

ש"ס - מס' 395

הועדה המקומית לתכנון ולבניה עירון

23-01-2007

נתקבל 1

משרד הפנים
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה
מחוז חיפה
24-01-2007
בית קבל
תיק מס' 395/א

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי עירון
תכנית מפורטת מס' ענ / 395

שינוי יעוד קרקע להקמת מתקן לטיפול בשפכים

לבאקה אל גרבייה-ג'ת

1. המקום: עיריית באקה אל גרבייה-ג'ת
2. שם התוכנית: תכנית זאת תקרא "תוכנית מס' ענ / 395 שינוי יעוד קרקע להקמת מתקן לטיפול בשפכים ליישוב באקה אל גרבייה-ג'ת.
3. בעל הקרקע: עיריית באקה אל גרבייה-ג'ת ומינהל מקרקעי ישראל.
4. יזום ומגיש התוכנית: עיריית באקה אל גרבייה-ג'ת.
5. שטח התוכנית: 114.80 דונם.
6. הקרקע הכלולה בתוכנית: הקרקע הכלולה בתוכנית הינה בגוש 8813 חלקות: 53, 54, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 87 חלק, וממוקמת בתחום שיפוט עיריית באקה אל גרבייה-ג'ת.

7. עורך התוכנית: צפיר וינשטיין, מהנדסים ויועצים בע"מ

תודעה על הפקדת תוכנית מס' 395/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5384
מיום 29.3.07

- רחוב וילסון 6, תל-אביב
- טלפון: 03-6241215, פקס: 03-6241216
8. מסמכי התוכנית כוללים: התוכנית כוללת את המסמכים הבאים:
 - (1) הוראות התוכנית (עמ' 11-1)
 - (2) נספח תנועה מנחה
 - (3) הוראות תסקיר השפעה על הסביבה
 - (4) הוראות על פי תמ"א 34 (מחייבים)
 - (5) נספח טכני
 - (6) תשריט בקני"מ 1:10,000, 1:5,000, 1:1,000

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס' 395/א
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
מיום 26.1.07 לאשר את התכנית
סמנכ"ל לתכנון יו"ר הועדה המחוזית

תודעה על אישור תכנית מס' 395/א
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5647
מיום 29.3.07

13.2. דרך גישה

- 13.2.1 דרך גישה קיימת ו/או מוצעת עפ"י תוכנית תשמש, מעבר לגישה לשטח המתקן, גם למעבר תשתיות.
- 13.2.2 תיאסר כל בנייה בתחום הדרך למעט למתקני דרך כמשמעותם בתמ"א/3 זאת לאחר תיאום והסכמת מוא"ז מנשה.

14.1 חוראות בנייה

- א. הבנייה תהיה ע"פ נספח בינוי בקנ"מ 500:1, שנכלל בנספח הטכני.
- ב. נספח הבינוי יהיה מנחה בלבד, הכפוף לשינויים הנובעים מדרישות טכניות הנדסיות, או מדרישות משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.
- ג. התוכנית מלווה בנספח טכני המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית. הנספח הטכני מתאר את נתוני התכנון ועקרונות תהליך הטיהור והוא מאושר ע"י משרד הבריאות.
- ד. האתר יגודר וישולט בשלטי אזהרה למניעת כניסה בלתי מבוקרת.

14.2 מרחקי בנייה מקווי חשמל

חשמל

- א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה 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.

מ' 2.0	ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים
מ' 1.5	ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים
מ' 5.0	בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו
מ' 11.0	בקו מתח עליון עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ')
מ' 25.0	בקו מתח על 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ')

הערה

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון/מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

- ב. אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן:
 מ- 3.0 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.
 מ- 1.0 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.
 מ- 0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1,000 וולט
 ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים, אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

- ג. המרחקים האנכיים המינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים יקבעו לאחר תיאום וקביעת הנחיות עם חברת החשמל.
- ד. המרחקים האופקיים המינימליים ממרכז קו החשמל עד לפתח מילוי או פתח אורור או מרכז משאבות הדלק יהיו:
5 מ' מקו מתח נמוך
9 מ' מקו מתח גבוה עד 22 ק"ו.
- ה. לא יורשה חיבור חשמל לבניינים, אלא בעזרת כבל תת-קרקעי, מלבד מקרה בו ממליצה חברת החשמל אחרת.

