



מדינת ישראל

לשכת מהנדס העיר

משרד הפנים
מיון: 13-06-2000
תיק מס' 11950-4

משרד הפנים מחוז מרכז
חוק התכנון והבנייה 1965
אישור תכנית מס' 23/368/06
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
לאשר את התכנית
יום 4.10.00

לפי

לשכת מהנדס העיר

שימושים בותרים:

1.

1.1 בתחום ההוכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועם דה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

1.2 "מפגע סביבתי" - מצב בו הומר או אורגיה גורמים או עלולים לגרום לשנוי איכות הסביבה (האוויר, הקרקע והמים) - עיליים ותחתיים), או העלולים להרוג מן ההוראה של דיני איכות הסביבה, או העלולים להוות מסרד, או לפגוע בערכי טבע ונוף, או להוות מפגע

חזותי, או לגרום סכנה לצבור. הגדרת מצב כ-"מפגע סביבתי" - היעשה בהתאם לנאמר לעיל על ידי המשרד לאיכות הסביבה.

הסקור השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות

2.

בוטד תכנון ידרוש כנזאי למתן היתר בניה, תסקיר או כל מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות כאשר לדעתו ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה, השוכס המבוקש עלול ליצור מפגעים סביבתיים או להרוג מדיני איכות הסביבה. היתירה לאיכות הסביבה תדאג ליישום המלצות התסקיר.

הוראות מיוחדות:

3.

3.1 שפכים:

1. יובטה היבור וקליטה במערכת הביוב העירונית ובמתקן שטיפול- השפכים העירוני.

2. איכות וכמות השפכים המותרים לחיבור למאסף העירוני תהיה בהתאם לתנאים מהינכים לפי תוק העזר. "לדוגמא" הורדת העשירה למערכת ביוב (1982).

חוק התכנון והבניה 1965
הועדה המקומית לתכנון ובניה נתנה
אשר
בישיבה מס' 11950-4
יום 4.10.00
יו"ר הועדה



לשכת מהנדס העיר

3. קדם טיפול של שפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל ייעשה במתקנים בתחום המגרשים וזאת, טרם חיבור למערכת העירונית.
4. כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת הומרים מוצקים. נוזלים וכו' לקרקע, אל מערכת הניקוז ו/או מי-התהום ו/או נהל או ים.

3.2 פסולת:

1. דרכי הטיפול לאצירת פסולת יבטיחו מניעת מפגעים סביבתיים תברואיים וחזותיים.
2. הפסולת תסולק לאתר/ים מוסדר/ים, בהתאם לסוגה, על פי הנתיית הרשות המקומית.
3. מתקני אצירת הפסולת לסוגיהם השונים, יוצבו בתחומי המגרשים.
4. יידרשו מתקנים יעודיים לאצירת חומרים ברי מיחזור ומתקני דחיסה, הכל בכפוף לכמויות הפסולת הצפויות וסוגיה.
5. פסולת, חומרים מסוכנים, יש לאחסן ולטפל בהתאם להוראות המשרד לאיכות הסביבה וולפנותה לאתר הארצי לפסולת רעילה ברמת חובב.

3.3 אנרגיה:

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ואנרגיה סולרית.

לא יאושר שימוש בפחם ובמוזט.

3.4 אמצעים טכנולוגיים:

יידרשו אמצעים טכנולוגיים הטובים ביותר למניעת מפגעים סביבתיים מכל סוג שהוא, שיבטיחו רמה גבוהה של איכות הסביבה.

4. (1) "רעש": המוקדן מהמפעל או מכל פעילות אחרת על הסביבה על-השימושים חלה חובה עמידה במפלסי הרעש המותרים בחוק בתקנות למניעה מפגעים 1984 (רעש בלתי סביר) למבנה המשמש למטרות תעשייה מסחר או מלאכה כמו כן על המפעל חלות תקנות הבטיחות בעבודה (גיהות תעסוקתית ובריאות העובדים ברעש) 1984.

*"חומר מסוכן" - חומר נפיץ, לקיח, מתמצן, מאכל, קורוזיבי או רעיל, שהוא בעל מספר או"ם, בכל מצב צבירה.



5. הוראות להיתר בניה - בתחום אירוח הסניבה.

5.1 לבקשה להיתר בניה יצורפו מסמכים הכוללים: תשריטים ומידע בנושאים הבאים:

1. מידע ונתונים כלליים:

(1) יעוד שטחים עבור שימושי הקרקע, בכלל זה: שטחי יצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ולפסולת, כולל מתקני הטיפול בהם) בתוך מבנים סגורים ובשטחים פתוחים בתחום הצר המפעל. אחסון פתוח, אזורי פריקה וטעינה, שטחי הניה, שטח פרטי פתוח לגינון מבני שרתים ומינהלה.

(2) תאור תהליך היוצור.

(3) שלבי ביצוע: שלבי ביצוע הלקי התוכנית, לרבות ביצוע התשתיות.

2. מידע סביבתי - אמצעים ופתרונות למניעת זיהום ומפגעים סביבתיים כדלהלן:

1. ניקוז: - השתלבות במערכת הניקוז האזורית, הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ותחתיים.

