

הוראות התכנית

תכנית מס' 303-0398404

מט"ש ניר עציון

חיפה

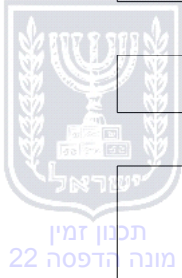
מחוז

מרחב תכנון מקומי חוף הכרמל

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין:

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

המתקן לטיהור שפכים ניר עציון פועל משנת 2006 המתקן התפתח וקולט את מיי השפכים של הישובים הצפוניים של חוף הכרמל כולל עתלית דלית אל כרמל ועוספיה ומתוכנן לקלוט את שפכי טירת כרמל וחיפה דרום.

בהתאם לתכנית המאושרת חכ/126 ה' שלב א' בביצוע המתקן הושלם ובהתאם להוראות התכנית שלבי הביצוע - כאשר ידוע על תורם חדש למכון אשר עתיד להעלות את העומסים ו/או הספיקות אל מעבר ל-90% מקיבולתו - תכנון הרחבת המכון לשלב ב' יחל להתקיים.

בתיקון 101 לחוק סעיף קטן (18) מאפשר הגדלת השטח המותר לבנייה שנקבע בתכנית, במגרש המיועד לפי התכנית למתקני תשתית מקומיים כהגדרתם בפיסקה (3) אך ורק לצורך הקמת מתקני התשתית האמורים. "מתקני תשתית מקומיים" - מתקנים לייצור, להפקה, לאספקה, לאגירה, לטיפול ולהולכה של דלק, גז, נפט, חשמל, מים, ביוב או פסולת, למעט תחנות תדלוק, וכן מתקני תקשורת, והכל אם הם מיועדים לשרת בעיקר את מרחב התכנון המקומי.

לאור הפיתוח המתוכנן באתר ובהתאם להנחיות המעודכנות של משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה נדרש להגדיל את זכויות הבניה.

התכנית המוצעת תאפשר טיהור מי השפכים בטכנולוגיה עדכנית.

התכנית מציעה בשטח המאושר של המט"ש להגדיל את זכויות הבניה מ-1,000 מ"ר בניה ל-10,000 מ"ר וכך לאפשר ספיקה כוללת בשנת היעד של 32,000 מ"ק ליום, באותו שטח נתון ע"י הקמת מערכת קומפקטית. התכנית הוצגה בפני ועדת השיפוט למפעלי ביוב וקיבלה את ברכת הדרך.

התכנית הוצגה בפני ועדת השיפוט ההנדסית של המינהל לפיתוח תשתיות ביוב במשרד התשתיות בשיתוף נציגי משרד הבריאות, משרד להגנת הסביבה, משרד השיכון, משרד האוצר וגורמים רלוונטיים נוספים. התכנית קיבלה את אישור כל הגורמים הנ"ל ואף קיבלה מימון תקציבי מלא לביצוע התכנית.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית שם התכנית מט"ש ניר עציון

ומספר התכנית

מספר התכנית 303-0398404

1.2 שטח התכנית 34.643 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מתאר מקומית

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מקומית

לפי סעיף בחוק 62 א (א) סעיף קטן 18, 62 א (א) סעיף קטן 4, 62 א (א) סעיף קטן 4

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	חוף הכרמל
קואורדינאטה X	197025
קואורדינאטה Y	734850

1.5.2 תיאור מקום

התכנית חלה על מתקן קיים בשטח הנמצא מדרום לכביש 721 וממערב לכביש 4

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חוף הכרמל - חלק מתחום הרשות: ניר עציון

נפה חדרה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
10531	מוסדר	חלק		72

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
חכ/126/ה	101

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
15/07/2003	3450	5206	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34. הוראות תכנית תמא/ 34 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34
16/08/2007	3916	5704	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 34/ ב/ 4. הוראות תכנית תמא/ 34 / ב/ 4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 34 / ב/ 4
27/12/2005	1030	5474	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 35. הוראות תכנית תמא/ 35 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/ 35
11/12/2016	1404	7397	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/ 6. הוראות תכנית תממ/ 6 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/ 6
09/11/2004	389	5342	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית חכ/ 126/ ה ממשיכות לחול.	שינוי	חכ/ 126/ ה



