

מחוז הדרום  
נפת באר שבע  
מרחב תכנון מקומי רמת הנגב  
31 05 2005

מחוז הדרום

נפת באר שבע

מרחב תכנון מקומי רמת הנגב

# תכנית מתאר מספר 65/101/02/20

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

## מתקן טיפול בשפכים, קדש ברנע

שינוי לתכנית מתאר 101/02/20

ולתכנית מתאר 3/101/02/20

65/101/02/20

9/5/05  
*[Handwritten signature]*

### הוראות התכנית

65/101/02/20  
592  
9/5/05

ממונה-ניהול ופיקוח מוקדקעין ונכסים בע"מ  
יורגת וישור  
ע"י ועדה  
שם  
חתימה

מגישי התכנית: המועצה האזורית רמת הנגב,

משרד הבינוי והשיכון, המינהל לבניה כפרית ויישובים חדשים, מחוז הדרום.

עורך התכנית: אדרי אסף קשטן, רשיון מס' 25467, א.ב. תכנון, ת.ד. 25256, ת"א 61251

טלפון: 036233777, פקס: 036233700

עדכון: 11 באוקטובר 2004

31.05.2006

תק"ב

**מבוא - תכנית מס' 65/101/02/20**

על פי תכנית האב לביוב של גוש היישובים הכפריים הצפוני בפתחת ניצנה שהוכנה ע"י משרד אריה שוורץ מהנדסים יועצים בשנים 1994 ו-2002, אמור מט"ש קדש ברנע הקיים לקלוט ולטפל בשפכי היישובים בגוש זה.

מטרת התכנית ליצור מסגרת תכנונית להרחבה ולשדרוג של המתקן הקיים לטיפול בשפכים מצפון-מזרח ליישוב קדש ברנע, על מנת שיקלוט ויטפל בשפכים של היישובים הבאים: קדש ברנע, כמהין, באר מילכה (יישוב חדש בהקמה), יישוב נוסף המתוכנן ממזרח לכמהין (בהתאם לתכנית 5/101/02/20 א'), תכנית המתאר לפתחת ניצנה ובתכנית המתאר המחוזית תממ/14/4).

בשוליו החיצוניים של המתקן יבוצע טיפול להסדרה נופית ולשילובו של המתקן בסביבה. המתקן מתוכנן להתפתחות בשלבים. הוא יטפל בשפכים לרמה הנדרשת על פי תקני משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה. הקולחים ישמשו להשקיה חקלאית.

31.05.2005

תקציר

## א. כללי:

### 1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' 65/101/02/20, מתקן טיפול בשפכים - קדש ברנע, תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, והיא תחול על השטחים התחומים בתשריט בקו כחול רצוף עבה.

### 2. יחס לתכניות אחרות:

התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר 101/02/20 ולתכנית מתאר 3/101/02/20 בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו. במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות החלות על שטחה תהיה תכנית זו עדיפה על תכניות אחרות.

### 3. המקום: צפונית מזרחית ליישוב קדש ברנע (ניצני סיני).

נ.צ.מ. 143250/535/500.

### 4. גושים וחלקות: חלק מגוש 39007, חלק מחלקה 4.

### 5. שטח התכנית: 67.75 דונם.

### 6. מגישי התכנית:

המועצה האזורית רמת הנגב,

משרד הבינוי והשיכון, המינהל לבניה כפרית ויישובים חדשים, מחוז הדרום.

### 7. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל.

### 8. עורך התכנית:

אדרי' אסף קשטן, א.ב.תכנון (מס' רשיון 25467).

ת.ד. 25256, ת"א 61251, טל. 036233777, פקס. 036233700.

### 9. מטרות התכנית:

9.1 יצירת מסגרת תכנונית להרחבה ולשדרוג של מתקן קיים לטיפול בשפכים על מנת שיוכל לקלוט ולטפל בשפכים של יישובי הגוש הצפוני של פתחת ניצנה ולספק קולחים להשקיה, תוך שמירה על איכות הסביבה והנוף, ע"י איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי בייעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

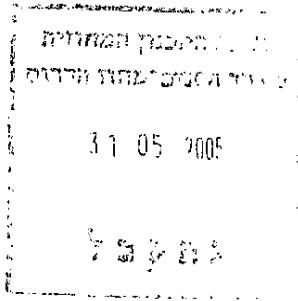
9.2 שינוי בייעודי הקרקע משטח חקלאי ודרך מוצעת, למתקן הנדסי לטיפול בשפכים, דרך מוצעת ושטח חקלאי.

### 10. מסמכי התכנית:

מסמכי התכנית הם:

10.1 דפי הוראות בכתב - 8 עמודים (להלן הוראות התכנית).

10.2 תשריט ערוך בקני"מ 1:1000 (להלן התשריט).



10.3 נספח בינוי ופיתוח מנחה בקני"מ 1000:1.

כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.

