדסיות מפורטות. ניתנת זכות מעבר לתשתיות מצפון לדרום.
- 2.2 שטח מאגרים פתוחים לקולחים: בשטח זה תותר הקמת מאגרים פתוחים לקולחים.
- 2.3 שטח למסילת ברזל: שטח זה מיועד למסילת ברזל. לא תותר בניה כלשהיא בתחום הרצועה המתוכננת וקווי הבניין של מסילת הברזל, למעט מבנים ומתקנים הקשורים במסילת הברזל כמפורט בתמ"א/23.
- 2.4 שטח משולב (מסילת ברזל + דרך):
 שטח זה מיועד לסלילת דרך גישה למכון טיהור. הדרך תהיה ברוחב ובתוואי כמסומן בתשריט, קווי תשאית ניתן להעביר מתחום קווי הבניין. דרך זו חוצה רצועת מסילת ברזל ומחברת שטח מכון טיהור עם כביש מס' 90.
 חיבור לכביש מס' 90 יבוצע ע"י היוזם בהתאם להנחיות מע"צ ובפיקוחה. תהיה הפרדת מפלסים בין מסילת הברזל לבין דרך הגישה למכון הטיהור. עם סלילת חיבור דרך מוסדר אחר בסמוך לחיבור המוצע, החיבור הקודם ינותק, ודרך הגישה לאחד תהיה באמצעות החיבור המוסדר החדש. יש לתאם את התכנית עם רשות הנמלים והרכבות.
- 2.5 שטח חקלאי: תכלית ושימוש בהתאם למוגדר בתמ"מ/4.

לשכת התכנון המחוזית
 1997-11-03
 מחוז הדרום

2.6 טבלת זכויות ומגבלות בניה

קווי בנין	מספר קומות מירבי	גובה מירבי ב-מ'	בניה מירבית ב-מ"ר				שטח בדונם	יעוד	
			למטרת שדות		לשימוש עיקרי				
(1)		10	----		15000		182.3	שטח למתקן הנדסי	
			מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע			מתקן: בריכות ואחורים
		2	10	800	200	200			

הערה:

1) קו בנין בגבול עם מסילת הברזל - כמסומן בתשריט, יתר קווי הבנין יקבעו בתכנית בינוי מחייב, כמפורט בסעיף 3.3 להלן.

פרק 3 - הוראות כלליות:

3.1 הנחיות לתכנון החשאית:

- א. כל התשתיות תהינה תת-קרקעיות.
- ב. מים - בתיאום עם מהנדס הרשות המקומית ובאישורו.
- ג. ביוב - בתיאום עם מהנדס הועדה ובאישורו.
- ד. ניקוז ותיעול - בתיאום עם מהנדס הועדה ובאישורו.
- ה. טלפון - בהתאם להנחיות חברת בזק ובאישורה.
- ו. חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית. החיבורים למבנים ומערכת המתח הנמוך יהיו תת קרקעיים.

3.2 איטור בניה מתחת ובקרבת קווי החשמל הקיימים:

- א. לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתח לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים היתר בניה יינתן רק במרחקים המפורטים מטה, המדודים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

- ברשת מתח נמוך - 2 מטרים
- בקו מתח גבוה 22 ק"ו - 5 מטרים
- בקו מתח עליון 100 - 161 ק"ו - 20 מטרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו, ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.
- ג. לרשות המקומית קיימת הזכות להעביר קווי תשתיות על גבול המגרשים 1.0 מ' מכל צד של הגבול (להוציא גבול עם קו בנין 0.0 מ'), והרשות לטפל בנ"ל בכל עת לפי הצורך.

לשכת התכנון המחוזית
1997-11-03
כרזת הדרום

3.3 הפקעה לצרכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965, סעיף 188א'-ב'.

3.4 תנאים להוצאת היתר בניה:

ניתן להוציא היתר בניה ע"פ תכנית זו מאושרת וע"פ תכנית בינוי מחייבת ותכנית הנדסית שיוגשו לוועדה המקומית ומשרדי הבריאות ואיכות הסביבה. תכניות אלה ידאו את דרכי הגישה, מיקום, צורת וגודל המבנים, גובהם וחזיתם, קווי בנין, מיקום צנרת, מיקום וגודל הבריכות והתעלות, תחנות השאיבה וכל מבנה ומתקן בוסף המאפשר את הפעלת המכון.

- 1. לא ינתן היתר בניה אלא אם לבקשה להיתר בניה מצורף מסמך המפרט:
 - הקמת מערך ניטור ציפורים החל מתאריך הוצאת ההיתר (פרוט המערך ונוהלי הפעלתו)
 - 2. הצעדים שנקטו למניעת אוכלוסיית ציפורים באזור ולמניעת הסטת הציפורים לנתיבי הטיסה.

הכל בהתייעצות עם רשות שמורות הטבע ומומחה לציפורים.

עיריית אילת תבצע פיקוח על קיומו והפעלתו של המערך.

3.5 תאריכי ושלבי ביצוע

התוכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום אישורה של התוכנית.

פרק 4 - מסמך טכניוני הוראות לתכנית.

