

עשרת התכונות הממוזגות
 04-06-1996
 מחוז הדרום

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי

תוכנית מתאר מספר 19/110/02/11

שינוי לתוכניות מספר 9/110/02/11 ו- 12/110/02/11

משרד הפנים מחוז הדרום
 חוק התכנון והבניה נספח 1965
 תאריך תכנית מס: 29/4/96
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה החליטה
 ביום 29/4/96 לאשר את התכנית.
 סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס: 29/4/96
 פורסמה בילקוט הפרסומים מס. _____
 מיום _____

מחוז: הדרום

נפה: באר-שבע

המקום: רמת חובב

גוש: 100177/1

חלקה: 182 - 183

שטח התוכנית: כ - 147 דונם

יזם התוכנית: משרד המסחר והתעשייה - באמצעות לודן תשתיות

עורך התוכנית: עדנה ורפאל לרמן אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל

קנה מידה: 5,000

תאריך: פברואר 1996
 תיקון: מאי 1996

מרחב תכנון מקומי רמת-חובב
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה
 בישיבה מס' _____ ביום _____
 דנה הועדה בתכנית מפורטת
 לנארשים 182 183
 הועדה ממליצה לאשר
 לאשר בתנאים לא אשר את התכנית
 ד"ר מילגרום
 יו"ר הועדה המקומית
 לתכנון והבניה
 רמת-חובב

.1 שם התוכנית:

התכנית תקרא תכנית מתאר מס' 19/110/02/11 שינוי לתכניות 12/110/02/11 ו- 9/110/02/11.

.2 מסמכי התוכנית:

- 2.1 התכנית כוללת 13 דפי הוראות לתוכנית.
2.2 התשריט: בקנ.מ. 5000:1, המהווה חלק בלתי נפרד המתכנית.

.3 מטרת התוכנית:

הקמת אזור תעשייה לטיפול בפסולת רעילה, משרפה, ע"י שינויים ביעודי הקרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

.4 יחס התוכנית לתוכניות אחרות:

- 4.1 תכנית זו כפופה להוראות תכנית המתאר 12/110/02/11.
4.2 התכנית מהווה שינוי לתכניות מס' 12/110/02/11 ו- 9/110/02/11. בכל מקרה של סתירה בין הוראות התכניות תקבענה הוראות תכנית זו.

.5 ציונים בתשריט:

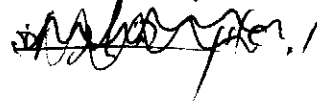
כמסומן ומתואר במקרא התשריט.

.6 רשימת תכליות:

6.1 שטח לתעשייה לטיפול בפסולת רעילה
במגרשים מס' 182, 183 תותר הקמת משרפות ומתקנים הדרושים להפעלתם כגון:
מבני בקרה ומשרדים, משטחי העמסה ופריקה, חוות מיכלים לחומר אורגני, שטחים לערום חומרים לשריפה, סככות לחומרים מסוכנים, בריכות לחומר אורגני מוצק ונוזלי, חוות מיכלי מים, בריכות מים ומשאבות דרכי גישה וחניות, וכל שימוש דומה הקשור במישורין לתפעול המשרפה והמתקנים הנילוים.

6.2 דרך מוצעת
ישמש לסלילת דרך שרות ולתשתית הנדסית תת-קרקעית ועל-קרקעית.

6.3 שטח ציבורי פתוח
ישמש כשטח לגינון ולהעברת תשתיות.



7. טבלת זכויות והוראות הבניה:

קו בנין			גובה בניה מירבי	מספר קומות	סה"כ % בניה מקסימלי		% כיסוי קרקע מקסימלי		מספר מגרש	שימושי קרקע
צדדי	אחורי	קדמי			שטח משני	שטח עיקרי	שטח משני	שטח עיקרי		
5	5	כמסומן בתשריט	15 מ'	2	10	40	5	20	183 182	אזור תעשייה
למתקנים יותר קו בנין אפס										