2. שפכים: - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות, סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול, עד ליציאת השפכים מתחום המפעל והשתלבותם במערכת הביוב המרכזית.

3. פסולת: - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגי הפסולת המוצקה. שמקורה בתהליכי היצור ופעילות המתקיימת במפעל, לרבות אופן אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

4. זיהום אוויר: אמצעים למניעת זיהום אוויר המפעילות המפעל ממקורות תהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, תניון תת קרקעי שינוע ותנועת כלי רכב.

5. חומרים רעילים ומסוכנים: דרכי הטיפול בחומרים רעילים ומסוכנים בהתאם לסוגי וכמויות חומרים אלה בתחום המפעל, תנאי איחסון, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סיכון.

6. רעש: פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש ממקורות מתקני בדור וספורט, מבני מסחר, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב שפעילותם עלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסניבה.

.../



לשבת מהנדס העיר

5.2. לא ינתן היתר בניה אלא בכפוף לחוות דעת ולהנחיות המשרד לאיכות הסביבה באם נדרש היזם להכין מסמך בדבר השפעות סביבתיות צפויות בהתאם לסעיף 2 לעיל.

5.3. הוראות מיוחדות למבנה רב תכליתי/מבנה להשכרה

היתר בניה למבנה רב-תכליתי יכלול בנוסף תנאים ומגבלות למפעלים ושימושים שיתאכלסו בו, שיתולו על המבנה כולו או על חלקים ממנו ותייחסו לנושאים הבאים:

1. שפכים: בתכנון התשתיות יוקצו שטחים להקמת מצתקני קדם טיפול בחצר המבנה, טרם ייחויבו למערכת המרכזית.

2. זיהום אוויר: תתוכנן להבניה מערכת אוורור וסילוק מזהמי אויר ואמצעים למניעת פליטת מזהמים לכל חלקי המבנה. יובטחו אפשרויות התקנת מתקנים רעש: יתוכננו אמצעים להוספת איטום לרעש למבנה ולחלקיו.

4. פסולת: יתוכנן חדרש אשפה בגודל מספיק להכלת כמויות אשפה צפויות משלוש שנים של שימושי המבנה. הידועים או העתידיים, תוך הישוב נפחי אצות המורכבים לסוגים שונים של חומרים.

מילדני חדר האשפה יקבעו ע"פ כמות כלי האצירה הנדרשת, לרבות מיכלים רעש: יתוכננו אמצעים להקטנת נפחים (דחסן).

6. השפעה מצלצול

לועדה המקומית, בהמלצת הסמכות המקצועית לענייני איכות הסביבה, הזכות, לסרב או להגביל כניסת עסקים או פעילויות לאזור התעשייה או למבנה בודד, בתוכו, תחרוג מן התקנות והתנאים בנושא איכות הסביבה.

התנאים והמגבלות לפי סעיף זה יקבעו טרם מתן היתר בניה, על סמך בדיקה סביבתית ובתיאום עם היחידה לאיכות הסביבה.

7. שימושים חורגים: כל בקשה לשימוש חורג לא תידון ולא תאושר אלא אם הובטח שהפעילות המבוקשת תעמוד בכל ההוראות בנושא איכות הסביבה..

8. שימושים מעורבים:

בקשה להיתר בניה הכוללת שימושי קרקע מעורבים תלווה במסמכים הבאים:

1. סוג העסקים שיוותרו להפעלה במבנה.
2. פרוט התשתיות המתאימות למניעת מפגעים מפעילות אחת על פעילות אחרת במקום והאמצעים להפרדה הזוית ופונקציונלית ביניהן.
3. פרוט מקומות ושטחי החניה בהתאם לתקנים הנדרשים על פי חוק עבור כל שימוש קרקע ספיציפי.
4. אישור המחלקה לאיכות הסביבה לעירוב השימושים המתוכנן.

נספח מערכות תשתית ביוכ וניקוז באזור תעשייה נת/559

1. כללי

כצפון מזרח נתניה מתוכננת הקמת אזור תעשייה החדש קרית יהלום, על פי תכנית מתאר מקומי נת/559, על שטח של כ-334 דונם.

המתחם יבנה מדרום לאזור התעשייה קרית אליעזר וממזרח למסילת הברזל. במזרח, השטח גובל עם שתחי "שכון ותיקים" ובדרום עם מתחם "משה"ב.

השטח משופע מכיוון דרום-מזרח לצפון-מערב.

בתכנית הכללית המצ"ב מסומנים מערכות הביוכ והניקוז המוצעים בשטח המתחם והמערכות הקיימות והמתוכננות בסביבתו הקרובה.

2. מערכת הביוכ

2.1 כללי

על כסיס עקרונות התכנית הכללית להובלת השפכים ממזרח נתניה, תותקן באזור שממזרח למסילת הברזל מערכת סילוק שפכים לתחנת שאיבה ראשית בית יצחק, ע"י שאיבתם כאמצעות תחנות השאיבה "אביר" הקיימת ו-"עמליה" המוצעת, למאסף הביוכ הראשי המזרחי. קטע של קו הסניקה המזרחי יונח בקצה המערבי של המתחם, מקביל למסילת הברזל.

