



מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי שמעונים



הוראות התכנית

תכנית מתאר מס' 231/02/11

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
מכון לטיפול בשפכים - ערעה בנגב

- מחוז : הדרום
- נפה : באר-שבע
- מקום : ערעה בנגב, צפונית לדרך מס' 80
- גושים וחלקות : 100081/1 (בהסדר), 62 (רישום ישן) מלחתה, חלקה 1 (חלק)
- שטח התכנית : 35.070 דונם
- המגיש : מועצה מקומית ערעה בנגב, ת.ד. 6192 באר-שבע 84911
- המתכנן : אלי עמיחי - אדריכל ומתכנן ערים
רח' יהודה הנחתום 4, בית בלטק, באר-שבע
טל. 08-6235902, פקס. 08-6235903
- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- יועץ הביוב : א. שורץ - מהנדס
- תאריך : 30.10.05 , 15.2.05 , 15.2.04 , 2.1.03 , 16.10.02

מכון לטיפול בשפכים, ערערה בנגב - מבוא

התכנית מגדירה שטח מצפון לישוב, מעבר לכביש האזורי, המיועד להקמת מכון לטיפול בשפכים של הישוב.

רמת הטיפול בשפכים תתאים לחוק בריאות העם 1992 ותקנות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

השטח המתוכנן נמצא בשטח גלילי וגובל במתקן צבאי.

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא תכנית מתאר מס' 231/02/11.
2. מסמכי התכנית
המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית:
א. 7 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
ב. תשריט בק.מ. 1:2500 (להלן: התשריט).
ג. נספח בינוי מנחה בק.מ. 1:500 (להלן: נספח הבינוי).
ד. נספח תנועה לצומת עם כביש 80 (להלן: נספח התנועה).
3. מטרות התכנית
א. שינוי יעודי קרקע משטח חקלאי למתקן הנדסי ולדרך.
ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
ג. קביעת תכליות, שימושים, זכויות ומגבלות בניה.
4. ציונים בתשריט ופירושים
כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.
5. יחס לתכניות אחרות
תכנית זו כפופה להוראות תמ"מ 14/4.
6. חלוקה ורישום
חלוקה ורישום יבוצעו ע"פ סימן ז' לפרק ג' בחוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965.
7. הפקעות לצרכי ציבור
מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188ב' לחוק התכנון והבניה, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מינהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש וההחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.
8. תכליות ושימושים
8.1 מתקן הנדסי - מתקן לטיהור שפכים
לא תותר בניה פרט למבני עזר ומתקנים הנדסיים הקשורים בתהליך טיהור השפכים. תותר הקמת מבנים, מתקנים, בריכות מעפר או בטון, מאגרים ותשתיות תת קרקעיות הקשורות להפעלה ואחזקה של מט"ש ומתקן אספקת קולחין. כמו כן תותר הקמת מתקני חשמל ותקשורת.
הבריכות מעפר או בטון הפתוחות מכילות נוזל מעורבל שאינו מהווה מקור משיכה לציפורים.
המאגרים הפתוחים ובהם מים עומדים יהיו מקורים על מנת למנוע משיכת ציפורים.
8.2 דרכים
מקומן של דרכים ורוחבן יקבע לפי המסומן בתשריט.
בתחום הדרכים יותרו השימושים הבאים:
תנועת כלי רכב והולכי רגל, חניה, הנחת קוי תשתית והתקנת תאורת רחוב, ריצוף וגינון.
א. דרך מס' 1 הינה דרך בלעדית למתקן הטיפול בשפכים ולא יורשו חיבורים נוספים מכל סוג שהוא אל דרך זו.

ב. אין לבצע כל עבודה מעל קו "מקורות" עד למיגון קו המים.

8.3 תעלת הימים (רצועת תעלה - עפ"י תמ"מ 14/4)

א. התכליות המותרות: תעלת מי ים.

ב. כל עוד לא אושרה תכנית מקומית לרצועת תעלה ניתן ליעד את השטח לתכליות המותרות כפי שנקבעו בתכנית זו.

9. חניה
החניה תהיה בתחום המגרשים ועל פי תקן החניה הארצי.

