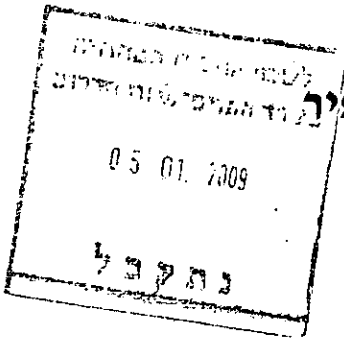


מרחב תכנון מקומי ערבה תיכונה

תוכנית מס' 285/02/30



מכון לטיפול בשפכים - מרכז ספיר

הוראות התוכנית

בעל הקרקע

: מנהל מקרקעי ישראל
רח' התקווה 4, קרית הממשלה, ב"ש
טל': 08-6264333 פקס: 03-6264221

מגיש התוכנית

: משרד התמ"ס המנהל לאזורי פיתוח
באמצעות
תה"ל
אבן גבירול 54, ת"א
טל': 03-6924667 פקס: 03-6924423

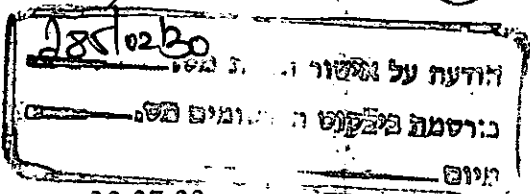
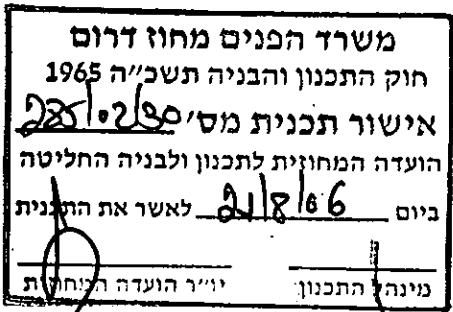
~~משרד הפנים מחוז הדרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
אישור תכנית מס' 285/02/30
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
מס' 218/06 לאשר את התכנית
מינהל התכנון י"ר הועדה המחוזית~~

עורך התוכנית

: אבינעם לוין, אדריכל ובונה ערים
מ.ר. 27979
הגת 2, פארק-עומר 84965
טל': 08 - 6466999 פקס: 08 - 6466989

תאריך

- : מהדורה מס' 1 - פברואר 2002
- מהדורה מס' 2 - נובמבר 2002
- מהדורה מס' 3 - ינואר 2003
- מהדורה מס' 4 - יוני 2003
- מהדורה מס' 5 - ינואר 2005
- מהדורה מס' 6 - יוני 2005
- מהדורה מס' 7 - יולי 2005
- מהדורה מס' 8 - ספטמבר 2006
- מהדורה מס' 9 - ספטמבר 2007
- מהדורה מס' 10 - יולי 2008



20.07.08
448/01

מבוא

יעוד התוכנית הוא הקמת מכון אינטנסיבי לטיפול בשפכים, לפתרון הביוב למרכז ספיר במ.א. ערבה תיכונה.

האתר נמצא בקרבת מרכז ספיר, מזרחית לכביש 90 ובקרבת מנחת המטוסים, בתחום שיפוט מועצה אזורית ערבה תיכונה, במקום פועל היום מתקן אקסטנסיבי של בריכות חימצון. תכנית זו מנצלת את המתקנים הקיימים ומשתמשת ומשפרת את האתר הקיים. השפכים המטוהרים לאחר טיפול מיועדים להשבה לצרכי השקיה במרכז ספיר וסביבתה.

