

6005728

לשכת זרמי המהווים
משרד הפנים כחוז הדרום
18.10.2007
נתקבל

תכנית מס' 39/303/02/7
איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים
שינוי לתכניות מס' 2/148/03/7, 303/02/7

דורות - מתקן טיהור שפכים

תכנית מתאר מקומית הכוללת הוראות של תכנית מפורטת

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 39/303/02/7
התנדה המחויבת לתכנון ולבניה החליטה
ביום 18/10/07
מנהל התכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 39/303/02/7
כורסמה בילקוט הכרסומים מס' 578
מיום 18/10/07

06/2007

מבוא

בקבוץ דורות יש כיום 550 תושבים, מפעל למגופים ומערך שטיפת גזר ורפת מאוחדת לדורות ורוחמה. הישוב מתוכנן לגידול עד 800 תושבים בשנת 2020. מתקן הטיפול בשפכים הקיים מטפל שפכי הקבוץ והרפת. המתקן לטהור שפכים המשמש את קבוץ דורות, איננו עונה על הצרכים הקיימים, איננו מוסדר סטטוטורית ואיננו עומד בתקנים העדכניים. המט"ש כולל שתי בריכות שיקוע בשטח של 250 מ"ר העובדות לסירוגין ובריכת חמצון בשטח של 2,500 מ"ר. מי המט"ש אינם עומדים באיכות הנדרשת לשימושים חקלאיים לכן אינם מנוצלים ומוזרמים לנחל. מתקן הטיפול בשפכים מוצע להבנות מדרום למתקן הקיים ומתוכנן לקלוט בשנת 2020 487 מ"ק ליום. העתקת המתקן הקיים דרומה תאפשר בין היתר את הרחבת שכונת המגורים של דורות. מערך הטיפול המוצע הוא אקסטנסיבי וכולל בריכות שיקוע ובריכת חמצון עם מחיצות. איכות הקולחים המתוכננת היא 40/60.

מוצע להקים באזור המתקן הקיים (מגרש מס. 1) תחנת סניקה אשר תעביר את מי הביוב את האתר חדש (מגרש מס. 2). לשם כך מציעה התכנית להגדיר אזור קטן למתקן הסניקה בקצה קו האיסוף הקיים.

הטיפול במי הביוב וטיהורם, יאפשר השקיה של גידולים חקלאיים המותרים ע"י משרד החקלאות ומשרד הבריאות כגון מספוא לבקר.

1. מחוז : דרום
 2. מרחב תכנון מקומי : שמעונים
 3. נפה : אשקלון
 4. בעל הקרקע : מנהל מקרקעי ישראל
 5. המגיש : קבוץ דורות עוזי דורי ת.ז.
 6. המתכנן : יורם בר סיני - א.ב.תכנון ד.ב.חוף אשקלון 89100 ת.ז. 00393099
 7. גוש (חלקה) : 2330 חלקות בשלמותן 8, חלקי חלקות 3,9,34
 8. שטח התכנית : 66.708 דונם
 9. שם התכנית :

דורות - מתקן טיהור שפכים
 תכנית מס' 39/303/02/7
 שינוי לתכניות מס' 303/02/7, 2/148/03/7

10. מסמכי התכנית:

- 10.1. 5 דפים הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית),
 10.2. גליון אחד של תשריט בקנ"מ 1:2500 (להלן: התשריט).
 10.3. נספח בינוי.
 כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. במקרה של סתירה במסמכי התכנית, יגברו ההוראות על התשריט.

11. מטרות התכנית:

- במטרה ליצור מסגרת תכנונית להקמת מתקן לטיפול בשפכים מציעה התכנית את השינויים הבאים:
- שינוי יעוד של קרקע חקלאית למתקן הנדסי,
 - שינוי יעוד של מתקן הנדסי לקרקע חקלאית.
 - איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
 - התווית דרכים.

12. יחס לתכניות אחרות:

תכנית זו משנה את תכניות מס' 2/148/03/7, 303/02/7 בגבולות הקו הכחול של תכנית זו.

13. ציונים בתשריט:

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

14. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

מס' קומות מרבי	קווי בניין	תכנית מרבית	סה"כ	זכויות בניה מרביות למגרש במ"ר ובאחוזים			שטח מגרש במ"ר	שטח מגרש מינימאלי במ"ר	מס' מגרש	יעוד
				למטרות שרות	מטרות עיקריות					
1	3	30 מ"ר	30 מ"ר	-	30 מ"ר	מבנה משאבות	4620	1000	1	מתקן הנדסי
-	5	26,000 מ"ר	26,000 מ"ר	-	90%	בריכות ביוב	44,250	1000	2	מתקן הנדסי
1	5		100 מ"ר	-	100 מ"ר	מבנה משאבות				

15. תנאים להוצאת היתרי בנייה:

- היתרי בניה יינתנו עפ"י הוועדה המקומית לתכנון ובניה עפ"י תכנית זו לאחר אישורה בתנאים הבאים:
- 15.1 אישור תכנית בינוי למתחם כולו ע"י הוועדה המקומית. תכנית הבנוי תכלול גיבון וטיפול נופי אשר יצמצם את נראות המתקן מאזור המגורים.
- 15.2 קבלת אישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.
- 15.3 טרם מתן היתרי הבניה יוגשו תכניות מפורטות של מערכת הולכת השפכים, פתרון סילוק הקולחין ומניעת מטרדים סביבתיים, הכל מאושר ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- 15.4 טרם מתן היתרי הבניה יועברו לאישור המשרד להגנת הסביבה נספחי ביצוע אשר יכללו:
- מפרטים טכניים המציגים פתרון מפורט לאמצעים למניעת מטרדי ריח.
 - פתרון לטיפול וסילוק בוצה.
 - מפרטים לאיטום המתקנים.
 - תכנית ניטור
- 15.5 תעודת גמר ואישור להפעלת המכון יינתנו לאחר אישור ספר התפעול והאחזקה של המכון ע"י משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה. ספר התפעול יפרט גם אמצעים למניעת ריכוז ציפורים, כפי שיקבע ע"י רשות הטבע והגנים.
- 15.6 בבקשה להיתר ייכלל חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על הפינוי לאתר מאושר ומוסדר על פי כל דין, באחריותם של מבקשי ההיתר. היתר אכלוס/הפעלה מותנה בהצגת אישורי פינוי כאמור התואמים לכמות שהוערכה.

16. תכליות שימושים והגבלות:**16.1 מתקנים הנדסיים**

- מגרש מס. 2 - האזור מיועד לבניית מתקן לטהור שפכים וכן למתקנים ומבני עזר המשרתים תכלית זו, כגון: מחסן, בית משאבות, ביתן חשמל. המתקן יטפל במי הביוב בשיטה של שיקוע מוצקים וחיטוי ע"י קרינת השמש. המים המטוהרים ישמשו לצרכים חקלאיים, עפ"י מגבלות משרד הבריאות ומשרד החקלאות. ינקטו אמצעים קפדניים למניעת חלחול שפכים למי התהום גם במקרה של גלישה.
- כמו כן תותר הקמת מתקנים לטיפול בשפכים ובבוצה, דרכים פנימיות וחניה תפעולית, תחנת טרנספורמציה מקומית לצרכי המתקן, פרוזדורי חשמל, חניות, נסיעות, גיבון ומבנים הנלווים לפעילות המתקן, מבנים הקשורים לטיפול במפגעים סביבתיים וקווי תשתית אשר אינם מפריעים לתפקוד המתקן.
- מגרש מס. 1 - האזור מיועד לבניית משאבת סניקה.

16.2 שטח חקלאי

- בשטח יותר עיבוד חקלאי וגידול גידולים חקלאיים. לא תותר בו כל בניה, בכלל זה מבני חממות או בתי רשת.

16.3 דרכים

- שטח מיועד לדרכים ברוחב קווי הבניין, עפ"י המסומן בתשריט.

17. חניה:

חניית רכב תוסדר בתחום המגרש ועל פי תקן חניה ארצי אשר יהיה תקף בעת מתן היתר הבניה.

18. הנחיות כלליות לתשתית

תקבענה דרכים ויובטחו הסידורים לביצוע יישור, מילוי, וניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי חשמל, מים ביוב. הכל לשביעות רצונה של הרשות המוסמכת.

יחול איסור בניה מעל קוי תשתית. וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתאום עם הרשות המוסמכת.

18.1 תשתיות חשמל

לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. 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:

מרחק מציר הקו	מרחק מתיל חיצוני	סוג קו חשמל
3.5 מ'	3 מ'	קו חשמל מתח נמוך
6 מ'	5 מ'	קו חשמל מתח גבוהה 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 חשמל.
- 18.2 מרכיבי המתקן
- 18.2.1 תחנת סניקה במגרש מספר 1.
- 18.2.2 צנרת הזרמה של ביוב לבריכות השיקוע.
- 18.2.3 מערך של 3 בריכות שיקוע בשטח של 540 מ"ר כל אחת. עומק הבריכות 3 מ'. הבריכות יפעלו לסירוגין כדי לאפשר תחזוקה. הפסולת הנצברת בבריכות תיובש לרמה של 25% מוצקים ותפונה לאתר הפסולת המחוזי.
- 18.2.4 צנרת מעבר בין בריכות השיקוע לבריכות החמצון במפלס של 60 ס"מ, מתחת למפלס המקסימאלי.
- 18.2.5 בריכת חמצון בעל שטח כולל של 15,000 מ"ר ועמק מרבי של 1.5 מ'. זמן השהיה של המים בבריכה מתוכנן ל 40 יום.
- 18.2.6 איטום הבריכות יבוצע באמצעות שכבה פולימרית ושכבת קרקע מהודקת, למניעת חלחול שפכים למי תהום.
- 18.2.1 בריכת איגום – המים יזרמו בגרוויטציה אל בריכת איגום בנפח של 12,000 מ"ק. מבכירת האיגום יוזרמו המים להשקיית גדולי מספוא להזנת פרות.