8. הנחיות סביבתיות:8.1 כללי

- 8.1.1 התכנון ואופן הקמת המשרפה יתבצעו כמפורט בהצעת הדירקטיבה האירופית בנושא "משרפות לפסולת מסוכנת" פרסום EC/94/67 מיום 16/12/94 להלן:
"הדירקטיבה האירופאית" (ראה נספח 9).
- 8.1.2 פסולת רעילה לשריפה שתובא לאחר הפעלת המשרפה, תטופל במשרפה בהקדם האפשרי, ובכל מקרה, לא תאוחסן לתקופה העולה על 6 חודשים מיום הבאתה למרכז לעבוד וניטרול פסולת תעשייתית ברמת-חובב (להלן: "המרכז").
- 8.1.3 במקביל לקיום דרישה 1.2 יוחל עם תחילת הפעלת המשרפה בחיסול הדרגתי של מלאי הפסולת האורגנית הרעילה שהצטברה במרכז ולא פחות מ- 5,000 טון בשנה. בכל מקרה של סתירה בין סעיף 8.1.2 הקובע כי יש לשרוף פסולת חדשה המגיעה לאתר בתוך שישה חודשים, לבין סעיף הקביעה כי יש לשרוף 5,000 טון בשנה של פסולת ישנה, יגבר סעיף 8.1.3, למעט אותם מקרים בהם יקבע ע"י נציג מוסמך מטעם המשרד לאיכות הסביבה אחרת. הקביעה האחרת תיעשה באותם מקרים בהם שהיית הטיפול בפסולת עלולה לגרום למפגעים סביבתיים או לסכנה בטיחותית.
- 8.1.4 עד להכנת הערכת סיכונים כמותית למרכז לעבוד וניטרול פסולת תעשייתית ולמשרפה, תאסר הקמת מפעלים בטווח הקטן מ- 250 מטר מפתח ההזנה של הכבשן הסובב.
- 8.1.5 השריפה הנסיונית תבוצע אך ורק על פי הנחיות המסמך שיוכן במשותף על ידי יזם התכנית, המועצה האזורית רמת נגב ומועצה תשייתית רמת חובב, שיתבסס על עקרונות ה E.P.A ויקבל את אישורו של המשרד לאיכות הסביבה. המסמך יוגש למשרד לאיכות הסביבה ולועדה המחוזית תוך 45 יום.

8.2 איכות אויר

- 8.2.1 ריכוזי המזהמים בסביבה הנובעים מפעילות המשרפה לא יעלו על הערכים המצויינים בתקנות למניעת מפגעים (איכות אויר), התשנ"ב, 1992 (ק"ת, התשנ"ב, 972).
- 8.2.2 ריכוזי המזהמים בפליטה הנובעים מפעולותיה של המשרפה, יעמדו בכל דרישות דירקטיבה האירופית (סעיפים 6,7,8,11,12 ו-13), בנוסף, יתקיימו ההגבלות הבאות על הרכב הפסולת המוזנת:
- קצב הזנת הקדמיום יהיה עד 5 גרם לשעה.
 - קצב הזנת הארסן יהיה עד 2 גרם לשעה.
 - קצב הזנת העופרת יהיה עד 60 גרם לשעה.
 - קצב הזנת ה- Cr +6 יוגבל למחצית הריכוז של שאר מתכות הכרום (0.75 גרם לשעה).
- כדי לאפשר עמידה בתקני הפליטה, יותקנו במשרפות:
- מתקן ספיגה ובו מתקן הזרקה לסיד ופחם פעיל.
 - בית שקים.
 - מאוורר.
 - סולקן.
- 8.2.3 כל גזי הפליטה יפלטו לאויר דרך ארובה בגובה 36 מטר מעל פני הקרקע. פתיחת ארובת החרום מותנת בהפסקה מוחלטת של הזנת החומר למשרפה. כל הפעלה של ארובת החרום תדווח מיידי ליוחידה הסביבתית ברמת-חובב ולועדה המלווה.
- 8.2.4 בזמן הפעלת המשרפה יתקיים ניטור רציף של:
- קצב הזנת הפסולת הרעילה למשרפה.
 - הטמפרטורות של גזי הפליטה: ביציאה מהכבשן הסובב, ביציאה מתא השריפה השניוני ובכניסה למתקן הספיגה, לבית-השקים לסולקן ולארובה.
 - pH במתקן הספיגה ובסולקן.
 - לחצי האויר (תוך הקפדה על לחץ אויר נמוך), בכניסה לכבשן הסובב, בתוך בית-השקים, בסולקן ובארובה.
 - ריכוזי O₂, CO ו- CO₂ בארובה.
 - ריכוזי כלל החומרים האורגניים (VOCs), מימן כלורי (HCL) וחלקיקים (כאטימות) בארובה.
 - מהירות זרימת האויר בארובה.
 - פרמטרים נוספים כגון לחות.
- 8.2.5 באתר המשרפה או בקרבתו ימדדו וירשמו באופן רציף הנתונים המטאורולוגיים הבאים: מהירות וכוון רוח, קרינת שמש בתחום הנראה ו- UV ולחות יחסית.
- 8.2.6 יערכו דגימות בארובה (ניטור בלתי רציף) של תכולת המתכות בחומר החלקיקי הנפלט מהארובה, לפי רשימת המתכות המופיעה בדירקטיבה האירופית ולפי ההנחיות המופיעות שם.