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			רחל שלם				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		רחל שלם		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	צילומי עצים	16/03/2018	אמיר בלום	12/03/2018	5		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	פרישת המתקנים לטיפול בשפכים	29/12/2017	אריק שאו	29/12/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי
לא	סקר עצים	16/03/2018	אמיר בלום	22/02/2018	1	1: 250	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		14/10/2017	רחל שלם	15/08/2017	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים

1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-8136200		

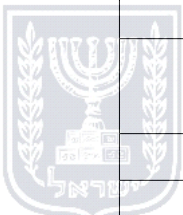
1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
רשות מקומית	רשות מקומית		מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-8136200		

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בעלים				קרן קיימת לישראל בע"מ	ירושלים	הקרן הקיימת (1)	17	02-6707417		
בעלים				רשות הפיתוח	חיפה	שד הפליים	15 ב	04-8630855	04-8645537	
חוכר				מועצה אזורית חוף הכרמל	עין כרמל	עין כרמל		04-8136200		

(1) כתובת: ת.ד. 7283 ירושלים.

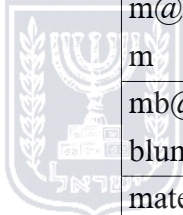
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכלית	עורך ראשי	רחל שלם	27756		הבוניים	הבוניים (1)	32	04-6396837	077-4703788	rachel1shalem@gmail.com
אדריכל נוף	יועץ נופי	אמיר בלום	40289		חיפה	התשבי	14	04-8339070		mb@miller-blum.co.il
מודד מוסמך	מודד	מתניה חן ציון	697		מצפה נטופה	(2)		04-6782595		mate@netofam.co.il
מהנדס אזרחי	מהנדס	אריק שאו	36767		רעננה	(3)	3 א			erichs@012.net.il

(1) כתובת: מושב הבונים ד.נ. חוף הכרמל.

(2) כתובת: מצפה נטופה ד.נ.גליל תחתון.1529500.

(3) כתובת: רח' גורדון 3 א' רעננה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התכנית**

שידרוג מתקן קיים לטיפול שפכים כדי לעמוד בדרישות עדכניות למתן מענה הולם לטיפול בשפכי האזור.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

כל הוראות תכנית חכ/126 ה' תקפות לתכנית זו למעט מה שתכנית זו משנה.

הגדלת שטחי הבניה מ- 1,000 מ"ר ל- 10,000 מ"ר

שינוי הוראות בגובה מבנה מותר מ- 8.5 מ' ל- 11 מ'

הסדרת קו בנין צידי-דרומי לפינת מבנה ראשי וקו בנין צידי-צפוני לחדר חשמל קיים.

תכנון זמין
מונה הדפסה 22**3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית****3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1

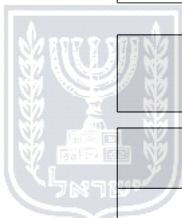
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים להעתקה	מתקנים הנדסיים	1
בלוק עץ/עצים לעקירה	מתקנים הנדסיים	1
בלוק עץ/עצים לשימור	מתקנים הנדסיים	1