14.3 שירותים הנדסיים

אספקת מים תהיה מרשת קווי המים האזורית של "מקורות". אספקת חשמל תהיה ע"י חברת החשמל.

15. מקור השפכים: השפכים יגיעו מהיישוב באקה אל גרבייה-גית ואפשרי מישובים אחרים באזור.

16. ניצול הקולחים: בחלקם ינוצלו באזור ובחלקם יוזרמו למפעל השבת קולחים מנשה.

17. איטום הבריכה האופרטיבית: למניעת חלחול ייאטם שטח הבריכה האופרטיבית ביריעות.

18. גדרות: שטח המתקנים יוקף ע"י גדר לפי הנחיות של משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

19. היתר הפעלה: היתרי הפעלה למתקני הטיהור ולבריכה אופרטיבית לליטוש הצמודה למתקנים, יינתן לאחר אישור התוכנית ע"י הרשויות המוסמכות ואישור הנחיות תפעול.

20. הפקעות ורישום
 השטחים הכלולים בתוכנית, יופקעו על פי סעיף 189, 188 לחוק התכנון והבנייה וירשמו על שם הרשות המקומית, על פי סעיף 26 לחוק התכנון והבנייה.

21. היטל השבחה
 היטל השבחה יוטל כחוק.

22. רישום החלקות
 החלקות הכלולות בתוכנית יאוחדו וירשמו כמגרש אחד.

23. הוראות הפעלה וניטור

כללי: הפעולות המפורטות להלן יבוצעו באחריות עיריית באקה אל גרבייה-גית, האחראית על מערכת הטיהור והאיגוס.

23.1 **המבנים ההנדסיים ואחזקתם**

באופן סדיר תבוצע בדיקה הסתכלותית של האתר ומתקניו. ייבדקו סוללות הבריכה והמתקנים ההנדסיים הבנויים, תיבדק זרימה תקינה של שפכי באקה אל גרבייה-גית ואחרים אל המתקן וממנו ובמידת הצורך תבוצענה פעולות להסדרת הזרימה התקינה, ייבדק צבע המים והתפתחות ריחות בלתי סבירים.

23.2 **פעולה אנטימלרית**

יבוצעו ריסוסי הדברה למניעת התפתחות יתושים בתדירות הדרושה.

23.3 **בדיקת איכות הקולחין**

אחת לחודש תבוצע בדיקת חמצן מומס במאגר ובדיקת הגבה (PH).
 אחת לשלושה חודשים תבוצע בדיקה מפורטת של מרכיבי איכות כימית של המים.

23.4 **בדיקת חלחול**

מתחת ליריעות האיטום יותקנו נקזים לקליטת דליפות אפשריות של מי קולחים אשר חדרו מבעד לפגמים ביריעות הפוליאתילן. נקזים אלו מחוברים לתא איסוף מרכזי שמאפשר בקרה ושאיבת הקולחין חזרה אל המאגר.

24. בטיחות

- א. שטח המתקנים יוקף ע"י גדר.
- ב. על הגדר יתלו שלטי אזהרה במרווחים של 75 מ' במסגרת ירוקה, רקע פנימי צהוב, תוכן הכתוביות בעברית ובערבית: "מי שפכים, הכניסה אסורה, סכנת טביעה" וכן סימון גולגולת לאזהרה.
- ג. המתקנים יהיו נעולים והמפתחות ימצאו אצל המנהל האחראי.
על השער ייתלה שלט, כמפורט לעיל, וכן שלט עליו יירשם במדויק שמו וכתובתו של האחראי.
- ד. מערכת ההכלרה וחביות לאחסון הכלור יהיו במבנים אשר יבנו ע"פ הנחיות הרשויות המוסמכות. כמו כן, ימוקם באתר מבני ההכלרה, מערכות לגילוי והתרעה על דליפות כלור.