#### 11. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

#### 12. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

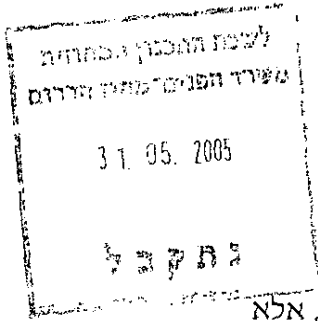
#### 13. הפקעות לצורכי ציבור:

מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל. מקרקעין שאינם מקרקעי ישראל והמיועדים לצורכי ציבור כנוזכר לעיל, יופקעו עפ"י חוק התכנון והבניה.

## ב. תנאים למתן היתרי בניה:

1. היתרי בניה יינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י הוראות תכנית זו לאחר אישורה. הבקשה להיתר תכלול תכנית פיתוח מפורטת וכן חתכים לאורך ולרוחב המגרש הכל בקנה מידה 1:100, לרבות דרכים, עבודות עפר, גידור, שערים, תאורה והנחיות להסדרה נופית של הסביבה בגמר העבודה, הכל בכפוף לסי' 3 להלן.
2. הבקשה להיתר תכלול נספח נופי-אדריכלי שיתייחס לטיפול הנופי המוצע בשטח כולו ובעיקר בשוליו, לרבות טיפול בקרקע, נטיעות, פרטים ופריסה של גדרות, פרטי מבנים לרבות חומרי גמר וגוונים של מבנים ומתקנים וכו', הכל בכפוף לסי' 3 להלן.
3. עבודות העפר, מיני הצומח שיינטעו, פרטי תאורה, גידור ושערים, חומרי גמר וגוונים של מבנים ומתקנים והנחיות להסדרה נופית של הסביבה בגמר העבודה יתואמו עם רשות הטבע והגנים.
4. היתרי בניה יינתנו לאחר השלמת תכניות מפורטות לפתרון הביוב, מערכת הולכת השפכים, תכנית לניצול הקולחים, פתרון לטיפול וסילוק בוצה, פתרון למניעת מטרדים סביבתיים, פתרון לניקוז השטח ומניעה של גלישת ביוב וקולחים החוצה. התכניות יאושרו ע"י משרד הבריאות ומשרד איכות הסביבה. התכניות תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו את פתרון הביוב בכל שלב ושלב.
5. היתרי בניה לפיתוח, למבנים ולמתקנים בשטח התכנית יכללו בהינף אחד את הטיפול הנופי והגידור החיצוני של המתקן ויובטח שיבוצעו בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה כאמור.

6. היתרי בניה יכללו דרישה לסימון גבולות העבודה ע"י מודד מוסמך בליווי של רשות הטבע והגנים, וכן דרישה לביצוע עבודות עפר ועבודות הסדרה נופית של השטח בתיאום עם רשות הטבע והגנים.



## ג. תכליות ושימושים:

### 1. כללי:

לא ישמשו שום קרקע או בניין, הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית, אלא לתכליות המפורטות והמותרות ברשימת התכליות להלן.

### 2. שטח למתקן טיפול בשפכים (מתקן הנדסי):

השטח מיועד להקמת מתקן אזורי לטיפול בשפכים.

יותר מבנים ומתקנים מעל ומתחת לקרקע וכן עבודות עפר, בטון ואיטום, פיתוח השטח, דרכי שירות, גידור, שערים, תאורה ומרכיבי בטחון, גינון ונטיעות, עבודות ניקוז השטח, סככות צל, מדרכות, רחבות מרוצפות, שטחי חניה, תשתיות ומתקנים הנדסיים נלווים.

### 3. דרכים:

באזורים אלה לא תותר הקמת מבנים ולא תבוצענה עבודות למעט השימושים והתכליות הבאים: דרכים, חניות, התקנת מערכות של תשתיות הנדסיות תת-קרקעיות ועיליות, מתקנים לאצירת אשפה, גינון, עיצוב נוף ופיסול.  
לא יוקמו ולא יונחו בתחום הדרך כל צינור, כבל, תעלה או כל קו אספקה או סילוק אחר מבלי לקבל אישור והיתר מהועדה המקומית.  
רוחב הדרך - עפ"י המסומן בתשריט.  
קו בניין יימדד מקצה רצועת הדרך.

#### 4. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה

4.1 אין זכויות במצב קיים עפ"י תכנית מס' 3/101/02/20.