3.2 טבלת שטחים**מצב מאושר**

יעוד	מ"ר	אחוזים
שטח למתקנים הנדסיים	34,600	100
סה"כ	34,600	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
מתקנים הנדסיים	34,643.01	100
סה"כ	34,643.01	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>מיועד למתקן טיהור שפכים הכולל מתקני תשתית ומנהלה הקשורים לטיהור שפכים כגון: בריכות בנויות, מתקנים שונים עם ציוד מכני חשמלי, מאגר תפעולי בנוי, צינורות עיליים ותת קרקעיים עם שוחות, סככות, מבנה למרכזיות חשמל, מעבדה, מבנה מנהלה ובקרה, דרכים, חניות, משטחים ותעלות ניקוז.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>רשימת המבנים והמתקנים הנדרשים במתקן לטיפול בשפכים</p> <p>קדם טיפול - מבנה מקורה</p> <p>מבנה למכולות - מבנה מקורה</p> <p>אגני שיקוע ראשוניים - מבנה מקורה</p> <p>בריכת ויסות - בריכה מקורה</p> <p>מבנה מפוחים וחשמל -</p> <p>מבנה כימיקלים - מבנה מקורה</p> <p>תא מגע - מקורה</p> <p>מבנה שרות 1 - מבנה מקורה</p> <p>מעכל אנאירובי 1 - מבנה מקורה</p> <p>מעכל אנאירובי 2 - מבנה מקורה</p> <p>אגני שיקוע ראשוניים - מקורים</p> <p>מבנה משרדים קיים בגובה 2 קומות</p> <p>מבנה מפוחים מבנה קיים</p> <p>מיכל לאיסוף ביוגז</p> <p>מתקנים שאינם מקורים</p> <p>אגני איורור</p> <p>אגני שיקוע שניוניים</p> <p>תחנת שאיבת RAS</p> <p>מסנן שלישוני</p> <p>תא לאיסוף מי שטיפה</p> <p>מעכל אירובי 2&1; amp; amp; amp;</p> <p>מעכל אירובי 3&4; amp; amp; amp;</p> <p>אגני שיקוע שניוניים</p> <p>רשימת המבנים והמתקנים תוכל להשתנות ככל שנדרש למטרת המתקן המיועד לטיפול וטיהור שפכים</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>בתחום קווי הבנין (ברצועה של גבול מגרש ועד לקו הבנין) יותרו נטיעות וגינות, סלילת דרך והעברת תשתית תת-קרקעית.</p>



4.1	מתקנים הנדסיים
ג	<p>סביבה ונוף</p> <p>1. בשלב התכנון המפורט תוכן תכנית עיצוב נופי.</p> <p>2. התכנית לעיצוב נופי תתייחס לפעולות שיבוצעו בתחום שטח התכנית לאחר השלמת הבניה, לפיתוח נופי, גינון, עיצוב גדר המכון ומראה המכון מנקודות תצפית בולטות סביב המכון. התכנית תשים דגש על הטמעה מירבית של האגנים, המתקנים והמבנים בשטח, תוך שילוב של גינון ונטיעות במעטפת המכון.</p> <p>3. בתכנית העיצוב הנופי יושם דגש מיוחד לחלק הדרומי של שטח התכנית, הקרוב לערוץ נחל אורן. התכנית תתייחס למיזעור הפגיעה הנופית שתיווצר בסמוך לגדת הנחל בשלב הרחבת המכון.</p> <p>4. התכנית תוגש לאישור מוקדם של הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל.</p> <p>5. לאורך הגבול הדרומי של המכון, תוקם גדר למניעת שפיכת עפר ופגיעה בערוץ הנחל.</p> <p>6. מסמך נופי סביבתי למניעת מפגעים:</p> <p>לבקשה להיתר יצורף מסמך למניעת מפגעים אשר יוכן בליווי אקולוג שיתייחס לנושאים הבאים:</p> <p>א- מיקום מחנות קבלן ואזורי התארגנות.</p> <p>ב- הנחיות לעירום/שימוש/אחסון/פינוי עודפי עפר.</p> <p>ג- הנחיות למניעת פגיעה במערכת האקולוגית (בצומח, בעצים, בבע"ח ובבתי גידול לסוגיהם), והבטחת תפקודו של נחל אורן כמסדרון אקולוגי.</p> <p>ד- הנחיות לשיקום אקולוגי ונופי (כולל הגורם האחראי והנחיות לביצוע כל שלב).</p> <p>ה- מניעת זיהום אור.</p> <p>ו- כל השפעה שלילית אחרת על הסביבה.</p> <p>המסמך יתייחס לפעולות שצריכות להיעשות או לא להיעשות טרום העבודות, במהלכן ולאחר סיומן ויועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p>
ד	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה</p> <p>הנחיות למניעת מטרדים בהתאם לתכנית חכ/126 ה'.</p> <p>כללי - לעת הכנת הבקשה להיתר יושלם סקר שפכים לבחינת כמויות ואיכות השפכים ממקורות תעשייתיים וחקלאיים.</p> <p>מניעת מפגעים ממתקני המכון</p> <p>1. מיקום וביצוע מתקנים ומבנים</p> <p>1.1 יש לקרות את אזור כניסת השפכים ומתקני הקדם טיפול, ואת מתקני ההסמכה של הבוצה.</p> <p>1.2 הקמת המכון / שידרוגו בצמוד לערוץ נחל אורן מחייבת התייחסות מוקדמת למניעת פגיעה בערוץ הנחל המהווה את הנקז הראשי של מערכת הניקוז האזורית.</p> <p>2. מניעת זיהום קרקע ומי תהום</p> <p>2.1 מתקני הטיפול המוקדם, אגני האיורור, אגני השיקוע והמתקנים לטיפול בבוצה ייבנו מבטון ויהיו אטומים לחילחול.</p> <p>2.2 לא תתבצע הזרמה של שפכים גולמיים מהמכון לנחל אורן. גם במקרה של תקלות או השבתות של מערכות שונות במכון, הזרמת השפכים תתבצע אל מאגר הקולחים הצמוד למכון דרך מאגר הויסות.</p> <p>2.3 איכות הקולחים תהיה בהתאם לתקנות התקפות אשר לפיהן ייקבעו האמצעים והמתקנים הנוספים הנדרשים, בכדי להשיג את איכות הקולחים הנדרשת, טרם הזרמתם למאגר הקולחים ובכדי להבטיח את התאמת איכותם לאיכות המותרת להשקיה.</p> <p>2.4 ההרחבת השטחים החקלאיים בהם תתבצע השקיה בקולחים תחייב קבלת אישור משרד</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

