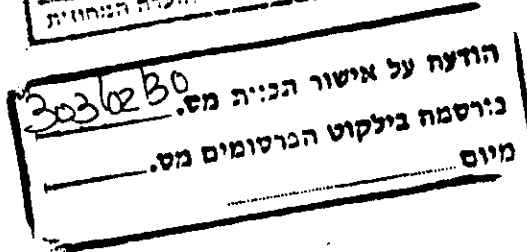


**מחוז הדרום - נפת באר שבע**  
**מרחב תכנון מקומי תמר, ערבה תיכונה**

**מכון לטיפול בשפכים "פארן"**

**תכנית מפורטת מס' 303/02/30**  
**איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים**  
**שינוי לתכנית מפורטת מס' 178/03/10**



מגיש התכנית : מועצה אזורית ערבה תיכונה

בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל

עורכת התכנית : אדר' נילי ויסמן

תאריך עדכון : נובמבר 2004

ינואר 2005

יולי 2005

אוגוסט 2006

## מבוא

תכנית זו באה לאפשר בניה של המכון לטיפול בשפכים עבור מושב פארן, אשר יהיה מסוגל לקלוט את השפכים של האזור על פי תחזית גידול המאושרת בתמ"מ 4 שינוי 14 ולפי צפי הפיתוח של מ"א ערבה תיכונה, ולטהר את השפכים לרמה הנדרשת על פי התקנים של משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

## הוראות התוכנית

מחוז הדרום – נפת באר-שבע  
מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

### פרק 1 - התכנית

#### 1.01 שם התכנית :

התכנית תקרא תכנית מפורטת מס' 303/02/30 איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים, שינוי לתכנית מפורטת מס' 178/03/10, מכון לטיפול בשפכים "פארן" (להלן התכנית).

#### 1.02 יחס לתכניות אחרות:

התכנית כפופה להוראות תמ"מ 4 שינוי 14 ומשנה הוראות תכנית 178/03/10 בגבולות תכנית זו.

1.03 המקום : צפונית למושב פארן.

1.04 גושים : 39082 חלקה 1 (חלק)  
39083 חלקה 1 (חלק)

1.05 שטח התכנית: 83.698 דונם.

1.06 מגיש התכנית : מועצה אזורית ערבה תיכונה.

1.07 בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל.

1.08 עורכת התכנית :

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

1.09 מטרת התכנית :

יצירת מסגרת תכנונית להקמת מכון לטיפול בשפכים ע"י:  
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.  
שינוי ביעודי קרקע משטח חקלאי לשטח למתקנים הנדסיים.  
קביעת זכויות בניה לשטחים עיקריים ולשטחי שירות.  
קביעת הנחיות ומגבלות בניה.

1.10 מסמכי התכנית :

7 דפים של הוראות התכנית (להלן ההוראות),  
גליון תשריט ערוך בק"מ 1:2500 (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.

## פרק 2 - רשימת תכליות, שימושים והנחיות בנייה

### 2.01 שטח למתקן הנדסי – מגרש מס' 1

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.

הגישה למגרש מס' 1 תהיה דרך מגרש מס' 2 ו/או באמצעות דרכים חקלאיות קיימות.

#### **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 7 מ'.

#### **2.01.2 מאגרים ובריכות :**

- א. תותר הקמת אגני שיקוע, בריכות מאווררות, בריכות פקולטטיביות, מאגרי קולחין וכו'.
- הבריכות תהינה מסוג בריכות חפורות או בריכות מבטון.
- ב. סך שטח הבריכות והמאגרים יהיה כ-30 ד'.

#### **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.

ג. ניטור :

יוכנו תכניות לניטור קולחין, אויר, קרקע ומי תהום שיאושרו 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. גידור :

המגרש יהיה מגודר על פי הנחיות משרד הבריאות וצרכי הבטיחות של המתקן (כולל שילוט אזהרה).

ז. עיצוב נופי :

עבודות הפיתוח והבניה, ובמיוחד עבודות עפר, סוללות וכו', יתוכננו תוך השתלבות ככל הניתן בנוף, תוך שימוש בחומרים ובצמחייה המתאימים לאזור.

ח. תרחיש תקלה:

עיקר הטיפול במט"ש יתבצע ללא הפעלת מנועים, כך שלא צפויות תקלות כגון הפסקת אספקת אויר או השבתת מערבלים.  
במקרה של תקלה במשאבת הקולחים או במערכת החשמל ו/או הבקרה, מפלס מאגר מי הקולחים יעלה, אך היות והמים כבר מטוהרים, לא צפויים מטרדים כתוצאה מכך.

