

העתק משרדי

לשכת התכנון המחוזית
10-09-1997
מחוז הדרום

חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי שמעונים

תכנית מס' 15/303/02/7

שינוי לתכנית מתאר מקומית 303/02/7
שינוי לתכנית מס' 2/218/03/7

אזור התעשייה שדרות
ושער הנגב
מכון טפול שפכים תעשייתיים וסניטריים

מחוז: הדרום
נפה: אשקלון
המקום: מ.א. שער הנגב
גוש: 1980
חלקי חלקות: 53,49,48,47,46,45,44,43,42,41,40,39,20,19,8
שטח התכנית: 44.25 דונם
בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

יזם ומגיש התכנית: התמ"ס - היחידה לאזורי פתוח
באמצעות מקיף פתוח ותשתיות (1993) בע"מ
רחוב יגאל אלון 120
תל-אביב
טל - 03-6960399
פקס - 03-6960388

עורך התכנית: ד. להב - ט. ריג אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב חזקיהו המלך 14
ירושלים
טל - 02-5610066
פקס - 02-5638324

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 15/303/02/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 19/5/97 לאשר את התכנית.
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על אישור תכנית מס' 15/303/03/7
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 4575
מיום 9/11/97

לשכת התכנון המחוזית

10-09-1997

מחוז הדרום

התכנית זו תקרה תכנית מתאר מס' 15/303/02/7, שינוי לתכנית מס' 303/02/7 ושינוי לתכנית מס' 2/218/03/7.

1. שטח התכנית:

התכנית כוללת 10 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. של 1:500 (להלן: התשריט).

2. מסמכי התכנית:

כמתואר במקרא וכמצויין בתשריט.

3. ציונים בתשריט:

התכנית משנה הוראות תכנית מס' 303/02/7 בגבולות התכנית במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו והוראות של תכנית אחרת, תקבענה ההוראות שבתכנית מס' 15/303/02/7.

4. יחס לתכניות אחרות:

44.25 דונם.

5. שטח התכנית:

א. יצירת מסגרת תכנונית להקמת מכון לטיפול וסלוק שפכים תעשייתיים, ע"י שינוי ביעודי הקרקע ובשמושים המותרים בו.

6. מטרות התכנית:

השמושים המותרים בתכנית זו: מתקן הנדסי, שטח חקלאי, שטח ציבורי פתוח, ודרכים.
לא ינתן היתר לבניה לשמוש בקרקע אלא לתכנית המפורטת ברשימת השמושים המותרים לפי הוראות שמירת איכות הסביבה.

7. שמושים בקרקע ובמבנים:

התכנית, הקפי הבניה, הגובה במירבי, קווי הבנין יהיו עפ"י המצויין בטבלת השטחים והשמושים לאזור בסעיף 14 להלן כולל:

8. שטח למתקן הנדסי:

א. תותר הקמת מבנים בשטח לשרות המתקן ההנדסי בלבד.

ב. הקרקע והמבנים ישמשו למטרות הבאות:

- (1) אגנים לויסות ומהול
- (2) טפול בשפכים, פקוד ושרותים.
- (3) מאגרי טפול בשפכים, קולחים או בוצות.
- (4) מתקנים הנדסיים נלווים.
- (5) מבני עזר, שרותים, משרדים, מעבדה, פקוד ח"ח, וחניה.
- (6) מתקנים לטיפול בפסולות מסוגים שונים.
- (7) סככות פתוחות.

ג. גובה המבנים לא יעלה על 10.0 מ' מעל פני הקרקע. הסמוכה למקום הצבתם אלא עם יועדו למיכלי אגירה (טילו) או ארובות.

ד. הקמת גדור מסביב למגרש.

ה. קו בנין יהיה עפ"י המסומן בתשריט.

10-09-1997

בחוץ הדרום

- ו. תוגש תכנית לפרישת מתקנים בשטח התכנית לאשור הועדה המקומית כתנאי למתן היתרי בניה.
- ז. הזרמת השפכים למתקן תהיה ממפעלים ברשויות המאוגדות באגוד ערים לביוב שדירות ושער הנגב ו/או כפי שהאגוד יסכים לכך.