1. שם התוכנית
תוכנית זו תקרא תוכנית מס' 285/02/30 מכון לטיפול בשפכים מרכז ספיר.
2. תחולת התוכנית
תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט.
3. מקום התוכנית
מחוז : דרום
נפה : באר שבע
מקום : דרום מזרחית למרכז ספיר, סמוך לכביש 90.
גוש : 39044 חלקות 1 (חלק), 2 (חלק)
שטח : 74.193 ד'
4. מסמכי התוכנית
המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 5 דפים של הוראות בכתב להלן "הוראות התוכנית".
ב. תשריט ערוך בק.מ. 2500 : 1 להלן "התשריט".
ג. נספח בינוי מנחה, ערוך בקני"מ 1:250, להלן "נספח בינוי".
ד. 6 דפים של פרשה טכנית "אזור תעשייה – מרכז ספיר – מערכת ביוב וטיהור שפכים" הכוללת תכנית תנוחה כללית בק.מ. 1:5000 ותנוחת מט"ש בק.מ. 1:250 להלן "פרשה טכנית".
במקרה של סתירה בין הוראות התוכנית לתשריט, תגברנה הוראות התוכנית.
5. ציונים בתשריט
בהתאם לסימונים המצוינים והמתוארים במקרא.
6. יחס לתוכניות אחרות
התכנית כפופה לתמ"מ 1/א/14/4.
7. מטרת התוכנית
א. תכנון אזור למתקנים הנדסיים ע"י שינוי ייעוד הקרקע מ"קרקע חקלאית" ל"שטח למתקנים הנדסיים" וקביעת שימוש "דרך חקלאית" ל-"שטח למתקנים הנדסיים" וקביעת שימוש "דרך חקלאית" למעבר כלי רכב ביעוד קרקע חקלאית.
ב. קביעת הנחיות ומגבלות בניה.
ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
8. רשימת תכליות ושימושים
א. שטח למתקנים הנדסיים - השימושים המותרים בשטח זה:
תותר בו הקמת מכון לטיפול בשפכים הכולל בריכות חמצון, בריכות שיקוע, מאגר לשימוש בקולחים להשקיה, תחנת סניקה לקולחים, מבנים ציוד ומתקנים הדרושים להפעלתם לרבות מתקן הטיפול, מבני עזר, מחסנים, משרדים, חדרי חשמל ובקרה.
ב. דרכים - דרך גישה ומעבר קווי תשתית (מים, ביוב, חשמל, ניקוז וכו'), וניקוז עילי למי נגר.
ג. קרקע חקלאית - דרך חקלאית שתשמש גישה למעבר כלי רכב עבור המכון לטיפול בשפכים.
9. חניה
בשטח התכנית החניה תהיה בתחום המגרש עפ"י תקן חניה ארצי.
10. הפקעה ורישום
מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה-1965, יופקעו על ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור- יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

11. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום של מגרשים יבוצעו עפ"י סימן ז' לפרק ג' חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965.

12. טבלת שימושים ומגבלות בניה

א. מצב קיימים

אין נתונים לשימושים ומגבלות בניה.

ב. מצב מוצע

קווי בניין	מס' קומות מרבי	תכסית שטח מרבית	שטח בניה מרבי במ"ר				שטח מגרש בד'	מס' מג'	אזור		
			סה"כ עיקרי + שרות	מטרות שרות		מטרות עיקריות					
				מטח לקרקע	מעל לקרקע	מטח לקרקע				מעל לקרקע	
א	ק	צ	א	290	70	20	100	100	54.474	1	מתקנים* הנדסיים
5	5	5	+1 מרתף	170							

הערות: בריכות חמצון פתוחות אינן נחשבות כשטחי בניה.

13. בריאות הציבור ואיכות הסביבה, תחזוקת מתקן הטיפול וניתור (בהתאם להוראות תמ"א 34)

- א. מניעת זיהום מי תהום – הבריכות הקיימות תשוקמנה ותאטמנה ע"י איטום כפול של כל המתקנים, עם רשת ניקוז בין שתי שכבות האיטום ומערכת לקליטת התשטיפים.
- ב. דרכי הטיפול בשפכים לסוגיהם – השפכים הם סניטריים בלבד. הטיפול הוא באגני שיקוע ואגנים פקולטיביים (חמצון).
- ג. סילוק הקולחים – יוקם מאגר קולחים אופרטיבי שישמש להשקיה הכולל תחנת שאיבה וקו סניקה.
- ד. בוצה – הבוצה תפונה ותטופל בהתאם לתקנות המים (מניעת זיהום מים), (שימוש בבוצה וסילוקה) התשס"ד 2004.
- ה. נהלים ואמצעים למקרי חירום וכשל במתקן הטיפול ובמערכות הנלוות. מערך השיקוע כולל 2 בריכות שיקוע, כך שבמקרה של תקלה באחת מהן תפעל השנייה עד לתיקון התקלה. תחנת השאיבה לקולחים כוללת שתי משאבות הפועלות בתורנות, בכל מקרה של תקלה באחת מהן תפעל השנייה עד לתיקון התקלה. כל גלישת חירום ממתקני הטיפול, תפונה למאגר האופרטיבי לקולחין. לא תוזרם לסביבה ולא תוזרם לנחלים הסמוכים ללא אישור מרשות המים.
- ו. נהלי תחזוקת המתקן – תחזוקת המתקן תיעשה על פי ספר תפעול בו יפורטו הנהלים בהתאם לנהלי המשרד להגנת הסביבה.
- ז. מערך הניטור – מערך הניטור יכלול שוחת איסוף תשטיפים, הקולטת נזילות בין שכבות האיטום.