- 8.2.7 שיטות המדידה, המכשור רגישות המכשור וסף הגילוי שלו יעמדו בדרישות הדירקטיבה האירופית או ה-USEPA, לפי העניין בדיקת כיוול של המכשירים והגלאים תבוצע פעמיים בשנה על-ידי גורם חוץ, שיאושר על-ידי המשרד לאיכות הסביבה.
תוצאות הבדיקות יועברו ליחידה הסביבתית רמת-חובב.
- 8.2.8 המשרפה תצוייד במתקן שיגרום להפסקה אוטומטית של הזנת הפסולת הרעילה במקרה של חריגה מערכי הסף המותרים, או חריגות מספי התפעול המפורטים בסעיף 12 (2) בדירקטיבה האירופית או בתסקיר.
- 8.2.9 נרשמו במכשירים או בגלאים ריכוזי מזהמים העולים על ערכי הסף המותרים, או חריגות מספי התפעול המפורטים בדירקטיבה האירופית או בתסקיר (כגון: נפילת טמפרטורה בתא השריפה), ינקוט המפעל בצעדים מיידיים לתיקון ההפרה, לרבות הפסקת הזנת החומר למשרפות.
- 8.2.10 תוך 6 חודשים מיום אישור התכנית, ובכל מקרה לפני הפעלת המשרפה, יוגשו למשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית ברמת חובב מדידות רקע של מתכות מייצגות, אלדהידים, פנולים, דיוקסינים ודיבנזופוראנים.
- 8.2.11 ההנחיות בקשר לניטור ייקבעו על ידי המשרד לאיכות הסביבה על פי העיקרון של התקנים הקיימים המחמירים, הן במוקדי הפליטה והן בתחנות הניטור הסביבתיות.

8.3 הטיפול בחומרים מסוכנים ונהלי חרום

- 8.3.1 על סמך סקר סכונים כמותי, שיוגש למשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית ברמת חובב ויאושר על ידם, ובכל מקרה, המפעל יגיש למשרד לאיכות הסביבה וליחידה הסביבתית של רמת חובב, תוך 6 חודשים מיום אישור התוכנית, טרם מתן האישור להפעלת המשרפה, רשימת נהלים, הנוגעת לדרך הטיפול בחומרים המיועדים לשריפה, שתכלול, בין היתר, את סוג וכמויות החומרים שיהיו בשימוש, תוך פרוט אמצעי שינועם, תנאי איחסונם, אופן השימוש בהם, האמצעים המוצעים למניעת סיכונים לסביבה, האמצעים למניעת זהום הסביבה ונהלי פינוי אפר השריפה.
- 8.3.2 הטיפול וסילוק הפסולת הרעילה יעשו בהתאם לתקנות רישוי עסקים (סילוק חמרי פסולת מסוכנים), התשנ"א 1990 (ק"ת 5928, 2/10/90), חוק חומרים המסוכנים התשנ"ג - 1993, (ס"ח 1408, 14/1/93) ותקנות רישוי עסקים (מפעלים מסוכנים). התשנ"ג 1993 (ק"ת 5539, 10/8/93).
- 8.3.3 על סמך סקר הסכונים, המפורט בסעיף 8.3.1 מפעל יגיש לאישור במשרד לאיכות הסביבה, תוך 6 חודשים מיום אישור התוכנית, נהלי חרום לטיפול בתקלות ובארועי חמ"ס.

- 8.3.4 דרך דו-מסלולית תיסלל סביב מתקן המשרפה, להבטחת נגישות מירבית לכל אחד ממרכיביה בעת ארוע חמ"ס.
- 8.3.5 בצד הדרומי של האתר יותקן שער חרום.
- 8.3.6 המפעל יכשיר שתי דרכי עפר לשעת חרום:
 - דרך שתקשר בין שער החירום לבין שער כניסה לאתר והמקיפה את האתר מצפונו ומערבו
 - דרך שתעבור בתוך תחום האתר.
- 8.3.7 המלצות מפורטות לגבי אופן הטיפול בחמ"ס, אמצעי הכיבוי וההשתלטות הדרושים ואמצעי הניטור, תהיינה בהתאם לממצאי סקר הסכונים המפורט (סעיף 3.1 דלעיל) והמלצות המשרד לאיכות הסביבה והיחידה הסביבתית ברמת חובב.
- 8.3.8 תכולת כל חבית פסולת מסוכנת המיועדת לשריפה והמאוחסנת במאגרים הקיימים תיבדק טרם הכנסה למשרפה.