9. שטח ציבורי פתוח: א. השמוש בשטח ציבורי פתוח הוא לנסיעות, גנון ומעבר ציבורי, מערכות תשתית וניקוזים. (שצ"פ)

- ב. תותר כניסה ויציאה למגרש מהשטח הציבורי הפתוח.
- ג. אחזקת השצ"פ לעיל תהיה בתחום המועצה האזורית.

10. דרכי גישה וחניה: א. הגישה לשטח תהיה באמצעות דרכים קיימות הסמוכות לשטח התכנית, ודרך מתוכננת לשטח מאגר ארז. מקומות החניה הדרושים להקמת הבניינים יהיו בתחום המגרש, ועפ"י תקן חניה ארצי.

- ב. הדרך הקיימת למאגר ארז הינה דרך לבטול.

11. שמירת איכות הסביבה: בהתאם לנספחי איכות הסביבה מס' 1.

12. טבלת שטחים ושמושים:

12. א' - מצב קיים:

אזור	מס' חלקי חלקות	שטח מגרש דונם
חקלאי	39,20,19,8	
	43,42,41,40	
	47,46,45,44	
	53,49,48	
	סה"כ	44.25

13. טבלת שטחים ושמושים:

13. א' - מצב מוצע:

הערות	קווי בנין מ"א	גובה מירבי מ"א	היקפי בניה				מס' מגרש ד'	מס' מגרש	אזור
			סה"כ	שירות	עיקרי עילי	תכסית מירבית			
מכון ספולק תעשייתיים	5.0	10.0	5%	-----	5%	5%	31.04	1	מתקן הנדסי

שכת התכנון המחוזית

10-09-1997

מחוז הדרום

א. הגשת תכנית פרישת מתקנים ומערכות בשטחים פתוחים, מבונים וסככות לאשור הועדה המקומית, על פי ההוראות בנספח איכות הסביבה מס' 1.

ב. הגשת תכנית פתוח לכל שטח המכון הכוללת את שלבי בצוע התכנית לפי נספח סביבתי מס' 1.

ג. להיתר הבניה יצורפו המסמכים הבאים:

- (1) חוות דעת משרד איכות הסביבה
- (2) תכנית פתוח שטח
- (3) הוראות תפעול ונטור
- (4) אלמנטים פיזיים
- (5) פריסת מתקני הטהור.

ד. פתרון לעודפי הקולחין באשור הרשויות המוסמכות, כולל המשרד לאיכות הסביבה.

ה. פתרון לאמצעים למניעת מטרדי ריח באשור המשרד לאיכות הסביבה.

ו. הגשת תכנית לטפול בתקלות ואמצעי תגובה עפ"י נספח איכות הסביבה ובאשור המשרד לאיכות הסביבה.

ז. הגשת תכנית כוללת לטפול בבוצות וסילוקן לאשור הרשויות המוסמכות ובאשור המשרד לאיכות הסביבה.

השטחים המיועדים לצרכי צבור יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו ע"ש הרשות המקומית בהתאם לחוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1956, סעיף 188 א' ו-ב'.

15. הפקעה לצרכי צבור:

לפי סימן ז' פרק ג' חוק והבניה תשכ"ה - 1965.

16. חלוקה ורשום:

א. חשמל: אספקת החשמל תהיה מרשת ח"ח לישראל בע"מ.

17. תשתיות:

ב. קוי המתח הגובה יהיו עליין, וטרנספורמטורים על עמודים.

ג. מרוחי הבניה מקוי חשמל עליים יהיו בהתאם להנחיות ואשור חברת החשמל.

שכת התכנון המחוזית
10-09-1997
מחוז הדרום

אין לנו התנגדות...
מראשית עם רישום התכנון המחוזי...
החלטתנו הינה לשריטת התכנון בלבד...
כל זכות ליום התכנון או לכל בעל ענין אחר...
התנגדות כל עזה לא תוגשת...
בתאריך כרינו, ואין התנגדות...
בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל דשות מוסמכת, לסי...
כל הורה וצפוי כל דתי...
לשטח הנדון...
יזמו הסכם...
על התנגדות הסרת או הגדלת...
ייתר על זכותו...
באגרו על...
אגרת התנגדות...
שנ התנגדות...
מנהל מקרקעי ישראל
מחוז הדרום