מערכת איסוף וסילוק השפכים משתחי אזור התעשייה קרית יהלום המוצעת להלן הינה חלק של המערכת המתוארת לעיל.

2.2 מערכת ביוכ קיימת

מערכת איסוף השפכים כשטה המתחם מוצעת כשתי חלופות:

חלופה א'

באזור המזרחי של המתחם, הנמצא כרומי קרקע מעל 17.00+ תונח מערכת ביוכ גרביטציונית שתחובר לכיב הקיים קוטר 8" ברחוב פנקס. המערכת החדשה תנקז כ-50% משטחי אזור התעשייה החדש.

בשטחים המערביים של המתחם תונח מערכת איסוף שפכים גרביטציונית שנייה, שתוביל את השפכים לנקודת ריכוז A, ממוקמת כצפון מערב השטח, כרום קרקע של כ-14.30. עם ביטול שוחת השאיבה הקיימת "אורט", יונח קו ביוכ גרביטציוני משוחת הכניסה של תחנת "אורט" - שוחת מס' 351 - לנקודת A. בנקודה זאת תבנה שוחת שאיבה חדשה.

השפכים ישאבו לקו הסניקה המזרחי קוטר 20", שיונח בעתיד הקרוב.

הקמת המערכת המתוארת לעיל מחייבת בדיקת כושר ההולכה של בביב הקיים קוטר 8" ברח' פנקס, לכמויות השפכים הנוספים, ותגבורו במקרה הצורך.

חלופה זאת מומלצת במקרה ויפותחו תחילה השתתים המזרחיים של המתחם, כטרם הונח קו הסניקה המזרחי.

חלופה ב'

חלופה זאת כוללת הנחת מערכת ביבים גרביטציונית, מורכבת מצנורות קוטר "8-10", שתזרים את כל שפכי המתחם לשוחת השאיבה המוצעת בנקודת A. תונח גם ביב שיחבר את שוחת מס' 351 לשוחת השאיבה החדשה ותבוטל שוחת השאיבה "אורט" כמפורט לעיל.

מערכת המוצעת בחלופה זו לא מוסיפה עומס על הביבים הקיימים בקרית אליעזר.

כשתי החלופות, דשת הביבים המוצעת תאסוף את השפכים מכל מבני החעשיה ומבני הציבור שיוקמו כמתחם.

שפכים, אשר לא תואמים את איכות השפכים הנדרשת להזרמה לרשת ביוב ציבורית, יעברו קדם טיפול בנכס הפרטי לפני חיבורם למערכת העירונית.

הביבים הגרביטציוניים יהיו מצנורות אסבסט צמנט לביוב לפי ת"י 467 או צנורות פי.וי.סי. לביוב "עבה" - 6 לפי ת"י 884.

לכל מגרש תותקן פרטי תותקן שוחת ביוב ציבורית אחת בלבד. שוחות הבקרה תהיינה שוחות בטון עגולות מחוליות טרומיות, כולל תחתית טרומית לפי ת"י 631, עם מכסה כ.ב. כבד מין 104.1.3 בקוטר 60 ס"מ, לפי ת"י 489.

השוחות תבנה על פי סטנדרטים מאושרים של העיריה.

3. מערכת ניקוז

בשטח המתחם לא קיימת מערכת ניקוז.

כללית, השטים מתנקזים מדרון-מזרח לצפון-מערב, אל תעלה הקיימת לאורך מסילת הכרזל.

מערכת הניקוז שתותקן בשטחי המתחם תנקז את מי הנגר העילי אל מערכת צנורות תת-קרקעית, שתוביל אותם אל מערכת הניקוז הראשית של מזרח נתניה.

יישורי השטח במגרשים הפרטיים והציבוריים יהיו מבוססים על עיקרון שכל מגרש ינוקז אל הכביש הציבורי. יותקנו קולטנים לתפיסת המים ולמניעת זרימת נגר עילי על פני הכבישים.

על פי התכנית הכללית המצ"ב יותקן בכביש על גבול הצפוני של המתחם נקז ראשי קוטר 1100 מ"מ, עליו יתחברו הנקזים המשניים קוטר 80-60 ס"מ בשאר הכבישים שבמתחם.

כשלב ראשון, הנקז הראשי יצא לתעלע הקיימת לאורך מסילת הכרזל.

עם הקמת מערכת ניקוז ראשית כמיוזרח נתניה, הנקז יתחבר למערכת החדשה.

הצנורות לניקוז בשטח המתחם יהיו צנורות בטון מדויקים עם מחברי גומי, המתאימים לת"י 27.

שוחות הבקרה תהיינה שוחות מבטון מזוין, טרומיות או יצוקות באתר, ללא תפיסת חול, עם מכסי כ.ב. כבד מין 104.3.1 לפי ת"י 489.

עוקות התפיסה תהיינה עוקות כפולות, טרומיות או יצוקות באתר ותכלולנה שתי שבכות מיצקה ופתחים צידיים מיצקה.