10. טבלת אזורים, שימושים ומגבלות בניה - מצב מוצע

שם האזור	מספר המגרש	שטח מגרש בדונם	מיקום	אחוזי בניה מירביים במגרש			תכסית מירבית	גובה המבנה		קוי בנין
				שימוש עיקרי כולל אחסנה	חלקי שרות	סה"כ %		מס' קומות מירבי	גובה במ'	
מתקן הנדסי	1	10.309	מעל הקרקע	24%	8%	32%	70%	25	קדמי	צדדי
			מתחת לקרקע	24%	8%	32%				
	2	18.899	מעל	6%	2%	8%	40%	"	קדמי	צדדי
			מתחת	6%	2%	8%				

הערה: התכסית כוללת בריכות ומאגרים.

11. תנאים למתן היתר בניה

11.1 היתרי בניה יוצאו בתנאי אישור תכניות מפורטות ע"י משרד הבריאות.

11.2 אישור תכנית תנועה מפורטת הכוללת סימון ותימרון ע"י מע"צ ומשרד התחבורה וכן אישור תכנית גיאומטריה (גבהים, ניקוז, תאורה וכו') על ידי מע"צ (על פי נספח התנועה של תכנית זו).

11.3 הגישה אל המתחם וממנו מדרך מס' 80 תהיה בפניות ימניות בלבד.

11.4 ניקוז - אישור רשות הניקוז למניעת נזק למתקן ממי הנגר החיצוניים.

12. דרישות מע"צ
תנאי לאיכלוס (טופס 4) יהיה ביצוע בפועל של הסדרי התנועה ע"פ התכנית המאושרת על ידי מע"צ ומשרד התחבורה ועל פי התכנית הגיאומטרית המפורטת שאושרה על ידי מע"צ, כפי שנדרש בסעיף הקודם, בפיקוח מע"צ מחוז הדרום.

13. הגבלות בניה בגין שדה התעופה נבטים
על תחום התכנית חלות הגבלות בניה בגין שדה התעופה נבטים, לרבות הגבלות בניה בגין גובה ומיזעור סכנת ציפורים לתעופה.
הגובה המירבי המותר לבניה בתחום התכנית הינו עד לגובה של +470 מ' מעל פני הים. גובה הבניה המירבי לגבי מכשולים דקיקים, כגון קו חשמל עילי וכו', נמוך ב-15 מ' והינו עד לגובה מירבי של +455 מ' מעל פני הים.

14.1 תשתיות חשמל

14.1.1 הוראות בינוי ופיתוח

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקוי חשמל עיליים. בקרבת קוי חשמל עיליים, ינתן 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 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'

אין לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ובמרחק קטן מ-2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלים תת-קרקעיים ובקרבתם אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל מחוז הדרום.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאחר קבלת אישור מהגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות על פי כל דין.

מותר להשתמש בשטחים שמתחת ובקרבת (במרחקים המפורטים לעיל) הקווים העיליים, לצורך גינון, חניה ואחסנה פתוחה והקמה של ביתני שירותים שגובהם לא יעלה על 3 מ'. כמו כן, מותר לחצות, ועל פי העניין לעבור לאורך קווי החשמל לקוי מים, ביוב, דרכים, מסילת ברזל, עורקי ניקוז, קווי דלק וקווי תקשורת, הכל בתאום עם חברת החשמל לישראל בע"מ מחוז דרום ולאחר קבלת הסכמתה.

אספקת חשמל

14.1.2

אספקת החשמל תהיה מרשת חברת החשמל.

רשת החשמל במתחים עליון ועל תהיה עילית.

רשת החשמל במתחים גבוה ונמוך כולל החיבורים למבנים, תהיה תת-קרקעית.

תותר הקמת תחנות טרנספורמציה פנימיות (חדרי שנאים) בשטח התוכנית בתוך הבניינים או במגרשים. כמות ומיקום תחנות הטרנספורמציה הפנימיות כולל דרכי הגישה, יקבעו בתאום עם חברת החשמל מחוז הדרום.

היזמים יצטרכו להקצות, אם ידרשו לכך על ידי חברת החשמל, בתוך המגרשים ובשטחי הציבור, מקומות מתאימים (חדרים או שטחי קרקע לפי הנדרש) עבור תחנות הטרנספורמציה בתנאים שיקבעו על ידי חברת החשמל.