4.2 טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלות בנייה במצב מוצע:

אזור (ייעוד)	שטח מגרש בדונם	היקפי בנייה מרביים במ"ר				תכסית ב-% (1)	מס' קומות	קווי בנין במ'		
		מיקום (2)	שטח עיקרי	שטח שירות	סה"כ			קדמי	צדדי (3)	אחורי (3)
שטח למתקן טיפול בשפכים	61.78	מעל לקרקע	2000	250	2250	90%	1	לפי רוזטת הדרך	5	5
		מתחת לקרקע	500	250	750					
		סה"כ	2500	500	3000					
דרכים	4.97	-	-	-	-	-	-	-	-	
שטח חקלאי	1.00	-	-	-	-	-	-	-	-	
סה"כ	67.75	-	-	-	-	-	-	-	-	

#### הערות לטבלה:

- (1) שטח התכסית כולל שטחי מאגרים, בריכות וכו'.
- (2) הועדה המקומית רשאית לנייד אחוזי בנייה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה בלבד ובתנאי שיישמרו סה"כ זכויות הבניה.
- (3) קו בנין לכיוון נחל ניצנה (צפון-מזרח) יהיה 15 מ'.

## ד. הוראות כלליות לתכנית

### 1. איטום:

שיטת איטום המאגרים, הבריכות והמבנים תתואם עם המשרד לאיכות הסביבה ועם משרד הבריאות ותאושר ע"י השירות ההידרולוגי.

### 2. ניקוז:

הניקוז יהיה באמצעות חלחול ונגר עילי לנחל הסמוך. הניקוז יבוצע בהתאם לתכנית ניקוז שתאושר ע"י רשות הניקוז. תובטח הפרדה מלאה ומוחלטת בין מערכת השפכים והקולחים לבין מערכת הניקוז. בשטח המכון יינקטו אמצעים למניעת גלישת ביוב אל הנחל. ביצוע הניקוז ייעשה במקביל לביצוע התשתיות.

31 05 2005

**3. ריחות:**

במקרה שהפעילות במתקן תגרום לזיהום אוויר, כהגדרתו בחוק, תידרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות לאוויר לרמה המותרת בתקנות.

**4. אשפה, פסולת, בוצה, עודפי עפר:**

- 4.1 אשפה ופסולת ייאצרו במתקני אצירה מאושרים ע"י הרשות ויפנו באחריותה לאתר פינוי פסולת אזורי מאושר. לא תותר כל אצירה ו/או סילוק של אשפה או פסולת למקומות אחרים מחוץ לתחום המתקן.
- 4.2 תכנית בינוי אשר תוכן במסגרת תכנית זו תראה את המיקום והפתרון לאצירת האשפה ו/או פסולת כלשהי, תוך התחשבות במגבלות תנועת רכב פינוי האשפה, ותלווה בפרטי המתקן.
- 4.3 יובטחו דרכי טיפול בפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה, מפגעים חזותיים וסיכונים בטיחותיים.
- 4.4 הפתרון לסילוק פסולת ובוצה יאושר ע"י הגורמים המוסמכים.
- 4.5 לא תותר שפיכת עודפי עבודות עפר בכל תחום התכנית. בתום הבניה יסולקו כל חומר עודף, פסולת בנין ועודפי עפר וסלעים מאזורי הבניה והפיתוח לאתרים מאושרים עפ"י כל דין.

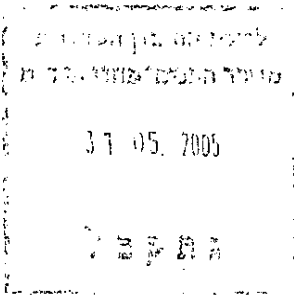
**5. תשתיות:** כל מערכות התשתית יונחו באישור הרשויות המוסמכות.**6. חשמל ותאורה:**

- 6.1 אספקת החשמל - מרשת חברת החשמל לישראל.
- 6.2 הוראות בינוי ופיתוח בקרבת קווי חשמל:
- לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מעל, מתחת או בקרבת קווי חשמל עיליים. יינתן היתר בניה 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 חימוני	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 מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

**6.3 תאורת השטח תופנה אל תוך שטח התכנית ולא החוצה ממנו.**



### 7. חניה:

החניה תהיה בתחום המגרשים עפ"י תקן חניה ארצי, התקף בזמן מתן היתרי הבניה.

### 8. עתיקות:

בשטחי עתיקות לא תותר כל עבודה ללא אישור מרשות העתיקות ע"פ סעיף 29 א' לחוק העתיקות תשל"ח.

### 9. שילוט:

שילוט ייעשה באישור ובתאום עם הרשות המקומית. פרטי השלט ועיצובו יופיעו בבקשה להיתר הבניה, ויאושרו ע"י הועדה המקומית.

## ה. שלבי ביצוע

1. תחילת ביצוע התכנית בתוך 5 שנים מיום אישורה כחוק.
2. שלב א' יכלול תוספת אגן פקולטטיבי (S3) למתקן הקיים.
3. שלב ב' יכלול תוספת אגן שיקוע (S2) ואגן פקולטטיבי (S3) נוסף.
4. תחילת שלבים ב' ו-ג' בהתאם להתפתחות ההתיישבות באזור.
5. התכנית כולה תבוצע בתוך 30 שנים מיום אישורה כחוק.