4.1 חפירה ומילוי

עודפי הקרקע וחומר שהוסר ואינו מתאים לשימוש כחומר מילוי, יש להעביר לאתר שפיכה מאושר מדאש ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

4.2 שפיכות וגלישות

יש לצפות בשכבה אטומה (אספלט או ריצוף) את כל המקומות בהם קיים פוטנציאל זיהומי של מים עודפים ו/או גלישות (בין ומסביב למתקנים). בגבולות המתקן, בהתאם לשיפועים בשטח יותקנו תעלות שיאספו את המים העודפים ותגלושת מתוך המתקנים והצנרת. תעלות אלה יהיו מחסום בפני גלישות שפכים מחוץ לגבולות המתקן. מים עודפים וגלישות פונו מהתעלות חזרה לתהליך הטיהור.

2.9.97



-4-

4.3 מחקני המכון

- 4.3.1 מניעת זיהום מי תהום
 א. מבני המכון והבריכות יאטמו למניעת חלחול שפכים וקולחין בחומרים ובשיטות בהתאם לתכנית שתוגש טרם הוצאת היתרי הבנייה, באישור הרשויות המוסמכות.
 ב. שיקום הבריכות הקיימות יהיה על פי חוות דעת של השרות ההידרולוגי.
- 4.3.2 תתוכנן מערכת הולכת ונפח אנירה למצב חירום.
- 4.3.3 משאבות פיננץ
 המכון יכלול אמצעי שאיבה למי ניקוז מזוהמים מבורות ותעלות המתוכננים בתוך המכון.
 סי הניקוז יופנו לטיפול במכון.
- 4.3.4 גידור ושילוט
 המכון יגודר בגידור הזוהי מתאים. יוצבו שלטים לציון המצאות מכון הטיהור לשפכים ואזהרה בדבר אי התאמתם של המים לשתייה ולרחצה.
- 4.3.5 מניעת ריחות
 א. מערך טיפול הבוצה כולו ימוקם בתוך מבנה מקורה ומאוורר, האויר שישאב יטופל במערכות לטיפול בריח שיוחקנו. הטיפול יכלול גם את משטח הצבת מיכלי הבוצה.
 ב. יוכנו תשתיות לקירוי המבנים ומתקני טיפול הקדם, לצורך טיפול במטרדי הריח הפוטנציאליים במידת הצורך.
 ג. בתום תקופת הרצת המכון, על-פי דרישות הרשויות המוסמכות, יבוצע נייטור מטרדי ריח ועל-פי תוצאותיו יקבעו הנחיות לפתרון בעיות הריח.
- 4.3.6 מיכל הדלק וגנרטור
 א. יותקן גנרטור להפעלת המערכות החיוניות של המכון בעת תקלה במערכת אספקת החשמל.
 ב. מיכל הדלק יבנה במאצרה ובגנפח כפי שנדרש בהוראות ובתקנות של הרשויות המוסמכות לכך.
- 4.4 עיצוב נופי
 טרם הוצאת היתרי בניה, תוגש לאישור הועדה המקומית תוכנית לעיצוב נופי על ידי אדריכל נוף מוסמך, תוך התייחסות לשימור עצי השיטה, ההיבטים הנופיים מכביש מס' 90 ותעלות הניקוז.

4.9.91


לשכת התכנון המחוזית
1997-11-03
מחוז הדרום

-5-

4.5 ניטור הקולחין והבוצה.

1. תכנית הניטור תובא לאישור הרשויות המוסמכות.
2. יבוצעו קידוחי ניטור.

4.6 פינוי שמנים וצופת

4.6.1 ביוביות שמנים וצופת שמקורן במתקני ההפרדה בעיר אילת, לא תורשנה לשפוך תכולתן בשטח מכון הטהור ובמתקני הבוצה המסופעלת, אלא אם כן תוגש תכנית לאישור הרשויות המוסמכות.

4.6.2 פתרון כולל לטיפול בפסולת שמנים וצופת הנאספים במכון הטיהור עצמו ובמתקני ההפרדה העירוניים (של מלונות) יוצע על ידי עיריית אילת בהתאם להחלטת הועדה המתוזזת.

הפתרון יתחשב בכמויות הצפויות שידרשו לטיפול ויתן מענה שלא במסגרת אתרי פינוי הפסולת הקיימים.

כמו כן יקבעו נהלי בקרה שיבטיחו את פריקת מטען ביוביות השמנים והצופת בא תר הטיפול המיועד בלבד.

4.7 היתרי בניה יתואמו עם המשדד לאיכות הסביבה לצורך קבלת אישור הנושאים הבאים:

- א. אמצעים תכנוניים למניעת זיהום סביבתי במקרה תקלות.
- ב. מענה תכנוני מפורט לטיפול ולסילוק הבוצה, פסולת ושומנים ממפרידי שומן.
- ג. אמצעים למניעת מטרי דוח.
- ד. אמצעים למניעת זיהום מי תהום.
- ה. ניטור הקולחין והבוצה.

חתומת העורך:

חתומת בעל הקרקע:

חתומת היוזם :

אדריכל ותכנון ערים
גבעה 25 י"ש 278578

דן סתו
סמנכ"ל לתכנון ולפיתוח
מינהל מקרקעי ישראל
29.10.97

2.9.97