

חוק התכנון והבניה תשנ"ה 1965

07.10.2002

מחוז הדרום

נפת באר שבע

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

מכון לטיפול בשפכים של העיר דימונה

תכנית מתאר מס' 44/100/02/20

שינוי לתכנית מתאר מס' 44/100/02/20 רמת נגב

מגישי התכנית: מנהל מקרקעי ישראל, עיריית דימונה

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

המתכנן: אדרי' נילי ויסמן

אינג' אריה שורץ

תאריך עדכון: דצמבר 1999

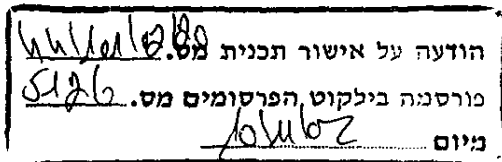
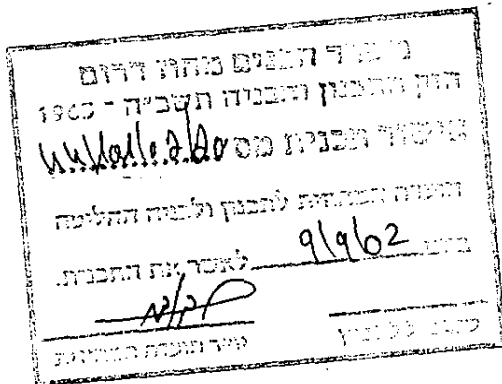
ינואר 2000

אפריל 2000

יוני 2000

אוגוסט 2002

ספטמבר 2002



נילי ויסמן
 ארכיטקטורה ובינוי ערים
 י"שן ניהול תכנון
 תאשור 19 עומר 84965 07-6469563 07-6469130

מבוא

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

מיקום האתר למכון נבחר על פי המלצת היועץ הסביבתי לתכנית המתאר ובהתחשב בטופוגרפיה ובשימושי קרקע הקיימים באזור.

היות ולא אותר מגרש מתאים בתחום מרחב התכנון המקומי של דימונה, ימוקם המכון החדש (בהסכמה) בתחום מרחב התכנון המקומי של רמת נגב, בשטח המוגדר לפי תכנית המתאר של רמת נגב "שטח לתכנון בעתיד".

07.10.2002

מחוז הדרום - נפת באר שבע

מרחב תכנון מקומי רמת נגב

פרק 1 - התכנית

1.01 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 44/101/02/20 רמת נגב, מכון לטיפול בשפכים של העיר דימונה (להלן התכנית), שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/20 רמת נגב.

1.02 יחס לתכניות אחרות :

התכנית כפופה לתכנית המתאר מס' 101/02/20 רמת נגב על שינויה.

1.03 המקום : דרומית מערבית לדימונה

1.04 גושים : 100166 , 100167 , 39073

1.05 שטח התכנית : 653.206 דונם

1.06 מגישי התכנית :

מנהל מקרקעי ישראל, עיריית דימונה

1.07 בעל הקרקע :

מינהל מקרקעי ישראל.

1.08 המתכנן :

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, חלוקה וקביעת הנחיות ומגבלות בנייה.

1.10 מסמכי התכנית :

התכנית כוללת :

6 דפים של הוראות התכנית (להלן ההוראות),

גליון תשריט ערוך בק"מ 5000 : 1 (להלן התשריט),

נספח בינוי מנחה ערוך בק"מ 2500 : 1 .

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.

07.10.2002

101/02/20

07.10.2032

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, מספר הקומות 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 מאוררות, בריכות פקולטיביות, מאגרי קולחין וכו' הבריכות תהינה מסוג בריכות חפורות או בריכות מבטון.
- ב. סך שטח הבריכות והמאגרים יהיה כ- 580 ד' (שטח פני המים כ- 500 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.
- * תוכן תשתית שתאפשר סגירת מתקני טיפול קדם ובוצה. סגירת המתקנים תבוצע אם יהיה הצורך בכך, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- * תבוצע סגירת מתקני הקדם טיפול הנמצאים בצומת הדרכים 25 ו-204 (צומת דימונה), כולל התקנת אמצעים לטיפול בגזים, בהתאם לאישור משרד איכ"ס.
- ג. ניטור: תוכן תכנית ניטור קולחין, שתאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ד. ניצול קולחים: תוכן תכנית לניצול 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 בנף. במיוחד יושם דגש על מראה האתר מכיוון דרך מס' 204 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 רשות הטבע והגנים.

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 אתר עתיקות

בשטח עתיקות מוכרז לא תבוצע כל עבודה ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במקרה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע על כך לרשות העתיקות.

2.04 טבלת זכויות בנייה

2.04.1 מצב קיים (בהתאם לתכנית 101/02/20):

אין הגדרת זכויות בניה.

2.04.2 מצב מוצע:

ייעוד	שטח המגרש בדונם	היקפי בניה מירביים למגרש במ"ר			מס' קומות	תכסית (כולל שטח בריכות ומאגרים)	קווי בנין			
		סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי			קדמי	צדדי	אחורי	
שטח למתקן הנדסי	637.206	על קרקעי (1)	200	900	2	90%	לפי התשריט	6	6	6
		תת קרקעי	200	200						
		סה"כ	400	1100						

הערות

(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 (חברת החשמל, חברת בזק, משרד הבריאות וכד' - הכל לפי העניין).

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 204 תוסדר ע"י יוזם 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 האזורית.



פרק 4 - כללי4.1 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, תכנית מפורטת לניצול הקולחין ופתרון למניעת מטרדים סביבתיים לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ד. טרם מתן היתרי הבניה יועברו לאישור המשרד לאיכות הסביבה נספחי ביצוע אשר יכללו :
 1. מפרטים טכניים המציגים פתרון מפורט לאמצעים למניעת מטרדי ריח וטיפול בגזים.
 2. פתרון לטיפול וסילוק בוצה.
 3. מפרטים לאיטום המתקנים.
 4. תכנית ניטור.

4.1.2 תוכן תוכנית הסדרי תנועה שתאושר על ידי המפקח על התעבורה.

תנאי לביצוע התוכנית יהיה ביצוע התחברות לדרך 204.

4.1.3 תעודת גמר ואישור להפעלת המכון יינתנו לאחר אישור ספר התפעול והאחזקה של המכון ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הביטחון.

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

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' לחוק בתכנון והבנייה תשכ"ה-1965.

4.4 הפקעה לצרכי ציבור :

מקרקעי ישראל המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית עפ"י נוהלי מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והאחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

07.10.2002

4.5 שלבי ביצוע :

4.5.1 שלב א' (תוך שנתיים) – הפעלת מכון טיפול חדש (שפיכת שפכים כ-11,000 מק"י), כטיפול משלים לטיפול קדם במתקנים הישנים עד לרמה שתאפשר ניצול הקולחין תוך הפסקת הזרמת שפכי העיר דימונה לנחלים.

4.5.2 שלב ב' (תוך 5 שנים) – השלמת בניית המכון החדש, שידרוג תחנת השאיבה הראשית של דימונה וביטול המתקנים הקיימים.

4.5.3 שלב ג' (תוך 10 שנים) – סיום שלב ב' של המכון.

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

חתימת המתכנן :

גיל הרפז
סגן מנהל תחנת

חתימת בעל הקרקע :

חתימת מגישי התכנית
נילי ויסמן
גיל הרפז
27.10.02

משרד הנדסה ומבנה
מ"מ מנהל העיר
מ"מ מנהל תחנת

מ"מ מנהל תחנת

חתימת בעל הקרקע
ויסמן וקטור
מ"מ מנהל העיר

6.10.02