8.4 תפעול המשרפה

- 8.4.1 קבלת הפסולת המסוכנת לשריפה, הטפול בה ודרך אחסנתה, יהיו בהתאם לדרישות המפורטות בסעיף 5 לדירקטיבה האירופאית.
- 8.4.2 המשרפה תתופעל בהתאם לדרישות המפורטות בסעיף 6 לדירקטיבה האירופאית, הכולל גם דרישה להפסקה אוטומטית של הזנת המשרפה על לעמידתה מחדש בתנאי ההפעלה.
- 8.4.3 אופן הטפול, הסילוק והניטור של פסולת המשרפה, יהיה בהתאם לדרישות המפורטות בסעיף 8 לדירקטיבה האירופאית.

8.5 איכות המים

- 8.5.1 המשרפה תתוכנן ותתופעל כך, שלא יפלטו כל שפכים ממנה אל הסביבה, שפכים, במידה ויווצרו, יוחזרו לתהליך.
- 8.5.2 כל משטחי האחסון ומתקני המשרפה ימצאו על-גבי מאצרות בטון אטומות, למניעת גלישות. איטום המאצרות יעשה עפ"י הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. נפח המאצרות לא יקטן מ 110% ממחצית הנפח של סך המיכלים (תוספת עתידית של מיכלים תחייב הגדלת נפח האצורה בהתאם לקריטריונים אלו)."
- 8.5.3 המשטחים ינוקזו למערכת ניקוז סגורה ונפרדת, המחוברת למערכת שאיבה, שתאפשר החזרת חומר למקור ממנו דלף, לאחר תיקון התקלה.

- 8.5.4 נגר עליו, העלול להכיל חומרים מסוכנים, יופרד ממערכת הניקוז, כך שניתן יהיה לטפל בו בנפרד, ולסלקו בהתאם להנחיות רשיון העסק.
- 8.5.5 איחסון דלק ומניעת זהום מקורות מים על-ידי דלק, יעשו עפ"י הנחיות המשד לאיכות הסביבה.
- 8.5.6 אפר השריפה יטמן בצורה מבוקרת בשטח המרכז, באזור שיאטם בהתאם להנחיות ה:
USA Code of Federal Regulations No 40: Part 264 Subpart N Sections 264.300 - 264-317.
- 8.5.7 השפכים הסניטריים של מבנה המנהלה, ינוקזו למיכל אטום, שירוקן לפי הצורך. עם הקמת קווי הולכת שפכים של המועצה המקומית רמת-חובב יחובר אליו מבנה המנהלה.
- 8.5.8 המפעל יגיש לאישור המשד לאיכות הסביבה, תוך 6 חודשים מיום אישור התוכנית, תוכנית להקמת מערכת לניטור מזהמים בתת-קרקע ובמי התהום, שתכלול 3 קידוחי ניטור ממערב למרכז.

8.6 רעש

- 8.6.1 מפלסי הרעש שיווצרו במבני המגורים הסמוכים למשרפה, לא יעלו על המפלס המירבי המותר, שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן, 1990.
- 8.6.2 המפעל יבצע לאחר הפעלת המשרפה, מדידות רעש בגבול האתר ובמבני המגורים הסמוכים. הממצאים יועברו למשד ליחידה הסביבתית ברמת-חובב. בהתאם לממצאי המדידות, ינקטו אמצעי מיגון אקוסטי, במידה וידרש.

8.7 פסולת מוצקה

- 8.7.1 הפסולת המוצקה, הבלתי רעילה, תסולק למכולה שתוצב בתחום המגרש, על פני משטח בטון מגודר.
- 8.7.2 הטפול בפסולת זו יהיה באחריות הנהלת המשרפה, תוך מניעת היווצרות מפגעים תברואתיים וחזותיים ומטרדי ריחות.
- 8.7.3 פסולת זו תפונה, בתדירות עליה יוחלט לפי הרכבה, לאתר לסילוק פסולת מוצקה, עליו יורה מהשד לאיכות הסביבה.