4.1

מתקנים הנדסיים

הבריאות והשרות ההידרולוגי להשקיה במי הקולחים.
 2.5 לעת התכנון המפורט, תוכן תכנית להזרמת עודפי קולחים למאגרים נוספים, באופן שתמנע האפשרות להזרמת קולחים אלה לערוץ נחל אורן.
 2.6 המשטחים להצבת המכולות לקליטת גבבה, חול, גרוסת ובוצה, יהיו משטחים משופעים עם מערכת ניקוז מוסדרת לקליטת תשטיפים ונגר והשבתם למתקן הטיפול בשפכים.

3. מניעת זיהום אויר ומפגעי ריח

3.1 אזור כניסת השפכים, המגובים המכניים ומתקן הסמכת הבוצה יקורו וייסגרו מכל הצדדים. יותקנו אמצעים ליניקת האויר וניטרול הגזים הנפלטים מאזור כניסת השפכים והמגובים המכניים.

3.2 יש להתקין במכון ציוד ניטור ובקרה, שיאפשרו איתור מוקדם של תקלות ומצבים בהם עלולים להיווצר ולהיפלט ריחות מיחידות הטיפול השונות.

3.3 יש להתקין במכון גנרטור חירום להפעלת המכון במצבים של הפסקת חשמל.

3.4 יש לצייד את המכון בחלפים וציוד נדרש לביצוע תיקונים מידיים במכון.

3.5 יש להכין ספר תפעול ותחזוקה של המכון, תוך דגש על תחזוקה מונעת ותחזוקה שוטפת, להבטחת הפעילות התקינה של המכון ותגובה מהירה לפתרון תקלות.

4. מניעת מפגעי רעש

4.1 בשלב התכנון המפורט, יש לבחון מחדש את מפלסי הרעש הצפויים מהמט"ש בשעות הלילה ובמידת הצורך, לנקוט באמצעים להפחתת הרעש (כגון: התקנת משתיקי קול, הקמת מיגונים אקוסטיים לכיוון צפון וכד'').

4.2 לעת התכנון המפורט, תיערך בדיקה בנושא האקוסטי, כדי להבטיח כי מפלסי הרעש מכל מקור ומקור מתאימים למפלסי הרעש בהתאם לתקנים העדכניים. הבדיקה תיקח בחשבון את נתוני היצרן של הציוד הספציפי שיוותקן במכון, את מיקומו המתוכנן של כל מקור ואת השעות שהציוד יופעל במשך היממה.

