

מבוא לתכנית מתאר מס' 25/110/02/19

מתקן הטיפול המרכזי בשפכי מפעלי רמת חובב ממוקם באזור המערבי של שטח המועצה במקום המאפשר זרימה גרביטציונית של השפכים המטופלים חלקית בתחום המפעלים.

דרך הגישה למתקן הותוותה ע"י תכנית המתאר ברוחב 100 מ' ונסללה רק בחלקה המזרחי. חלקה המערבי של הדרך (באורך של 1 ק"מ) הינה דרך עפר משובשת אשר הותוותה במשך השנים לאורך נחל חובב.

עם הפעלת המתקן לטיפול בשפכים התעורר הצורך לסלול את הקטע המערבי אלא שבתואי הסטטוטורי הונחו מספר קווי שפכים תעשייתיים ובדיקות שנערכו כהכנה לבחינת התואי הסטטוטורי והשמשותו התברר כי חלק מתשתיות הדרך אינן יציבות. בנוסף, יזמה המועצה המקומית פרוייקט שיקום ייחודי לנחל חובב שזוהם בעבר ושחלק מתואי הזרימה שלו צמוד לדרך מתארית מס' 1.

לאור האמור לעיל הוחלט להסיט את תואי דרך מס' 1 דרומה באופן שיעקוף את השטחים הבעייתיים ויאפשר נגישות בטוחה למתקן המהווה כבר היום את מוקד החירום של המועצה.

מגרשי התעשייה לאורך הדרך חולקו מחדש והותאמו לתואי החדש והשטחים בתואי הישן הוסבו לשצ"פ מיוחד להסדרת נחל חובב.

לישכת ההכנון המחוזית
משרד הסניפים מחוז הדרום
29.07.2004
נתקבל

בברכה,

צבי דרדיקמן
א.ל. רשויות מס' 8946
ת.ל. 8570 ב.א. צב"ן 84161
אדר' צבי דרדיקמן

משרד הפנים
תוקף החלטת המועצה המקומית מס' 1965
התאריך: 29.7.2004
המועצה המקומית לתכנון ולבניה תולמינה
מ"מ: מולדאו
מ"מ: א.א. חתומה
מיוזמת המועצה המקומית

גאודע-ניהול ומידע מקרקעין ונכסים בע"י
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה
שם _____
חתימה _____

הודעה על אישור תכנית מס' מולדאו
מורסמה בילקוט הפרסומים מס' _____
מיום _____

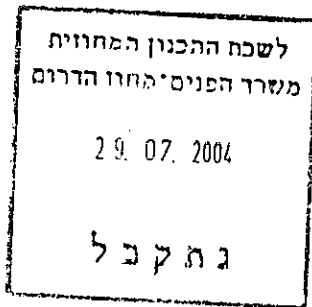
מרחב תכנון מקומי רמת חובב

תכנית מתאר מס' 25 /110/02/19

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

שינוי לתכניות מס' 11/110/02/19 ,6/110/02/19 ,130/02/19 ,110/02/11 ,129/03/11

הסדרת דרך גישה למתקן טיפול מרכזי בשפכים



הוראות התכנית

מחוז : הדרום

נפה : באר שבע

מקום : רמת חובב, מתקן טיפול מרכזי בשפכים.

ועדה מקומית לתכנון ובניה : רמת חובב.

תאריך : יולי 2004.

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 25/110/02/19, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכניות מס' 11/110/02/19, 6/110/02/19, 130/02/19, 110/02/11, 129/03/11, הסדרת דרך גישה למתקן טיפול מרכזי בשפכים.

2. מסמכי התכנית : המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
 א. 4 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
 ב. תשריט ערוך בקנ"מ 1:2500 (להלן "התשריט").
 ג. נספח תחבורה בקנ"מ 1:2500.

3. שטח התכנית : 713.656 דונם.

4. גושים וחלוקות : 100177 חלקה 1 (חלק), 100329 חלקות 5,11 חלקי חלקות 3,4,6,7 וכן שטח לא מוסדר.

