

# חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965

## מחוז הדרום

## נפת באר שבע

## מרחב תכנון מקומי שמעונים

לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 30.06.2005  
 נתקבל

# מכון לטיפול בשפכים "צוחר"

### תכנית מתאר מס' ז/2/302/19

### איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

### שינוי לתכנית מתאר מס' ד/7/302/12

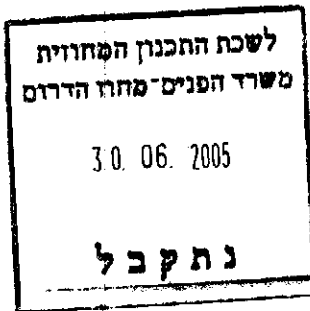
מס' תכנון 19/302/2/ז  
 19/5/05  
 הודעה על אישור תכנית מס' 19/5/05  
 כורסמה בילקוט הפרסומים מס' 544  
 מיום 19/5/05

מגיש התכנית : מועצה אזורית אשכול  
 בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל  
 עורכת התכנית : אדרי' נילי ויסמן  
 תאריך עדכון : נובמבר 2003  
 ספטמבר 2004  
 מאי 2005



## מבוא

תכנית זו באה לאפשר הגדלה ושידרוג של המכון לטיפול בשפכים עבור הישובים הסמוכים למרכז צוחר, 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 – נפת באר-שבע  
מרחב תכנון מקומי שמעונים

## פרק 1 - התכנית

### 1.01 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 19/302/02/7, הכוללת איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, מכון לטיפול בשפכים "צוחר" (להלן התכנית), שינוי לתכנית מתאר מס' 12/302/02/7/ד.

### 1.02 יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה לתכנית תמ"מ 4 שינוי 14 ומשנה את תכנית המתאר ד/12/302/02/7.

### 1.03 המקום : מערבית למרכז צוחר.

### 1.04 גוש : 100299, חלקות (חלק) 8,9,11.

### 1.05 שטח התכנית : 46.427 דונם.

### 1.06 מגיש התכנית : מועצה אזורית אשכול.

### 1.07 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

### 1.08 עורכת התכנית :

אדרי' נילי ויסמן, ארכיטקטורה ובינוי ערים; רשיון מס' 13705  
רח' תאשור 19 עומר 84965 טל. 08-6469563, פקס. 08-6469130.

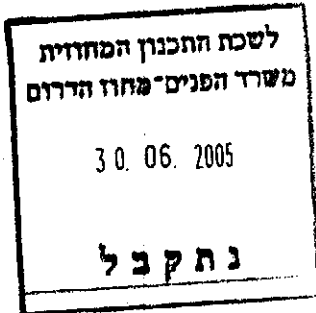
### 1.09 מטרת התכנית :

- יצירת מסגרת תכנונית להקמת מכון לטיפול בשפכים ומתקן לאספקת קולחין ע"י:
- שינוי ביעוד קרקע משטח חקלאי למתקן הנדסי לטיפול בשפכים.
- איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
- קביעת הנחיות סביבתיות להקמת המתקן ההנדסי לטיפול בשפכים.
- קביעת זכויות הנחיות ומגבלות בנייה.

### 1.10 מסמכי התכנית :

- התכנית כוללת :
- 7 דפים של הוראות התכנית (להלן ההוראות),
- גליון תשריט ערוך בק"מ 1:1000 (להלן התשריט),
- נספח בינוי מנחה ערוך בק"מ 1:500.
- 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.



## 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 :**

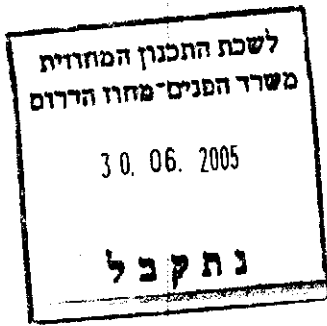
- א. אחוזי הבנייה וקווי הבניין יהיו לפי המפורט בטבלת זכויות הבנייה.
- ב. גובה המתקנים יקבע לפי הצרכים עד לגובה מקסימלי של 25 מ'.