4.9.97

[Handwritten signature]

חתימות:

בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל

יוזם ומגיש התכנית: התמ"ס - היחידה לאזורי פתוח

באמצעות מקיף פתוח ותשתיות (1993) בע"מ
רחוב יגאל אלון 120
תל-אביב
טל - 03-6960399
פקס - 03-6960388

מס' 93
מס' 93
משרד התעשייה והמסחר
היחידה לאזורי כיתוח
ממונה ארצי על הקצאות קרקע ומבנים

21.8.97
תאריך חתימה

עורך התכנית:

ר. להב - ט. ריג אדריכלים ומתכנני ערים
רחוב חזקיהו המלך 14
ירושלים
טל - 02-5610066
פקס - 02-5638324

ר. להב
הרוב המלך 14
ירושלים
טל 93649
610066

- תאריך: 03.10.96
- 08.10.96
- 20.01.97
- 26.01.97
- 153-350

נספח איכות הסביבה מס' 1

עבודות עפר ונקוז 1.1

בעיקרון עבודות עפר (שאילה ומילוי) יהיו מאחזות.

- א. יש לשמר את הקרקע העליונה בשטחי חישוף וחיפירה.
- ב. יש להשתמש בקרקע העליונה לשם מילוי בשטחי נסיעות ושיקום נופי.
- ג. סילוק עודפי עפר וחיפירה לאתר שפיכה מותר (עדיפות בתחום המכון).
- ד. יש למנוע יצירת שפכי עפר חשופים - מניעת סחף.
- ה. ניקוז מתקני המכון (לא כולל שטחי חניה וגגות) יתוכננו בצורה הנדסית הולמת, לכיוון מערך הטיפול.
- ו. המכון יתוכנן כך שלא יהיו גלישות שפכים וקולחים את מחוץ לשטח האתר.
- ז. לא יסולקו עודפי עפר לערוצי הניקוז הקיימים.

מתקני מכון 1.2

מתקני המכון 1.2.1

- א. זרימת השפכים בין המתקנים במכון תהיה גרויטציונות - מנקודת הכניסה ועד המאגר.
- ב. לפני מתן היתר בניה יש לקבל חוות דעת של המשרד לאיכה"ס לגבי תכנית פיתוח השטח, הוראות התפעול והניטור, האלמנטים הפיסיים ותנוחת מתקני המכון.
- ג. יוצע פתרון לניצול עודפי הקולחים (כל פתרון מחוייב ביאשור הרשויות המוסמכות).
- ד. טיפול שלישוני - בשלב התכנון המפורט יביא בחשבון אפשרות תוספת יחידות לשם הרחקת חנקן, סינון וחיטוי הקולחים או הגדלת נפח אגירה.
- ה. אגני שיקוע - יש להבטיח בתכנון המפורט של אגני השיקוע - כי תוקם מערכת מעקפים כך שניתן יהיה לנתב את זרימת השפכים, ולהוציא מפעולה תא שיקוע אחד או יותר (לא תותר הזרמת שפכים לנחלים).
- ו. לא יוקמו מעקפים מהמכון לנחל ניר-עם.
- ז. בבדיכת הויסות יישמר אוגר תפעולי ריק של 30%.
- ח. יתוכננו מתקנים ואמצעים מתאימים למניעת מטרדי ריח אשר יאושרו ע"י המשרד לאיכות הסביבה.
- ט. מתקני הגנה קטודית יתואמו עם מתקנים נוספים באזור.
- י. גידור כל השטח המכון ושילוטו כנדרש ובכניסה יוצב שלט המורה על יעודו של המתקן, שמות ומספרי טלפון של אחראים להפעלה ואחזקת המתקן.

שכת התכנון המחוזית
10-09-1997
מחוז הדרום

יא. אישור התכניות מותנה בטיפול בבוצות וסילוקן לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה.

יב. פסולת שמקורה בשפכים (סינון ראשוני, שיקוע ראשוני) תפונה מהאתר כל יומיים למנוע היווצרות מוקדי ריח.

יג. תוכן תכנית לטיפול התקלות במכון ואמצעי תגובה אשר יאושרו על ידי המשרד לאיכות הסביבה (גנרטור חירום, אגירת חירום וכו').