4.3 במידה ויתברר כי צפויה חריגה ממפלסי הרעש המותרים בתקנות, יותקנו אמצעים אקוסטיים בכדי להפחית את הרעש מהמערכות אל מתחת למפלס המירבי המותר בתקנות.

5. טיפול, ייצוב וסילוק בוצה

5.1 הבוצה המיוצבת תנוצל לשימוש חקלאי, בכפוף לעמידה בדרישות הרשויות. עודפים של בוצה שאינה ניתנת לניצול יסולקו, במידת האפשר לאתר לקומפוסטציה.

5.2 סילוק הבוצה לאתר פסולת יהיה כבריירה אחרונה ויהיה כפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.

תנאים למתן היתרי בניה

ה

1. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור התכניות המפורטות להיתר בניה על ידי משרד הבריאות ואיגוד ערים שרון כרמל.

2. היתר הבניה ילווה בנספח נופי שיערך ע"י אדריכל נוף ויאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

3. היתר הבניה ילווה בנספח ניקוז שיאושר ע"י רשות הניקוז כרמל טרם הוצאת היתר הבניה.

4. היתר הבניה יותנה בהצגת מסמך אקוסטי המציג עמידה בתקנות למניעת מפגעים ואישור ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

4.1	מתקנים הנדסיים
	<p>5. תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תשריט חלוקה לשטח התכנית ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה חוף הכרמל.</p> <p>6. תנאי למתן היתר בניה לעבודות עפר ותשתיות יהיה טעון אישור רשות הניקוז, המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.</p> <p>7. הבקשה להיתר תלווה בפרשה טכנית אשר תתייחס בין היתר לאירועי תקלה וחירום ותועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>8. תנאי לכל עבודה בשטח יהיה הכנת מסמך למניעת מפגעים, לאישור המשרד להגנת הסביבה, שיתייחס לנושאים: מחנות קבלן, אזורי התארגנות, מניעת פגיעה במערכת האקולוגית ונחל אורן, מניעת זיהומים, הנחיות לשיקום אקולוגי ונופי.</p> <p>9. תנאי להיתר בניה בשטח התכנית יהיה הצגת האמצעים הנדרשים למניעת מפגעים בהתאם למסמך שהוגש ואושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.</p>
ו	<p>חומרי חפירה ומילוי</p> <p>1. בתום עבודות הבניה תפונה כל פסולת הבנייה משטח התכנית לאתר מאושר לסילוק פסולת גושית.</p> <p>2. במידה ויווצרו עודפי עפר בתום הכשרת השטח, הם יפונו לאתר פינוי מאושר.</p> <p>3. לא תבוצע כל בניה או שפיכת עפר או פסולת בנייה מדרום לגבול שטח התכנית, בסמוך לערוץ נחל אורן.</p>
ז	<p>ניקוז</p> <p>מניעת שטפונות מנחל אורן</p> <p>מפלס הפיתוח יוגבה בכ- 50 ס"מ מעל השטח למניעת הצפה. כמו כן מתוכננות תעלות הגנה על המט"ש מנגר עילי לאורך הדופן הצפונית ותעלת ניקוז לקליטת הנגר העילי בשטחי המט"ש לאורך הדופן הדרומית.</p>
ח	<p>תחזוקה</p> <p>הנחיות לתפעול מכון הטיהור</p> <p>בשלב הגשת המסמכים לבקשה לרשיון עסק, תוכן חוברת הדרכה לתפעול ותחזוקה של המכון. החוברת תכלול, בין השאר, בנוסף למרכיבים המקובלים של הוראות תפעול ותחזוקה, הוראות בדבר:</p> <p>1. פינוי מוסדר של פסולת המגובים והגרוסת לאתר אשפה מאושר.</p> <p>2. ניקוי קירות האגנים והמתקנים השונים מצופת וממוצקים.</p> <p>3. דרכי פעולה בעת מצבי כשל ותקלות.</p> <p>4. אחזקת מערכת הניטור וניתוח נתוני הניטור.</p> <p>5. מניעת מטרדים סביבתיים ואופן הטיפול בתקלות בעלות השלכות סביבתיות.</p> <p>6. בכל מקרה, לא יופעל המכון לפני שתכנית תפעול תחזוקה וניטור תיבחן ותאושר ע"י משרד הבריאות ואיגוד ערים שרון כרמל.</p> <p>7. יש להכין תכנית מפורטת לתפעול המכון בעת תקלות, שתכלול פרוט של האמצעים הנדרשים להתקנה במכון, ולהגישה יחד עם "ספר התפעול והתחזוקה" של המכון.</p> <p>8. יש למנוע היווצרות של שלוליות בכל שטח המכון, בין שמקורם בשפכים הנכנסים, בבוצה הנוצרת במכון או בקולחים המטופלים.</p> <p>9. בשלב הגשת המסמכים לקבלת רשיון עסק יוגדר באופן ברור מיהו הגורם האחראי לתפעול ותחזוקה של המכון ומהן הדרישות אליהן יהיה מחויב בכל משך תקופת ההפעלה.</p>

