

לשכת התכנון המרחבית
מחוז הדרום
דחף - 2
2

6-3848

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

מחוז הדרום

נפת באר שבע

מרחב תכנון מקומי שמעונים

מכון לטיפול בשפכים "מגן"

תכנית מפורטת מס' 4/186/03/7

הכוללת איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/186/03/7 מרכז מ"א אשכול

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 4/186/03/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 21/9/80 לאשר את התכנית.
סמכ"ל לבט"ן יו"ר הוועדה המחוזית

מגיש התכנית: מנעצה אזורית אשכול

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן: אדרי נילי ויסמן

אינג' אריה שוורץ

תאריך עדכון: אוגוסט 2000

אוקטובר 2000

מרץ 2001

הודעה על אישור תכנית מס' 4/186/03/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

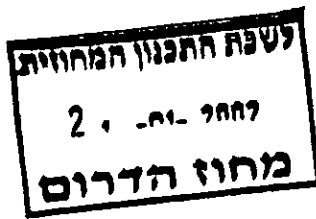
ארכיטקטורה ובינוי ערים
יעוץ ניהול חבנון

נילי ויסמן



תאשור 19 עומר 84965 08-6469563 08-6469130

תכנית זו באה לאפשר הגדלה ושידרוג של המכון לטיפול בשפכים עבור מ"א אשכול, אשר יהיה מסוגל לקלוט את השפכים של האזור על פי תחזית גידול המאושרת בתמ"מ 4 שינוי 14 ולפי תכנית המתאר של מ"א אשכול (בהכנה), ולטהר את השפכים לרמה הנדרשת על פי התקנים של משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה. המכון החדש יחליף את אגני החמצון הקיימים המשרתים היום את האזור.



מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

פרק 1 - התכנית

1.01 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 4/186/03/7, הכוללת איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, מכון לטיפול בשפכים "מגן" (להלן התכנית), שינוי לתכנית מפורטת מס' 1/186/03/7.

1.02 נפה: באר-שבע.

1.03 המקום: מרכז מ"א אשכול.

1.04 גושים:

100312 חלקה 8, חלקי חלקות 6, 9, 14.

100319 חלקי חלקה 17.

1.05 שטח התכנית: 76.27 דונם.

1.06 מגיש התכנית: מועצה אזורית אשכול.

1.07 בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל.

1.08 מתכננים:

אדרי' נילי ויסמן, ארכיטקטורה ובינוי ערים; רשיון מס' 13705
אינג' אריה שוורץ, תכנון מערכות מים, ביוב וטיפול בשפכים רשיון מס' 16098

1.09 מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מכון לטיפול בשפכים ומתקן לאספקת קולחין ע"י שינוי בייעודי קרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

1.10 מסמכי התכנית:

התכנית כוללת:

6 דפים של הוראות התכנית (להלן ההוראות),

גליון תשריט ערוך בק"מ 1:1000 (להלן התשריט),

נספח בינוי מנחה ערוך בק"מ 1:1000.

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד מן התכנית.

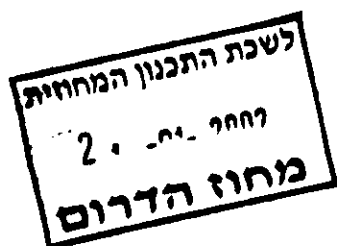
במקרה של סתירה בין ההוראות לתשריט, יגברו ההוראות על התשריט.

1.11 ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

1.12 יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה לתכנית תמ"מ 4 שינוי 14.



פרק 2 - רשימת תכליות, שימושים והנחיות בנייה

2.01 שטח למתקן הנדסי

תותר הקמת מבנים, מתקנים, בריכות מעפר או בטון, מאגרים ותשתיות תת-קרקעיות הקשורים להפעלה ואחזקה של מכון לטיפול בשפכים ומתקן לאספקת קולחין. כמו כן תותר הקמת מתקנים לחשמל ולתקשורת.

2.01.1 הנחיות כלליות :

- א. אחוזי הבנייה וקווי הבניין יהיו לפי המפורט בטבלת זכויות הבנייה.
- ב. גובה המתקנים יקבע לפי הצרכים עד לגובה מקסימלי של 25 מ'.