5. מגיש התכנית : משרד המסחר והתעשייה (באמצעות חב' יהל מהנדסים בע"מ ח.פ. 511776247 – יגאל אלון 67 ת"א 67443).

6. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל.

7. עורך התכנית : אדר' צבי דרדיקמן (רשיון מס' 8946) רח' הנבל 4 ירושלים 97500 (ת.ד. 6330 באר שבע) טלפקס: 02-6289247.

8. יחס לתכניות אחרות : התכנית כפופה לתמ"מ 4/14 וכל הוראות תכניות מס' 11/110/02/19, 130/02/19, 110/02/11, 129/03/11, 6/110/02/19, 11/110/02/19 נשארות בתוקף למעט השינויים המוצעים בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.

9. מטרת התכנית : שינוי בתואי דרך מתארית מס' 1 ע"י שינויים ביעודי הקרקע, איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, וקביעת זכויות, הנחיות ומגבלות בניה.

10. ציונים בתשריט : כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

11. תכליות, שימושים והנחיות בניה:

11.1. שטח לתעשייה כימית (מגרשים מס' 501-503)
 שימושים: בשטח זה תאושר הקמת מפעלים לתעשייה כימית, תעשייה, לרבות תעשייה זעירה ומלאכה (למעט מפעלי מזון) ולכל הנלווה אליהם, מתקנים הנדסיים וקווי תשתית, מבני אחסנה לחומרים ומוצרים, מבני משרדים ושרותים לעובדים בתחום המפעלים, מתקנים לטיהור האוויר ושפכים תעשייתיים, וכל מפעל אחר הכל בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה עפ"י דרישת הרשויות המוסמכות.

11.2. שטח למתקנים הנדסיים (מגרש מס' 500)
 שימושים: הקמת מתקנים לטיפול וטיהור שפכים תעשייתיים, הקמת תחנת שאיבה לשפכים תעשייתיים, מבנה בקרה, מבנה חשמל ומתקני עזר. הטיפול בשפכים יהיה בדרך של טיפול ביולוגי. התוכניות ההנדסיות יכללו פרטים לאיטום ולהגנה מפני דליפות שפכים לסביבה ולמערכות ניקוז עפ"י הנחיית היחידה לאיכות הסביבה רמת חובב.

11.3. שטח להסדרת נחל (מגרש מס' 800)
 שימושים: מעבר תשתיות, נטיעות וניקוז. בשטח זה תיאסר בניה מכל סוג שהוא.

11.4. שטח ציבורי פתוח (מגרשים מס' 601-604)
 שימושים: מעבר תשתיות, נטיעות וניקוז. בשטח זה תיאסר בניה מכל סוג שהוא.

11.5. דרכים
 מיקום הדרכים ורוחבן יהיה כמסומן בתשריט. שטחים אלו ישמשו למעבר כלי רכב, לסלילת דרכים כהגדרתן בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965, לרבות מבני ומתקני דרך, חניות, שבילים להולכי רגל, מדרכות, נטיעות, ניקוז פרוזדורי צנרת ומערכות תשתית ואספקה מרכזית למגרשי התעשייה.

12. טבלת אזורים, זכויות, הנחיות ומגבלות בניה
 12.1. מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 130/02/19

אזור	מגרש מס'	שטח המגרש בדונם	שטחי בניה ב- % למגרש				מטרות עיקריות	מטרות שירות	סה"כ שרות + עיקרי	תכנית שטח מירבי ב- %	מס' קומ' מירבי	קני בניה			
			מתחת	מעל	מטרות עיקריות	מטרות שירות						סה"כ שרות + עיקרי	ק'	צ'	א'
שטח למתקנים הנדסיים	1	119.58	---	30	---	---	---	35	35	1	לפי מסומן בתשריט				

מצב קיים לפי תכנית מאושרת מס' 129/03/19
 שטח לתעשייה כימית – שטח הבניה הכולל יהיה עד 50% משטח המגרש בתוספת 20% מבני עזר.