8.8 עיצוב נופי

- 8.8.1 המפעל יגיש תוך 3 חודשים מיום אישור התוכנית תוכנית פיתוח בק.מ. 1:250 עבור מתחם התכנית לאישור הועדה המקומית, שתכלול הנחיות לפיתוח נופי וסביבתי של מתחם התוכנית.
- 8.8.2 מבנה המנהלה יהיה בגובה מירבי של 10 מטר מפני הקרקע.
- 8.8.3 מצע מגרשי החניה וכבישי הגישה יהיה לפחות מאספלט.
- 8.8.4 מדרכות להולכי רגל יבוצעו ברמה של אריחים משתלבים, לפחות.
- 8.8.5 לא יורשה שימוש בפח ובאסבסט בקירות ובכרכובים.
- 8.8.6 א. הגינון יתרכז סביב מבנה המנהלה.
 ב. בבחירת מיני הצמחים יושם דגש על התאמתם לתנאים מדבריים.
 ג. הגינון יתוחזק על-ידי הנהלת האתר, שתתקין לצורך כך מערכת השקייה קבועה.
- 8.8.7 המתחם יוקף בגדר רשת בגובה של כ- 2.5 מטר.
- 8.8.8 שער הכניסה לאתר יהיה ברוחב של כ- 8 מטר ובגובה הגדר.
- 8.8.9 הגדר תותקן טרם התחלת העבודות.

8.9 עבודות עפר

- 8.9.1 עבודות העפר ועבודות ההתארגנות הדרושות להקמת המשרפה לא תחרוגנה מגבול התוכנית.
- 8.9.2 עודפי עפר ופסולת בניה יפוננו אך ורק לאתרים עליהם יורו הרשות המקומית והיחידה הסביבתית.
- 8.9.3 בזמן הבניה, יאוחסנו עודפי עפר ופסולת רק בתחום המגרש.

9. תנאים להוצאת היתר בניה:

- 9.1 הגשת תכנית בינוי לאישור הועדה המקומית שתכלול סימון המבנים והמתקנים, גובהם והמרחקים ביניהם כולל סימון דרכי גישה וחניה, ופירוט שלבי ביצוע. כל מפעל יחוייב בגידור שיטחו. מפרט הגדרות יכלל בתכנית הבינוי.

9.2 הקמת המתקנים תחייב אישור של מפרט בסיס התכנון של המתקנים שיבטיחו מניעת זיהום של הקרקע, מי תהום, אויר ומערכות ציבוריות בתוך תחום המגרש ומחוצה לו. הפרטים יוגשו כנספח לבקשה להיתר הבניה.

9.3 ינקטו כל האמצעים למניעת סיכון בטיחותי בהתאם לכל דין ו/או הוראה של רשות מוסמכת.

9.4 היתרי הבניה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון ביוב ואישורן ע"י נציגי משרדי הבריאות ואיכות הסביבה. התכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הביוב יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה.

9.5 הועדה המקומית תוציא היתרי הבניה אך ורק לאחר שתוודא עמידה בתנאים הסביבתיים כמפורט בסעיף 8 לעיל.

10. חלוקה ורישום:

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם לסימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

11. הפקעות לצורכי ציבור:

השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, סעיף 188 א' ו-ב'.

12. חניה:

החניה תתוכנן בתחום המגרשים ועל-פי תקן חניה ארצי.

13. מערכות תשתית:

13.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.

13.2 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של רמת-חובב, קשורה לרשת אספקת המים הארצית.

13.3 ניקוז מי גשם - על-פי הנהוג ברשות המקומית ובהתאם לחוקי הניקוז הנוגעים.

14. ביוב:

הביוב יהיה מחובר לאחת ממערכות הביוב המרכזיות של מועצת רמת-חובב בהתאם לתקנות התברואה המתאימות ותקנות האתר העוסקות בשפכים תעשייתיים.

המועצה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיפול ומדידה של שפכים בתחומי המגרשים, ע"פ שיקול דעתו של מהנדס המועצה.
המועצה תהיה רשאית לגבות דמי שימוש במערכת הביוב על פי סוג השפכים וכמותם.

15. ביצוע התוכנית:

התוכנית תבוצע תוך 10 שנים מתאריך אישורה.

16. חתימות:

בעל הקרקע:



יזם התכנית:

היזום: משרד התעשייה והמסחר
היחידה לאזורי מיתוח
זונה ארצית על הקצאות קרקע ומבנים
30/5/96
חתימה
ידי

תאריך

חתימה

המתכנן: עדנה ורפאל לרמן, אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

עדנה ורפאל לרמן

אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
רח' יגאל אלון 20 ת"א 67403
טל. 6959893 פקס. 6960299