2.01.2 מאגרים ובריכות :

- א. תותר הקמת אגני שיקוע, בריכות מאווררות, בריכות פקולטיביות, מאגרי קולחין וכו' הבריכות תהינה מסוג בריכות חפורות או בריכות מבטון.
- ב. סך שטח הבריכות והמאגרים יהיה כ- 50 ד' (שטח פני המים כ- 30 ד'). שטח זה לא יכלל במניין אחוזי הבניה, גם אם חלק מהבריכות תהינה סגורות.

2.01.3 הנחיות סביבתיות :

- א. מניעת זיהום מי תהום : שיטת איטום המאגרים, הבריכות והמבנים תתואם עם המשרד לאיכות הסביבה ועם משרד הבריאות ותאושר ע"י השירות ההידרולוגי.
- ב. מניעת זיהום אויר ומטרדי ריח : במקרה והפעילות במכון עלולה לגרום לזיהום אויר (כהגדרתו בחוק) תדרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות לאויר לרמה המוגדרת בתקנות. כמו כן תוכן תשתית שתאפשר סגירת מתקני טיפול קדם ובוצה. סגירת המתקנים תבוצע אם יהיה הצורך בכך, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. ניטור : על אף האמור לעיל, במידה ויגרמו מטרדי ריח בריכוז נמוך מהריכוז המירבי המותר על פי חוק יינקטו האמצעים למניעתם ע"י סגירת המתקנים או באמצעים שווי ערך אחרים ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- ד. סילוק וניצול קולחים : תוכן תכנית ניטור קולחין, שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ד. סילוק וניצול קולחים : תוכן תכנית לסילוק וניצול קולחים שתאושר ע"י נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ה. סילוק עודפי עפר, פסולת ובוצה:
עודפי עפר יסולקו לאתרים מאושרים.
הפתרון לסילוק פסולת ובוצה יאושר ע"י הגורמים המוסמכים.

ו. עיצוב נופי:

עבודות הפיתוח והבניה, ובמיוחד עבודות עפר, סוללות וכו', יתוכננו תוך השתלבות ככל הניתן בנוף. במיוחד יושם דגש על מראה האתר מכיוון דרך מס' 232 תוך שימוש בחומרים ובצמחייה המתאימים לאזור.

ז. בטיחות טיסה:

ספר התפעול של האתר יפרט את הצעדים שיש לנקוט למניעת ריכוז ציפורים, כפי שיקבעו ע"י הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

2.01.4 זיקת הנאה לציבור

בתחום מגרש מס' 2 תנתן זכות מעבר לציבור וכן אפשרות להעברת תשתיות ציבוריות, ברצועה ברוחב 3.5 מ' על פי המסומן בתשריט.

2.02 דרכים

רוחבן והתוואי של הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.

השימושים המותרים:

- תנועת כלי רכב ותנועת הולכי רגל
- חניה
- הנחת קווי תשתית
- התקנת תאורת רחוב, ריהוט רחוב, תחנות אוטובוסים, ריצוף וגינון

2.03 פרוזדור חשמל

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת הקווים העיליים (במרחקים המפורטים בסעיף 3.1.2), לצורך גינון, שטחים ציבוריים פתוחים, עיבודים חקלאיים, חנייה ואחסנה פתוחה, הקמה של ביתני שירותים ומבנים חקלאיים בלתי רציפים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקווי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל ולאחר קבלת הסכמתה.

2.04 פרוזדור קו מים ארצי שפד"ן

בתחום הפרוזדור עובר קו מים 48" של חב' מקורות.
כל עבודת חפירה, סלילה או בניה בתחום הפרוזדור מחייבת תאום מוקדם עם חב' מקורות.

לשכת התכנון והפרחיות
 מחוז הדרום
 תחילת - י"ח - 2

2.04 טבלת זכויות בנייה

2.04.1 מצב קיים (בהתאם לתכנית 1/186/03/7):

אין הגדרת זכויות בניה.

2.04.2 מצב מוצע :

קווי בנין			שטח המגרש בדונם	תכנית	היקפי בניה מירביים למגרש במ"ר			מספר מגרש	ייעוד
אחורי	צדדי	קדמי			סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי		
2	2	לפי התשריט	51.65	50 ד' כולל שטח בריכות ומאגרים	700 מ"ר	100 מ"ר	600 מ"ר	1	שטח למתקן הנדסי
0	0	0	0.92	100 מ"ר	100 מ"ר	-	100 מ"ר	2	על קרקעי (1)

הערה:

(1) זכויות בניה לשטחים על קרקעיים ניתנים לניצול גם מתחת לקרקע.