10. עם הפעלת מכון הטיהור יוחזקו בו ציוד ומערכות רזרביות להחלפה במקרים של כשלים או תקלות כדלהלן:

מפוח רזרבי, יחידת שאיבה רזרבית בכל תחנת שאיבה, יחידה רזרבית לתהליכי ההסמכה וסחיטת הבוצה.

11. בתום תקופת ההרצה של המכון, תבוטל ההזרמה של השפכים אל הבריכות האנאירוביות והבוצה שהצטברה בהן תפונה בהתאם להנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

ניטור ובקרה

1. במכון תופעל מערכת ניטור ובקרה למעקב ופיקוח על מתקני המכון, על השפכים הנכנסים ועל הקולחים היוצאים מהמכון. המערכת תאפשר גם לאתר תקלות ולהתריע על מצבים לא תקינים.

2. מערכת הניטור והבקרה על מתקני המכון תכלול מעקב אחר פעולת המתקנים ושליטה מרכזית על תהליך: מדידות ספיקה, ניטור, מדידות ובדיקות של פרמטרים מרכזיים בתהליך: חמצן מומס, מוליכות, SVI ובקרה על תפקוד מערכות מכניות (משאבות, מפוחים וכד').

3. לעת הכנת התכניות המפורטות להיתר בניה, יושלם סקר שפכים לבחינת כמויות ואיכות השפכים ממקורות התורמים שפכים שאינם סניטריים (תעשייה, חקלאות) ותוצאותיו ישמשו לתכנון המפורט של המתקנים השונים ו/או לצורך הוספת אלמנטים במידת הצורך.

4. בשלב הגשת המסמכים לחידוש קבלת רשיון עסק, תיקבע תכנית בדיקות מקיפה לאיכות השפכים והקולחים. תוצאות הבדיקות ירשמו ויתועדו, וישמשו לצרכי עדכון פרמטרים תהליכיים של המתקן. הבדיקות והרישום יבוצעו על ידי מפעילי המתקן, בפיקוח המתכנן.

5. תכנית מלאה של מערכת הניטור והבקרה ותכנית הבדיקות, תוגש לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות עם מסמכי הבקשה לרשיון עסק.

6. הספיקות והעומסים של השפכים המוזרמים למכון יירשמו ויתועדו לצורכי מעקב ובקרה. רישומים אלו יאפשרו לבצע מעקב אחר הגידול בספיקות ובעומסים באופן שיאפשר לבחון את הצורך להקדים (או לעכב) את ביצוע שלבי ההרחבה הבאים, באופן שימנעו בעיות אפשריות של עומסי יתר.

7. במקביל לרישום ספיקות השפכים המגיעים למכון יירשמו ויתועדו גם יתרת נפחי האגירה הקיימים. כאשר נפח האגירה הפנוי הכולל יהיה קטן מ- 100,000 מ"ק תוכן תכנית להגדלת נפח האגירה ו/או האצת השימוש בקולחים.