בעלי הקרקעות יהיו חייבים להקנות לחברת החשמל זכות מעבר להנחת כבלי חשמל תת-קרקעיים וגישה חופשית לרכב של חברת החשמל אל תחנות הטרינספורמציה הפנימיות.

על מגישי בקשה להיתר בניה בשטח התוכנית לבוא בדברים עם חברת החשמל לפני תחילת התכנון בקשר לתכנון תחנת טרנספורמציה פנימית הדרושה בבניין או במגרש. לא ינתן היתר בניה אשר איננו כולל חדר לתחנת טרנספורמציה פנימית שעליה הוסכם עם חברת החשמל.

14.2 רעש - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר ("בהגדרתו בחוק"), ידרש טיפול אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי הרעש המותרים כדין.

14.3 איכות אוויר - בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום לזיהום אוויר ("בהגדרתו בחוק"), תדרש התקנת אמצעים טכנולוגיים לצמצום הפליטות לאוויר בהתאם לתקנות ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.

14.4 חציית דרך גישה וקוי תשתית עם צינור אספקת מים של חב' מקורות תוסדר לפי דרישות משרד הבריאות וחברת מקורות.

15. הוראות מיוחדות בנושא איכות הסביבה - פרק ה' של הסקר הסביבתי

15.1 עבודות עפר

כלל עבודות המילוי והחפירה יתבצעו בגבולות התוכנית. בטרם תחילת עבודות העפר באתר, יבוצע תיאום בין הקבלן המבצע לבין נציג המשרד לאיכות הסביבה מחוז דרום, לצורך סילוק פסולת בניה לאתר מורשה. לא יותר סילוק פסולת מכל סוג שהוא לאפיק נחל טלה. גישה לציוד מכני הנדסי וכלי רכב, תותר על גבי הדרכים הקיימות בלבד. במידה וחומר הנחפר במקום מתאים לשמש כחומר מלוי - יש למחזר את החומר על פי דרישות המלוי.

15.2 מתקני המכון

15.2.1 מניעת זיהום קווי מים

קווי מים שיגיעו לתוך מכון הטיהור לשימוש המפעילים, לצורך הזנה של מערכות שטיפה וכיבוי אש, יונחו לאורך דרכי הגישה ובכל מקרה לא מתחת למבנים ולמתקנים השונים של מכון הטיהור.

15.2.2 אמצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום

מתקני המכון כולם יהיו עשויים מבטון/פלדה. יותקנו מדי מפלס לאיתור והתרעה על אובדנים המחלחלים לקרקע ולמי התהום.

15.2.3 פינוי פסולת מוצקה

איסוף שוטף ואוטומטי של הגבבה לתוך מיכל האיסוף באמצעות מסוע סרט, דחיסה והפנית התשטיפים חזרה לתהליך. יש לקבוע את המרחק הקצר ביותר האפשרי לשינוע הפסולת מהמשקע למיכל האיסוף. אגירת הפסולת תהיה במיכל סגור בעל פתח עם שטח פנים קטן.

סילוק יום-יומי של הפסולת לאתר מאושר. בכל תהליך איסוף ופינוי הפסולת המוצקה (במיכל, במכולה וכו'), על כל מרכיביה השונים (גבבה, גרוסת, בוצה יבשה וכו') ינקטו אמצעים למניעת משיכת ציפורים.

15.2.4 גידור ושילוט

המכון יגודר בגידור מתאים עם שערים רחבים בכניסות. על השערים ועל הגדר יתלו שלטים בנקודות שונות עם ציון של מכון טיהור לשפכים ואזהרה בדבר אי התאמתם של המים לשתיה ולרחצה. לאורך תוואי ההולכה, יוצב שילוט המציין קיום צנרת תת-קרקעית.