#### **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-25 דונם.
- שטח זה לא יכלל במניין אחוזי הבנייה, 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.
- 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. ככל שיוכחו מטרדי ריח בתקופת ההפעלה של המתקן החדש, יש לקרות את בריכות השיקוע.
- ג. ניטור :  
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, 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.

## 2.02 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 טבלת זכויות בנייה

### 2.03.1 מצב קיים:

אין הגדרת זכויות בניה.

### 2.03.2 מצב מוצע:

קווי בנין			תכסית	היקפי בניה מירביים למגרש במ"ר			שטח מגרש מינימלי	שטח המגרש בזונם	ייעוד
אחורי	צדדי	קדמי		סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי			
3	3	לפי התשריט	90% כולל שטח בריכות ומאגרים	600 מ"ר	100 מ"ר	500 מ"ר	מעל מפלס הכניסה (1)	42.605	שטח למתקן הנדסי מגרש מס' 1
					-	-	מתחת למפלס הכניסה		

הערה:

(1) זכויות בניה לשטחים מעל למפלס הכניסה הקובעת ניתנים לניצול גם מתחת למפלס הכניסה הקובעת.

30.06.2005

נתקבל

### 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 בניינים 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 המכון עם דרך מס' 2200 תוסדר ע"י מגיש התכנית לפי דרישות מע"צ.

#### 3.4 ניקוז:

תכנית ניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז.



## 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, במקרה וחלו שינויים בתוכנית הבינוי המנחה.
  - ב. הגשת חוות דעת סביבתית לעניין הערכת מפגעים של מזהמי אויר וריחות הצפויים כתוצאה מהקמת המט"ש והפעלתו וכן האמצעים למניעת המפגעים למשרד לאיכות הסביבה.
  - ג. קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
  - ד. טרם מתן היתרי הבניה יוגשו תכניות מפורטות של מערכת הולכת השפכים, פתרון סילוק הקולחין ומניעת מטרדים סביבתיים לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
  - ה. 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 והבניה, יוחכרו לרשות המקומית על פי נהלי מינהל מקרקעי ישראל, או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

### 4.5 עתיקות :

במקרה ויתגלו עתיקות בעת ביצוע התכנית, יש להפסיק את העבודה לאלתר ולהודיע על כך לרשות העתיקות.

**4.6 שלבי ביצוע :**

ביצוע התכנית יהיה במשך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.  
תנאי להפעלת המתקן יהא הגשת תכנית לניצול קולחים.

לשכת התכנון הטחודית  
משרד הפנים - מחוז הירוש  
3.0.06.2005  
**נ ת ק ב ל**

**גיל הרפז**  
**סגן מנהל התכנון**  
אין לנו התנגדות עקרונית להכנת התכנית שכן תהיה מתואמת עם השויות התכנון המוסמכות.  
חתימתו הינה לצרכי התכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליהנות מהתכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הועדה השיטה ונראה כי המסמך מתאר בניית בית המגורים וזו באה במסגרת האמת כל בעל זכויות בשטח או כל ישות מוסמכת לפי כל חוקה ועפ"י חוק.  
למען הסר ספק יורה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הטכס בגין השטח ייבול נתכנית או החתימתנו על התכנית הכרה או הנדאה לטובת הטכס כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש שיתנו על פני זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות אחרת העומות לנו כעת תכנון המסמך ועפ"י כל זכויות שכן החתימה הינה רק לצרכי התכנון.  
מינהל משרד הפנים ישראלי  
מחוז הירוש  
28.6.05

**ועדה אזורית**  
**אשכול**

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

**חתימת עורכת התכנית :**

**חתימת מגיש התכנית :**

**אדר' ירם בר סיני**  
מהנדס מ.א. אשכול  
28766