פרק 3 - תשתיות

דרכים, ניקוז, קווי מים קולחים וביוב, קווי תקשורת וחשמל יבוצעו בהתאם להנחיות מהנדס הרשות המקומית ודרישות הרשויות המוסמכות.

3.1 חשמל:

3.1.1 רשת אספקת החשמל בגבולות התכנית תהיה תת-קרקעית.

3.1.2 לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, ינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו החשמל	מרחק מתיל חיצוני	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'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמת חברת החשמל.

3.2 תקשורת:

רשת התקשורת תהיה תת קרקעית.

3.3 דרכים:

התחברות דרך הגישה למכון עם דרך ארצית 232 תוסדר ע"י מגיש התכנית לפי דרישות מע"צ.

3.4 קולחים:

המתקן לאספקת קולחין יחובר לרשת הולכת מי קולחין (שתפרס מחוץ לגבולות התכנית) ותבטיח אספקת קולחין לצרכנים השונים לשימושים כגון: חקלאות, תעשייה, השקיית שטחים ציבוריים וכדומה, בהתאם לאישור נציבות המים, משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

3.5 ניקוז:

תכנית ניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז.

פרק 4 - כללי

לשכת התכנון המחוזית
רחמי - יח. - 2
מחוז הדרום

פרק 4 - כללי

4.1 תנאים למתן היתרי בניה :

4.1.1 היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר :

- א. אישור תכנית בינוי ע"י הועדה המקומית.
- ב. קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- ג. טרם מתן היתרי הבניה יוגשו תכניות מפורטות של מערכת הולכת השפכים, פתרון סילוק הקולחין ומניעת מטרדים סביבתיים לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ד. טרם מתן היתרי הבניה יועברו לאישור המשרד לאיכות הסביבה ולאישור משרד הבריאות נספחי ביצוע אשר יכללו :
 - 1) מפרטים טכניים המציגים פתרון מפורט לאמצעים למניעת מטרדי ריח.
 - 2) פתרון לטיפול וסילוק בוצה.
 - 3) מפרטים לאיטום המתקנים.
 - 4) תכנית ניטור.

4.1.2 תעודת גמר ואישור להפעלת המכון ינתנו לאחר אישור ספר התפעול והאחזקה של המכון ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ספר התפעול יכלול גם אמצעים למניעת ריכוז ציפורים, כפי שיקבעו ע"י הרשות לשמירת הטבע והגנים הלאומיים.

4.2 חנייה :

חניית רכב תוסדר בתוך גבולות המגרשים וע"פ תקן חנייה ארצי.

4.3 חלוקה ורישום :

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' בחוק בתכנון והבנייה.

4.4 הפקעה לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188(ב) לחוק התכנון והבנייה, הרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

אריה שוורץ
מהנדסים יועצים בע"מ
רח' יהודה הנחתום 4 ב"ש

אדריכלית נילי ויסמן
רשיון מס' 13705
טלפקס : 08-6469563

חתימת המתכננים :

היו לנו יעוצה אזורית להסגרת פרויקט זה תחת
החוקים והתקנות המיוחדים.
התכנון והרישום יבוצעו על ידי רשות מקומית
המועצה אזורית "אשכול" או רשות מקומית אחרת
המיועדת לכך על פי חוק. המשרד לאיכות הסביבה
ומשרד הבריאות יבדקו את התכנית וייתנו אישור
למתן היתרי בניה. המשרד לאיכות הסביבה יבדוק
את התכנית וייתן אישור להפעלת המכון. המשרד
לאיכות הסביבה יבדוק את התכנית וייתן אישור
להפעלת המכון. המשרד לאיכות הסביבה יבדוק
את התכנית וייתן אישור להפעלת המכון.

מועצה אזורית
"אשכול"

חתימת בעל הקרקע :
חתימת מנהל מקרקעי ישראל
תקופה לשנה אחת כלול
התאריך האישור

חתימת מגיש התכנית :