15.3 תפעול מכון הטיהור15.3.1 ספר תפעול

עם השלמת התכנון המפורט של מכון הטיהור, יוכן מדריך מפורט לתפעול ולתחזוקה של המכון. המדריך יכלול את הנושאים הבאים:

- א. תיאור מפורט של כל המערכות, מחולק למערכות טיפול (מכניות, חשמליות, פיקוד ובקרה).
- ב. הוראות ודרכי פעולה לגבי נתוני הניטור (ראה נספח ב').
- ג. הוראות, דרכי פעולה ונוהלי דווח לרשויות במקרים של תקלות ומצבי כשל: ריחות רעים. גלישות שפכים. תקלות.
- ד. פינוי הפסולת המוצקה והצופת לאתר אשפה מורשה.
- ה. איסוף האינפורמציה של נתוני התפעול, בצורה ממוחשבת.
- ו. אחזקה שוטפת של המערכות המכניות-חשמליות.
- ז. נקוי של המתקנים.
- ח. נקוי ואחזקת הצנרת (שפכים, מים, אויר וכו').
- ט. שליטה על זרימת הקולחין.

15.3.2 מניעת מטרדי ריח

אין לאפשר הזרמה של משק חי או כל מקור בעל עומס אורגני גבוה ללא טיפול מוקדם בתחום המקור. אין לאפשר הזרמה כלשהי של שפכי ביוביות, ישירות למערכת הטיהור אלא בנקודות יעודיות לכך. יש לקיים תחזוקה קבועה במתקני המכון לצמצום היווצרות תקלות. יש לבצע ניטור של פעולת המכון באמצעות נטילת מדגמים מנקודות שונות במערכת כמפורט בנספח ב'. נתוני הניטור הנ"ל ישמשו לבקרת התהליך ולזיהוי גורמים פוטנציאליים לתקלות ולמפגעים סביבתיים עוד בראשיתם.

15.4 פעולות ניטור15.4.1 ניטור פעולות הטיהור

ניטור פעולות הטיהור יתבסס על שתי מערכות מקבילות: נטילת מדגמים אקראיים ומורכבים מנקודות שונות במכון וביצוע אנאליזות במעבדה מוכרת. ניטור ON LINE של משתנים מוגדרים בנקודות שונות של המערכת (ראה נספח ב').

15.4.2 זיהוי גלישות

יש לקבוע נוהל לזיהוי גלישה מהמכון וקביעת כללים לפעולה במקרה של זיהוי הגלישה.

15.4.3 הצגת נתוני הניטור

כל נתוני הניטור יאוחסנו במערכת ממוחשבת, אשר תשמך ככלי לזיהוי כשלים אפשריים במערכת הטיהור. אחת לחודש יערך דו"ח מסכם של כל נתוני הפעלת המכון. הדו"ח יוצג בפני המשרד לאיכות הסביבה/משרד הבריאות מחוז דרום.

15.5 פעולות אכיפה להזרמת שפכים תעשיתיים/חקלאיים
 פעולות אכיפה של שפכי תעשייה לאחר קדם טיפול, יבוצעו בתחום המקור
 כתנאי לחיבורם למערכת הביבים המוצעת. איכות תהיה כדוגמת "חוק
 עזר לדוגמה לרשויות מקומיות" (הזרמת שפכי תעשייה למערכת ביוב -
 התשמ"ב-1981). באחריות הרשות המקומית לאכוף חוק זה על המפעלים
 השונים.

15.6 עצוב נופי
 מומלץ לנטוע חגורות עצי זית מסביב לגדר המתקן להשתלבותו בנוף
 כרמי הזיתים שמשני צידי התוכנית.

16. ביצוע התכנית
 התכנית תבוצע תוך 5 שנים מיום מתן תוקפה.

חתימות

אלי עמיחי
 אדריכל/מתכנן ערים
 יהודה הנחתום 4 באר-שבע
 טל: 08-6235902 פקס: 903-

המתכנן

המגיש
אבו ג'אן לוספי
 מהנדס המועצה

בעל הקרקע

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת
 עם רשויות התכנון המוסמכות.
 חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות
 ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא
 חוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו ואין חתימתנו
 זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל
 רשות מוסמכת לפי כל חוקה ועל פי כל דין.
 למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו
 הסכם בנין חשטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית
 תכרה או הדאה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו
 לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות
 כל שהן בשטח, מאו על כל זכות אחרת העומדת לנו מכח
 הסכם כאמור עמ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק
 מנקודת מבט תכנית
 מינהל מקרקעי ישראל
 מחוז הדרום
 מינהלת הבדואים
 תאריך: 11/1/00

יעקב קינוד
 אחראי לענייני
 מינהלת הבדואים