5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות	גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)				גודל מגרש (מ"ר)	בניין / מקום	תאי שטח	שימוש	יעוד	
				מעל הכניסה הקובעת		מתחת לכניסה הקובעת							
				עיקרי	שרות	עיקרי	שרות						
קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני	מעל הכניסה הקובעת	11	(2) 60	(1)	10000	34643	מתקן טיפול בשפכים	1	מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים
5	6	(4) 6	(3) 6	2									

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע.
גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו

הערה ברמת הטבלה:

הסדרת קווי בנין צידיים עבור מבנים קיימים מבנה חשמל קיים ומבנה ראשי - במידה ומבנים אלו יהרסו יישמר קו הבנין הצידי 6 מ' לכל אורך המגרש.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

- (1) על חשבון השטחים מעל הכניסה הקובעת.
- (2) תכסית השטח כוללת מתקנים לא מקורים.
- (3) ובהתאם לתשריט עבור מבנה חשמל קיים בפינה הצפון-מערבית.
- (4) ובהתאם לתשריט עבור פינת מבנה קיים.



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

6. הוראות נוספות

<p>6.1 עתיקות</p> <p>על פי חוק העתיקות התשל"ח - 1978 אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות, יש להפסיק מיד העבודות ויש להודיע על כך לרשות העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות.</p>	<p>6.1</p>
<p>6.2 הפקעות /או רישום</p> <p>מקרקעי ישראל כהגדרתם בחוק יסוד מקרקעי ישראל והמיועדים לצרכי ציבור (דרכים ומתקנים הנדסיים) כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו למועצה האזורית חוף הכרמל עפ"י נוהלי רשות מקרקעי ישראל.</p>	<p>6.2</p>
<p>6.3 ניהול מי נגר</p> <p>השטח מיועד למתקנים טכניים לטיפול בשפכים, לאור הבינוי הקומפקטי בתא השטח הכולל מתקנים תת-קרקעיים לטיפול במי השפכים לא רצוי להחדיר מי נגר לתת-הקרקע בשטח התכנית לכן, התכנון המפורט יפנה את מי הנגר לשטחים החקלאיים מסביב למתקן. בתכנון הדרכים והחניות ישולבו ככל שניתן רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש ככל שניתן בחומרים נקבוביים וחדירים.</p>	<p>6.3</p>
<p>6.4 שמירה על עצים בוגרים</p> <p>א. על תאי שטח בהם מסומנים העצים הבוגרים בתשריט התכנית בסימונים של "עץ/קבוצת עצים להעתקה", או "עץ/קבוצת עצים לעקירה" "עץ/קבוצת עצים לשימור" יחולו ההוראות כפי שיקבע ברשיון לפי פקודת היערות והתקנות וכן ההוראות הבאות (כולן או חלקן): ב. עצים לשימור: 1. לא תותר כריתה או פגיעה בעץ/קבוצת עצים המסומנים לשימור בתשריט. 2. תנאי למתן היתר בניה בתא שטח בו מסומנים עץ / קבוצת עצים לשימור, אישור הועדה המקומית לתכנית פיתוח השטח בקנה מידה כפי שיקבע מהנדס הועדה המקומית, לרבות סימון רדיוס צמרת העץ, ככל שיידרש. 3. קו בנין מעץ לשימור יהיה 4 מ' לפחות מהיטל נוף העץ הבוגר, או לפי הנחיית פקיד היערות. ג. העתקת ועקירת עצים תותר בכפוף לתנאים להלן: 1. בכפוף להעתקה על פי מפרט טכני מתואם בליווי אגרונום ובכפוף לקיום ערך חליפי שייחשב לאחר קבלת טופס בקשה לכריתה/העתקה 2. בכפוף לביצוע גיזומים ע"י גוזם מומחה. 3. בכפוף לרישוי על פי פקודת היערות. ד. מתן היתר הכרוך בתנאי לעקירת או העתקת עץ יהיה טעון קבלת אישור פקיד היערות כנדרש בתקנות התכנון והבניה.</p>	<p>6.4</p>
<p>6.5 פסולת בניין</p> <p>1. לא יאושר היתר אלא לפי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבנייה, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בניין), התשס"ה - 2005, וכמפורט להלן: 1.1 קבלת הערכת כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט בניה, הריסה או סלילה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר. 1.2 הצבת דרישה בהיתר הבניה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות</p>	<p>6.5</p>