יד. ניקוז - ניקוז מתקנים יהיה אל תוך מתקני הטיפול.
ניקוז משטחים (תניות, כבישים וכו') יוזרם לערך נחל ניר עם.

1.2.2 הנחיות לגידור ושילוט:

א. כל שטח המכון יוקף בגדר למניעת כניסת בני אדם טבע"ח.

ב. שער הכניסה למכון יהיה סגור בכל עת. תהיה שמירה במכון בכל עת.

ג. שילוט בכניסה לאתר יורה על ייעוד המתקן, שמות ומספרי טלפון של האחראיים להפעלת ואחזקת המתקן למקרי חירום.

ד. על הגדר ההקפית יוצבו שלטים המורים על סכנת טביעה ועל איסור לשתיה/שימוש במים.

ה. בתוך שטח המכון יוצבו שלטים ליד כל אלמנט במערך הטיפול המורה על תפקידו.

ו. בכל שטח המכון יוצבו שלטים: "מי שפכים - השתיה אסורה".

ז. ככלל תאסר תנועת כלי רכב בשטח המכון, פרט לרכב תחזוקה.

1.3 עיצוב נופי

תוכן תכנית עיצוב נופי למכון הטיהור ושטחים פתוחים בתכנית, שתיושם עם השלמת הקמת המתקן הכוללת:

א. נטיעות סביב המתקן לשם הסתרת המתקנים מהסביבה.

ב. ניצול קולחים מהמתקן להשקיית הנוי.

1.4 הנחיות לתפעול

בכדי למנוע זיהום מים או היווצרות ריחות תוכן תכנית להפעלת המערכת הכוללת:

- הוראות מיוחדות למניעת מטרדים סביבתיים ואופן הטיפול בתקלות בעלות השלכות סביבתיות (ריחות רעים, גלישות שפכים וכו').

- הוראות ודרכי פעולה במצבי כשל ותקלות.



- ניטור ובקרה על איכות השפכים במוצאים מהמפעלים (לפי חיבורם למערכת הציבורית).

1.4.1 הוראות למניעת זיהום מים

- א. במכון תהיה בקרה רציפה על תנאי הפעלה הכרחיים לפעולת מתקנים תקינה (מד PH, מד מחצן מומס, מערך איוור).
- ב. עודפי קולחים שאינם מנוצלים יופנו למאגר נוסף שיוקם (מאגר בנפח 500,000 מ"ק) או ימצא פתרון חלופי אחר לסילוק עפ"י אשור הרשויות המוסמכות.
- ג. יוכנו הנחיות לתפעול שוטף תוך כדי פעולות תחזוקה במתקנים (השבתת מתקנים).
- ד. לא יסולקו שפכים וקולחים למערכות הניקוז וערוצי הזרימה אלא באיכות הנדרשת ובאישור הרשויות.
- ה. בוצות יסולקו לאתר מאושר ולפי אישור משרד איכות הסביבה.
- ו. תבוצע בקרה אחת ליום לאורך קווי הולכת השפכים ומתקני המכון (איתור דליפות).

1.4.2 הוראות למניעת היווצרות ריחות

- א. תשמר פעילות רציפה של מדחסים/מפוחים האחראיים לאיוור האגנים וטיפול בבוצה.
- ב. טיפול וסילוק הבוצות יהיה בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. המכון ידרש לעמוד בתקנים אשר ינתנו בשלבי מתן ההיתר.
- ד. תכנון המכון יכלול התקנת אמצעים למניעת פליטת ריחות (ממקורות פוטנציאליים). יותקנו במידת הצורך ועפ"י דרישת המשרד לאיכות הסביבה טרם הפעלת המכון.

1.4.3 הוראות למערך ניטור סביבתי

- א. מערך ניטור מי תהום - תוגש תכנית לניטור מים עיליים ומי תהום. התכנית תאושר ע"י משרד לאיכות הסביבה וניצבות המים.
- ב. ניטור וברקת איכות שפכי תעשייה - כל רשות המחוברת למערך האיסוף האיזורי תבצע בקרה על איכות שפכי תעשייה במפעלים בתחומה.
- ג. ניטור אוויר - במידה ויעשה שימוש במערך עיכול בוצה אנאירובי, יוגשו מפרטים למניעת פליטות ריח ומניעת פיצוץ מזג מתאן.
- ד. יוגש סקר הערכת סיכונים לנושא גז מתאן מתהליכי עיכול אנאירובי.