לשכה התכנון העירונית
 מסדר הענינים מונוז והדרום
 2.9.07.2004
 נתקבל

מס' קומות מירבי	קוי בנין (מ')			תכנית מירבית	היקפי בניה מירביים במגרש (ב- %)				שטח מגרש מינימלי (במ"ר)	שטח מגרש (במ"ר)	מספר מגרש	אזור	
					סה"כ עיקרי + שירות	מטרות שירות		מטרות עיקריות					
						מל לקרקע	מתחת לקרקע	מל לקרקע					מתחת לקרקע
2	כ מסומן בת שרית	ק	70%	70%	20%	-----	50%	-----	10,000	69,974	501	שטח לתעשייה כימית	
3 הערה*				35%	35%	5%	-----	30%	-----	-----	120,000	500	שטח למתקנים הנדסיים
1						-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----
3 הערה*	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	188,587	800	שטח להסדרת הנחל		
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	1,800	601	שטח ציבורי פתוח		
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	320	602	שטח ציבורי פתוח		
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	4,515	603	שטח ציבורי פתוח		
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	975	604	שטח ציבורי פתוח		

הערות לטבלת מצב מוצע:

- * הערה 1: בזכויות הבניה למטרות שירות מעל לקרקע יכלול: אחסון תוצרת וחומרי גלם, חנייה מקורה ומקלט תקני
- * הערה 2: זכויות הבניה למטרות שירות מעל לקרקע יהיו עבור סככות צל לרכב.
- * הערה 3: גובה מירבי במ' יקבע בהתאם לתנאים הנדרשים לתפעול המתקנים.

13. ביוב:

יחבור לאחת ממערכות הביוב המרכזיות בשטח המוצעה המקומית התעשייתית רמת חובב בהתאם לדרישות חוק העזר לשפכים רמת חובב והיתר הזרמת שפכים למערכות הציבוריות. הוועדה המקומית (בהתייעצות עם הרשות המקומית) רשאית לדרוש התקנת מתקני טיהור שפכים בתחומי המגרשים במידה ולדעת מהנדס הוועדה המקומית עלולים השפכים להזיק או לזהם את מערכת הביוב המרכזית. הרשות המקומית תהיה רשאית לגבות דמי שימוש במערכות הביוב עפ"י סוג השפכים וכמותם.

14. ביקוד:

במפעלים חדשים תתוכנן המערכת עפ"י ההנחיות הבאות:

- א. בכל מפעל יוגדרו, בשלב של היתר הבניה, משטחים ואזורים שבהם עשוי להיווצר נגר עילי מזוהם (מתקנים, מאצרות, משטחי איחסון וכד').
- ב. תתוכנן מערכת איסוף מיוחדת שתיועד אך ורק לניקוז של נגר עילי מאזורים שהוגדרו בשלב א'. ההולכה תהיה גרוויטציונית בצנרת או בתעלת בטון.
- ג. כל שטחי המפעל שאינם מוגדרים כבעלי פוטינציאל סיכון, ינוקזו בזרימה עילית פתוחה את מערכת הניקוז הציבורית.
- ד. הנגר שייאסף במערכת, והחשוד כמזוהם, ינוקז אל אגן איסוף בתוך תחומי המפעל.
- ה. האגן יהיה תת-קרקעי (חפור) ויתוכנן כך שניתן יהיה לאחסן בו כמות של מי נגר הנוצרים בסופת גשם אחת בהסתברות של 1:50 שנה, על פני כל המשטחים שהוגדרו בשלב א'.
- ו. תחתית ודפנות האגן יאטמו ביריעת איטום סינתטית - מומלץ יריעת HDPE בעובי 1.5-2.5 מ"מ - או ע"י משטחי בטון.
- ז. יתוכננו מערכות שאיבה וצנרת לריקון מבוקר של האגן אל מתקן הטיפול בשפכים של המפעל (וממנו למערכת הציבורית). המערכת תתוכנן כך שניתן יהיה לרוקן את כל תכולת האגן בתוך 3 שעות. מערכת השאיבה תאפשר גם עבודה בספיקות נמוכות של עד 50 מ"ק / שעה.
- ח. האגן יכלול מתקן שיאפשר גישה לצורך דיגום הנוזלים.
- ט. תחזוקה: בסוף כל חורף יבוצעו פעולות תחזוקה שיכללו ניקוי של צנרת האיסוף ופינוי משקעים מקרקעית אגן האיסוף.
- ס. הכל בהתאם לתכנית אב לניקוז של המוצעה המקומית ובכפוף לאישור הוועדה המקומית.