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22



תכנון זמין
מונה הדפסה 22

פסולת בניין	6.5
<p>שתמוחזר או שיעשה בה שימוש חוזר (באתר), לאתר מוסדר (אתר סילוק, אתר טיפול או תחנת מעבר).</p> <p>1.3 בדיקת קיום אישורים על כניסה של פסולת יבשה בכמות שהוערכה (פחות או יותר) לאתר המוסדר, על שם בעל ההיתר ותוך ציון פרטי ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.</p>	
תשתיות	6.6
<p>כל קווי התשתית המוצעים בתחום התכנית יהיו תת-קרקעיים.</p> <p>א. מערכת החשמל, המים, הביוב, והניקוז בשטח הכלול בתחום תכנית זו יבוצעו ע"י מבקש היתר הבניה או מי מטעמו ועל חשבונו, בתאום עם הגורמים הרלוונטיים ובאישור מהנדס הועדה המקומית חוף הכרמל.</p> <p>ב. צנרת החיבור בין המט"ש למאגר תהיה טמונה תחת הנחל ובתאום עם רשות ניקוז כרמל.</p> <p>ג. תיקשורת וחשמל</p> <p>מערכת קווי התקשורת והחשמל המוצעים בתחום תכנית זו תהיה תת-קרקעית בלבד.</p> <p>בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קווי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך למקרקעין כפי שיקבע על ידי מהנדס הרשות המקומית.</p> <p>במידת הצורך וכתנאי להיתר הבניה יועתקו התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הקיימים הכרוכים בהם, למקום מתאים שייאושר עפ"י דין, אשר ייקבע על דעת הרשות המקומית בתיאום עם בעל התשתית.</p> <p>מגבלות בניה מקווי חשמל קיימים (בהתאם ל"היתרי סוג" להקמת מתקני חשמל - חוק הקרינה):</p> <p>1. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת חדרי שנאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בנייה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.</p> <p>2. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל</p> <p>לא יינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים יינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.</p> <p>מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן</p> <p>מציר הקו</p> <p>א. קו חשמל מתח נמוך- תיל חשוף..... 3 מ'</p> <p>ב. קו חשמל מתח נמוך- תיל מבודד..... 2 מ'</p> <p>ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תיל חשוף או מצופה... 5 מ'</p> <p>ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) 2 מ'</p> <p>ה. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו..... 20.00 מ'</p> <p>ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו..... 35.00 מ'</p> <p>ז. כבלי חשמל מתח נמוך..... 0.5 מ'</p> <p>ח. כבלי חשמל מתח גבוה..... 3 מ'</p>	





תשתיות	6.6
<p>ט. כבלי חשמל מתח עליון בתאום עם חברת החשמל</p> <p>י. ארון רשת1מ'</p> <p>יא. שנאי על עמוד3מ'</p> <p>הערה: במידה ובאזור הבניה ישנם קווי מתח עליון/על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לישראל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימאליים המותרים.</p> <p>המרחקים האנכיים והמינימאליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.</p> <p>אין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.</p> <p>לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי חשמל. אין לחפור או לבצע עבודות בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ-3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.</p> <p>לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין. על אף האמור לעיל, כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.</p>	
צמצום מגבלות	6.7
<p>שינויים מגבלות והתניות על שימושי קרקע</p> <p>1. מומלץ למנוע יעודי קרקע חדשים בשטחים הקרובים למכון, ברדיוס של עד כ-200 מטר מסביבו, ליעודי קרקע רגישים כמו מגורים, תיירות, מוסדות ציבור וכד'. לגבי מרחק הקטן מהאמור, יידרש אישור משרד הבריאות.</p> <p>2. השקיית שטחים חדשים בקולחים תבוצע רק לאחר קבלת אישור השרות ההידרולוגי ואישור משרד הבריאות בנדון.</p> <p>3. תהליך האיוורור במכון יהיה בשיטת פיעפוע ולא באמצעות מאווררי שטח.</p>	

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

מימוש משוער כ- 5 שנים מיום אישור התכנית