

שכת התכנון המחוזית
22-12-1997
מחוז הדרום

מבוא לתכנית מתאר מס' 85/102/02/5

שטח המכון והמאגר (כ-842 דונם) ממוקמים בגבול הדרום מזרחי של שטח שיפוט באר שבע בין כביש עוקף באר שבע לואדי באר שבע.

גבול הדרומי של המאגר עובר קו מתח עליון 161 ק"ו.

הגישה לשטח המכון תהיה דרך אזור התעשייה המתוכנן ממערב למכון.

העודה משפיע
20.12.97

בברכה,

טובה וויינברגר
אדריכלות ובניין ערים
הכותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 280059 טל 280040

אדרי טובה וויינברגר

משרד המגורים מחוז דרום
תוקף התקנות מאז 1965 תשכ"ה-1965

85/102/02/5

החליטה

93/11/97

סמנכ"ל לתכנון

י"ר חתמה המחוזית

חודעה על אישור תכנית מס' 85/102/02/5
פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
מיום _____

שבת התכנון המחוזית
 22-12-1997
 מחוז הדרום

העיתון המשפטי
 20.12.97

מרחב תכנון מקומי באר שבע

תכנית מתאר מס' 85/102/02/5

שינוי לתכניות מס' 102/02/5, 18/102/02/5, 60/102/02/5

תקנון

- מחוז : הדרום.
- נפה : באר שבע.
- מקום : מכון סיהור מזרחי.
- תאריך : דצמבר 1997.

השכלת תוכנית
20.12.87

פרק א' - התכנית:

1. המקום : מכון סיהור מזרחי.
2. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 85/102/02/5, שינוי לתכנית מס' 102/02/5, 18/102/02/5, 60/102/02/5.
3. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט ערוך בקנה מידה 1:5000 (להלן התשריט).
4. שטח התכנית : כ-842.550 דונם.
5. גושים : 38065 (ארעי), 100400 (ארעי).
6. יוזם התכנית : הועדה המקומית לתכנון ולבניה באר שבע.
7. בעלי הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.
8. עורכת התכנית : אדר' טובה ויינברגר - רח' הכותל המערבי 14 באר-שבע.
9. יחס לתכניות אחרות : תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מס' 102/02/5, 18/102/02/5, 60/102/02/5 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
10. מטרת התכנית : הסדרת שטח למתקנים הנדסיים המיועדים למערכת סיהור שפכים של באר שבע ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.
11. ציונים בתכנית : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

שכת התכנון המחוזית
22-12-1997
בחוץ הדרום

פרק ב' - תכליות ושימושים

1. שטח למתקנים הנדסיים
מגרש מס' 700 - שימושים:
א. תותר הקמת אגס פתוח לאיגוס קולחים בשטח של כ-150 דונם.
ב. מתקן סיהור הכולל: מחסנים, מבנה משאבות, מבנה מפוחים, מבנה גנרטור, מבנה מעבדה, שדה ייבוש, תעלות גשרים ומעברים לצורך התפעול.
ג. דרכי גישה למתקנים, חניות, שבילים.
גובה מירבי: 2 קומות בהתאם לצרכי התפעול.
מגרשים מס' 701, 702, 703 - שימושים:
תותר הקמת בריכות איגוס בלבד.
2. דרכים
מקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט.
3. טבלת הנחיות ומגבלות בניה

מצב קיים
אין הנחיות בנייה.

מצב מוצע

מספר קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכסית מירבית	היקפי בניה מירביים למגרש (מ"ר)				שטח המגרש (מ"ר)	מספר מגרש	יעוד	
	א	צ	ק		מתחת לקרקע	מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע				
2	5.0	5.0	5.0	21,500	21,500	--	--	21,500	--	632,368	700	שטח למתקנים הנדסיים
	וכ מסו מן											
	בת שריט											
										125,000	701	בריכות איגוס בלבד
										13,000	702	
										963	703	

הערה לטבלת מצב מוצע:

*הערה 1: במגרש מס' 700 תובטח זכות מעבר לציבור הולכי רגל ו/או כלי רכב כמסומן בתשריט. זכות המעבר כאמור תעוגן ע"י רישום זיקת הנאה בלישכת רישום המקרקעין.

22-12-1997

מחוז הדרום

האגף לתכנון
20.12.97

.3

פרק ג' - כללי

1. שרותים הנדסיים:

ביוב, ניקוז, אספקת מים ומתקני אשפה יתוכננו ויבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר ב"ש ובאישורו ובתיאום עם הרשויות המוסמכות.

2. מקלטים:

הבניה תהיה בהתאם לדרישות הג"א ובאישורו.

3. חשמל:

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

סוג קו החשמל	מרחק מתיל קיצוני	מרחק מציר הקו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'
קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

ב. 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 הדרום.

4. שלבי ביצוע:

4.1 התכנית תבוצע תוך 15 שנים מיום אישורה.

4.2 חלוקת השטחים לבנייה תהיה כדלקמן:

א. 1,000 מ"ר עד שנת 2020 + 500 מ"ר להרחבה עתידים עבור מבנים חד או דו קומתיים.

ב. 11,000 מ"ר מבנים הידראוליים שונים עד שנת 2020 + 9,000 מ"ר הרחבה עתידית.