15. מקלטים:

בהתאם להנחיות פיקוד העורף ובאישורו.

16. חשמל:

- א. לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת חשמל עיליים, ינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי המשוך על הקרקע ביו ציר החשמל לבין החלק הבולט 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 מבנים מעל לכבלי החשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה. ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

לשכת ההכנון המחוזית
משרד הפנים - מחוז הדרום
29.07.2004
נתקבל

17. חנייה :

החנייה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חנייה ארצי התקף בזמן מתן היתרי הבניה.

18. תנאים למתן היתרי בניה ופיתוח התכנית:

- היתרי הבניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובכפוף לתנאים הבאים:
- א. הבקשה להיתר בניה למתקנים חדשים תכלול תכנית בינוי ופיתוח, שתוגש ע"י היזם ותאושר ע"י הועדה המקומית.
- ב. היתרי בניה יינתנו רק לאחר שייבדק נושא התאמת איכות וכמות השפכים שיווצרו, (כתוצאה מהיתר הבניה), למתקני הטיפול וסילוק השפכים במועצה המקומית תעשייתית רמת חובב.
- ג. כל מפעל חדש ייקבל היתר בניה לאחר קבלת אישור היחידה לאיכות הסביבה רמת חובב.
- ד. הועדה המקומית תקבל מכל מפעל רשימת השפכים התעשייתיים הצפויים ממתקניו השונים ותהיה רשאית לקבוע סוגי השפכים אשר ניתן לקלוט בכל אחת ממערכות סילוק השפכים באתר, בכל אחת ממערכות הביוב וכן להורות בהיתר הבניה, הוראות הנוגעות לפינוי השפכים.
- ה. פיתוח מגרשים 501, 502 יבוצע לאחר פינוי אתר פסולת הבנין משטחם לאתר פסולת בניין, בתחום המועצה התעשייתית רמת חובב, שיאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ו. תנאי למתן היתרי הבניה היו תכנית מפורטת להסדרי תנועה מאושרת ע"י רשויות התמרוך.

19. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

20. חלוקה ורישום:

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

21. שלבי ביצוע:

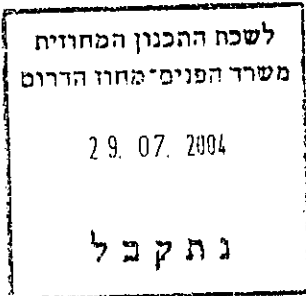
התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום אישורה.

22. היטל השבחה:

היטל השבחה יגבה על פי הוראות התוספת השלישית לחוק התכנון והבניה.

23. עתיקות :

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות, ללא אישור בכתב מרשות העתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר, ולהודיע לרשות העתיקות.



חתימת עורך התכנית:

צרי דרייסקמן
אגף תכנון ופיתוח
משרד הפנים המחוז הדרום
תל אביב 61046
טל. 03-51161

חתימת מגיש התכנית:

משרד התעשייה המסחר והתעסוקה
מינהל לאזורי פיתוח
רח' בנק ישראל 5 (בנין גינרי)
קרית בן גוריון, ירושלים

חתימת בעל הקרקע:
משרד הפנים המחוז הדרום
תל אביב 61046
טל. 03-51161