ה. סיור לאורך קווי ההולכה אל המכון וממנו למאגרים.

ו. בדיקת זרימות וביצועי מיס לאורך נחל ניר עם.

מערכת הניטור במתקן

1.4.4

מכון הטיהור יכלול בתוכו אלמנטים המאפשרים דיגום, ניטור, ובקרה רציפה אחר פעולת המתקנים. הניטור יתבסס:
- על נטילת מדגמים מנקודות במערכת וביצוע בדיקות שונות.
- מדידות ובדיקות בזמן אמת (on line) של משתנים שונים בנקודות שונות במערכת (לשם בקרת התהליך וזיהוי גורמים פוטנציאליים לתקלות ומפגעים סביבתיים).

1. דגימות מורכבות

דגימות מורכבות או אקראיות ילקחו על פי תכנית דיגום שיגיש מפעיל האתר ושתאושר על ידי איכה"ס.
הדיגום יתבצע בנקודות:
- מוצא צינור ההולכה (בכניסה למכון הטיהור)
- קולחי שיקוע שניוניים
- קולחי מכון סופיים (לאחר הכלרה ואיוור משלים או כל טיפול נוסף עליו יוחלט).

בכל אחת המדגמות המטרכבות יבדקו הפרמטרים:

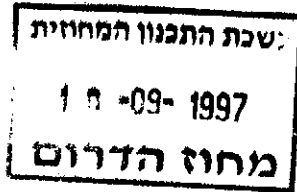
- א. צח"ב כללי ומומס
- ב. צח"כ COD
- ג. כלל מוצקים מרחפים TSS
- ד. חנקן קלדל
- ה. ערך הגבה PH
- ו. מלחים: כלוריד, נתרן, סולפיד
- ז. מוליכות
- ח. מתכות כבדות (אחת לחודש)

באגני האיוור ילקחו מידגמים אקראיים לבדיקת: ריכוז הביומסה, ריכוז חמצן מומס, קצב צריכת חמצן.
תדירות הדגימות המורכבות, מיקום הנקודות השונות ואיזה פרמטרים יבדקו, יקבע בתכנון המפורט של מכון הטיהור.
אחת לשישה חודשים תבוצע אנליזה של דוגמאת בוצה המפונה מהמתקן לקביעת אפיון כימי.

2. בחינת זמן אמת (on line) של תהליכים יבדקו הפרמטרים: ריכוז חמצן מומס, ערך הגבה, מוליכות ועריכות (במוצא הקולחים), במתקנים שונים במכון:

- מוצא צינור הולכה (כניסה למכון)
- באגני האיוור
- בקולחי המכון
המיקום הסופי של נקודות הניטור והגדרת הפרמטרים שיבדקו יקבע בתכנון המפורט של מכון הטיהור.

3. אנליזות ליעילות פעולת מיתקני המכון (ריכוז ביומסה, גיל בוצה, תכונות בוצה, ריכוז חמצן מומס ועוד).



הצגת נתוני הניטור

- כל נתוני הניטור יאוחסנו במערכת ממוחשבת אשר תשמש לבקרת תהליכי מכון הטיהור.
- אחת לחודש יערך דו"ח מסכם של כל נתוני הפעלת המכון.
- הדו"ח המסכם יוצג לפני המשרד לאיכות הסביבה והרשות המוסמכת.
- אחת לשלושה חודשים לפחות, יערך ניתוח של ממצאי הניטור ויקבע אם יש צורך בנקיטת צעדים לשינוי התהליכים השונים.

שינויים מגבלות והתניות על שימושי קרקע סמוכים

1.5

- א. אין לאפשר בניה למגורים, למסחר, בידוד ו/או מוסדות ציבור ובריאות בטווח קטן מ-1,000 מ' מגדר מכון הטיהור.
- ב. כל עבודה בסמוך לקווי הולכת השפכים, למכון וממנו, תתואם עם מפעילי המכון.