ט. מגבלות בתחום ההשפעה של המתקן:

הקמת המט"ש תביא להפחתת הריחות בהשוואה למצב הקיים, בעיקבות שיפור רמת הטיפול בשפכים, כך שלאחר הקמת המתקן לא צפויים מטרדי ריח כתוצאה מפליטת H<sub>2</sub>S ו/או אמוניה בכל סביבת המתקן.

### 2.02 שטח למתקן הנדסי – מגרש מס' 2

תותר העברת תשתיות ביוב, קולחין, חשמל וכדומה.  
לא תותר כל בניה.

### 2.03 זרכים

רוחבן והתוואי של הדרכים יהיו כמסומן בתשריט.

### 2.04 טבלת זכויות בנייה

#### 2.04.1 מצב קיים:

אין הגדרת זכויות בנייה.

#### 2.04.2 מצב מוצע:

קווי בנין	היקפי בניה מירביים למגרש במ"ר				יחס למפלס הכניסה הקובעת	שטח המגרש בדונם	מספר מגרש	ייעוד
	תכסית מירבית	סה"כ	שטח שירות	שטח עיקרי				
כמסומן בתשריט	70% כולל שטח בריכות ומאגרים	400 מ"ר	100 מ"ר	300 מ"ר	מעל (1)	71.598	1	שטח למתקן הנדסי
			-	-	מתחת			
אין זכויות בניה						12.090	2	

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 בתחום התכנית יכולה להיות עילית או 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:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו החשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו
20 מ'		קו חשמל מתח עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)
35 מ'		קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)

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:

הגישה למכון (מגרש מס' 1) תהיה ע"י מעבר דרך מגרש מס' 2, וכן ע"י דרכים חקלאיות הגובלות במכון.

#### 3.4 ניקוז:

תכנית ניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז.

פרק 4 - כללי4.1 תנאים למתן היתרי בניה :

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

א. קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

ב. טרם מתן היתרי הבניה יוגשו תכניות מפורטות של מערכת הולכת השפכים, פתרון סילוק הקולחין ומניעת מטרדים סביבתיים לאישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

ג. 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) תכניות ניטור ;
- 5) גידור מגרש מס' 1 לפי הנחיות משרד הבריאות (כולל שילוט אזהרה).

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

ספר התפעול יתיחס בין היתר לנוהלי תחזוקת המט"ש והמתקנים הנלווים לו, וכן פרק המגדיר אמצעים למניעת כשל במתקן הטיהור ונוהלי פעולה למקרה חרום וכשל במתקן ו/או במערכות הנלוות.

4.2 חנייה :

חניית רכב תוסדר בתוך גבולות המגרשים וע"פ תקן החנייה התקף בעת מתן היתר הבניה.

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 נוהלי 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 3 שנים מיום מתן תוקף לתכנית זו.

חתימת עורכת התכנית

חתימת בעל הקרקע

חתימת מגיש התכנית

ר  
משרד הנדל"ן  
מס' 13705  
08-6469563

היינו לנו התנגדות עירונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה  
מתואמת עם רשות המבחן המוסמכת.  
התוכנית תהיה לערכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות  
כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח  
התכנית כל עוד לא תוקצה השטח ונתחם עליו השטח  
המחויב בהתאם ואין להימנעו או באה במקום התכנית כל  
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת לפי  
כל הוראה ופסי' של דין.  
למען והער טען המנהל ביום כי אם נעשה או יימשה על  
דיבור הסכם נגין יימשה הפיקול המפורט. אין בהתכנתו  
על התכנית הנ"ל או הנ"ל בקיום הסכם נאמנה ו/או  
יועצו על זכותו למסור בגלל הפרתו ע"י מי שרכש  
האחוז על מין ופיקול כלשהו בשטח ו/או על כל זכות  
אחרת המובנית לנו מכח הסכם נאמנה ופסי' כל דיו.  
שכן התכנית ניתנה אך ורק במקום כפי שהתבונה.  
מיוזם הדירה  
15.8.06 מינהל מקרקעי ישראל

המנועצה האזורית  
הערכר התכנית

חתימת בעל הקרקע  
מיוזם הדירה