14. תנאים למתן היתר בניה

- א. היתרי בניה ינתנו ע"י הועדה המקומית עפ"י תכנית זו, באישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה ובתאום עם יתר הרשויות המוסמכות.
- ב. הגשת תוכנית פיתוח ונוף ואישורה ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה והמשרד להגנת הסביבה.
- ג. הגשת תוכניות מפורטות של מערכת הטיפול בשפכים ופתרון סילוק הקולחים לאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה לשלב ב' (ראה ס' 17. להלן), מחייב שדרוג איכות הקולחים לרמת ועדת ענבר.
- ה. התקנת אמצעים הדרושים להרחקת ציפורים מהמתקן בתיאום עם מינהל התעופה האזרחית וצה"ל.

15. נקודות חיבור

נקודות חיבור מתקן הטיפול לצנרת לקליטת השפכים והובלת הקולחים, כפי שמסומנות בתשריט, ניתנות לשינוי באישור הועדה המקומית.

16. שיקום ועיצוב נופי של מתקן הטיפול

- א. המתקן יוקף בגידור הקפי מגדר רשת שתמונע מעבר וכניסה לתוכו. פרט הגדר ושער הכניסה – לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ב. עבודות העפר יהיו באישור מהנדס הועדה המקומית. עודפי עפר של חפירת הבריכות ישמשו להקמת סוללת עפר היקפית למתקן.
- ג. עיצוב מבנים לרבות תחנת שאיבה לקולחים יהיו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.
- ד. נטיעות לרבות סוגי הצמחיה המוצעת, יהיו לשביעות רצונו של מהנדס הועדה המקומית.

17. שלב ביצוע ולו"ז

התכנית תבוצע בשני שלבים תוך 14 שנים מיום אישורה:
שלב א' – תפוקת המט"ש המתוכננת - כ - 150,000 מ"ק/שנה קולחים לשנת 2016 ויכלול שני אגני שיקוע, שני אגנים פקולטיביים (חמצון) ומאגר אופרטיבי.
שלב ב' – תפוקת המט"ש המתוכננת - כ- 320,000 מ"ק/שנה קולחים לשנת 2020. בשלב זה יתוסף אגן שיקוע ובאחד מהאגנים הפקולטיביים (חמצון) יותקן איורור.

צוות מטה מקצועי למנהל אז"פ
 ממליץ לאשר תאריך אישור: 28/12/08
 יועץ הנדסי/מקצועי

18. חתימות

מנחה התכנית/מסחר והתעסוקה
 מלכה פרימרה
 רחמי בנק
 מגיש התוכנית/תריה
 (גיון גינר)
 ודללים

ועדה מקומית

ועדה מחוזית

ראש תחום תכנון
 רחמי בנק

עורך התכנית

בעלי הקרקע
 כל חוזה ופסי' כל יום
 לכניס הסר טפס לזיכרון בזה כי אם נעשה או ייעשה עי
 דינו הסכם הכרה או החלטה בפרטיות אין כחתימתו
 על תוכנית הכרה או החלטה בקיום הסכם כאמור ו/או
 יחיד על זכותו להסלק בולל הפרתו ע"י מי שרכש
 אחרת על מין זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכויות
 אחרות העומדות לנו מכת הסכם כאמור וע"י כל זמן
 שכן תימנה ניהול אך ורק מנקודת מבט תכנונית.
 מינהל מקרקעי ישראל
 תאריך: 29/10/08