5. תנאים למתן היתרי בנייה:

5.1 מתן היתרי בנייה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זאת ובאישור משרד הבריאות.

5.2 בטרם הוצאת היתרי בנייה יוגשו תכניות מפורטות לפתרון סילוק הקולחין ומניעת מטרדים סביבתיים באישור משרד הבריאות ובתיאום המשרד לאיכות הסביבה.

5.3 טרם מתן היתר בניה, יועברו נספחי ביצוע לאישור המשרד לאיכות הסביבה ויכללו:

א. מפרטים טכניים המציגים פתרון מפורט לאמצעי מניעת מטרדי ריח.

ב. פתרון לטיפול וסילוק בוצה.

ג. מפרטים לאיטום המתקנים.

ד. תכנית ניטור.

6. עבודות עפר:

עודפי העפר מהחציבה להקמת המכון יסולקו לאתר פסולת מאושר.

7. מטרדי ריח:

א. מוצא צינור כניסת השפכים למכון, המגובים, המתקן לסילוק גבבה ומתקני הטיפול

בבוצה יהיו בתוך מבנים בעלי איורור וסינון אוויר על מנת למזער פליטת ריחות.

ב. בתחנות השאיבה בתוך העיר באר שבע, יש להתקין מערכות סינון אוויר למניעת מטרדי ריחות בסביבתם.

8. מטרדי יתושים:

א. יש להבטיח טיפול נגד מטרדי יתושים הכולל כיסוי שטחי המאגרים החשופים ביריעות פלסטיק למניעת אפשרות דגירת יתושים.

ב. מומלץ על ניקוי האגנים / מאגרים והעמקתם, למניעת התבססות של צמחיה.

העקרונות
20.12.97

שכת התכנון המחזית
22-12-1997
מחוז הדרום

9. הגנת משאבי מים:

- א. יש לבצע סקר איטום המאגרים והאגנים הקיימים.
- ב. את מבני המכון ואגני השיקוע, יש לבנות עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. יש להגדיל את כושר האיגום של הקולחין, כך שתתאפשר אגירתם למשך 3-4 חודשים, הגדלת האיגום יכולה להתבצע באמצעות תוספת מאגרים בסמוך לצרכנים בהתאם לתכנית ניצול הקולחין שתאומץ.
- ד. יש להשתמש באגנים קיימים להבטחת איגום חירום של שפכים למשך 24 שעות לפחות.
- ה. יש להמנע מהזרמת שפכים וקולחין לוואדי.

10. הפעלת המכון:

תנאי לאישור הפעלת המכון יהיה צורך בהצגת נוהלי הפעלה ואחזקה של המכון למשרד לאיכות הסביבה.

11. הגנת התהליך:

- א. המתקן לא יחובר למערכת השפכים, אלא אם אושר כי הינו עומד בדרישות חוק העזר העירוני והוא מבצע טיפול קדם בשפכים הבעייתיים.
- ב. המכון יקלוט שפכי ביוביות של שפכים סניטריים בלבד. תהליך הטיפול במכון, אינו מתאים לקליטת העומס האורגני של שמנים ושומנים ממתקני ההפרדה, אי לכך יש לפעול לאיתור דרכי טיפול וסילוק פסולת זו. יש לאשר את דרכי הטיפול על ידי המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. מומלץ לבצע סקר מקדים של שפכי תעשייה במפעלים תורמים על מנת לוודא שאלו עומדים בדרישות חוק העזר של באר שבע - (איכות הסביבה) תשנ"א-1991.

12. סילוק בוצה:

- א. סילוק הבוצה לאתר פסולת מורשה יהיה בתיאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ב. סילוק, בוצה לדישון חקלאי או שימוש אחר, יהיה טעון אישור מראש של המשרד לאיכות הסביבה כתלות באיכות הבוצה.

13. טיפול נופי:

- במסגרת התכנון המופרט ובטרם מתן היתרי בניה, יש להציג תכנית נופית לאישור מהנדס הועדה המקומית לתכנון ובניה.
- התכנית תתייחס למתקני המכון המתוכנן וההיבטים שיכללו בה, יתואמו עם המשרד לאיכות הסביבה.

14. ניקוז:

ניקוז אזור התכנית יתואם עם רשות הניקוז, טרם הפיתוח ועבודות העפר.

15. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן תכנית מתאר באר שבע.

16. הנחיות ומגבלות סביבתיות למתקני סיהור:

- א. יש לדאוג לתחזוקת הברכות הקיימות ע"י נקייון הצמחיה הבוצה ותקון סוללות עפר.
- ב. יש להפעיל שתי ברכות קיימות עד לגמר בניית המתקן החדש על מנת לשפר את איכות מי הקולחין.

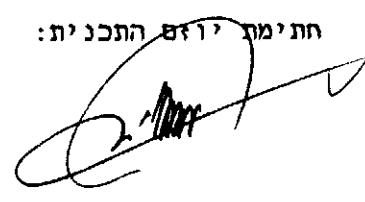
17. הפקעות לצרכי ציבור:

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

18. חלוקה ורישום:

חלוקת המגרשים תעשה לפי סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:


חתימת עורכת התכנית:

טובה ויינברגר
אדריכלות ובניין ערים
חנותל המערבי 14 ב"ש
רשיון 2820457026059