25. שיקום סביבתי

ישוקמו פגיעות סביבתיות עם תום פעולות הקמת המתקנים בהתאם ובכפוף להנחיות המשרד לאיכ"ס.

26. תנאים להוצאת היתר בנייה

26.1 יש להגביה את המט"ש כ- 0.5 מטר לפחות מעל סביבתו באמצעות מילוי והגבהה של קרקע. אישור התוכנית לעבודות עפר ובכלל זה חתכים ופירוט חומרי מילוי, על ידי המשרד לאיכות הסביבה יהיה תנאי להיתר הבנייה.

26.2 איטום מתקני המט"ש

על היזם הזוכה במכרז להציג למשרד הבריאות ולמשרד לאיכות הסביבה, לפני ביצוע עבודות הקמת המט"ש, תוכניות עבודה מפורטות הכוללות את סוג (דרג) הבטון בו יבנו מבני המט"ש, סוג הקרקע למילוי, הידוק ושימוש במרכיבים משלימים (יריעות) לאיטום חלקי המט"ש ובכלל זה של הבריכה התפעולית ואגני הוויסות. אילו יבנו ויאטמו כנדרש על פי תקנות המים- מניעת זיהום מים (בריכות אידוי ואגירת שפכים).
אישור תוכניות עבודה מפורטות יהווה תנאי למתן היתר בנייה.

26.3 כתנאי למתן היתר בנייה, יציג היזם נספח ניקוז לשטח המט"ש, המאושר על ידי רשות הניקוז.

26.4 את תחנת השאיבה, שתסנוק שפכים ממוצא המאסף למט"ש, יש לסגור ולצייד במערכת לטיפול/נטרול ריחות כגון: סינון בפחם פעיל או טיפול באוזון. כל זאת על מנת למנוע פליטת ריחות מהשפכים הספטיים העלולים להגיע למט"ש.

הצגת תוכנית עבודה מפורטת לטיפול בריחות מתחנת השאיבה תהווה תנאי למתן היתר בנייה.

26.5 כתנאי למתן היתר בנייה יציג היזם הזוכה נספח נופי הערוך על ידי אדריכל נוף. נספח זה יכלול תוכניות הקמת חיץ ויזואלי באמצעות שורות עצים היקפיות, תוכנית גינון בשטחים פתוחים בתחום המכון, ובכלל זה:

- בחירת סוגי עצים ושיחים אשר מופיעים בחבורות הצומח האופייניות לאזור.
- יישום שיטות גינון והשקייה חסכוניות במים.
- שיקום נופי של אתרי העבודה ובכלל זה, שימוש ופינוי תומר חפירה.

26.6 תנאי למתן היתר בנייה הינו חתימת הסכם בין הרשות/רשויות (תאגיד) לבין הגוף האחראי לניהול ותחזוקת המט"ש. ההסכם יקבע, בין השאר, את חלוקת האחריות בין מפעיל המט"ש לבין הרשות/ רשויות בנושא איכות השפכים הנכנסת, איכות הקולחים ואיכות הבוצה.

26.7 תנאי למתן היתר בניה הוא התחייבות היזם הזוכה להציג תוך שנה ממתן היתר ובכל מקרה טרם הפעלת המט"ש, הסכם לפינוי הבוצה למפעלי קומפוסטציה מאושרים או לקליטתה ויישומה לצורכי דישון תקלאי בשטחים בהם הותר שימוש כזה. הפניית בוצה לאס"פ תהייה בריכוז מוצקים של 25%. סילוק בוצה בריכוז מוצקים נמוך יותר (22-24%) מותרת בהסכמת מפעלי האס"פ ואישור המשרד לאיכות הסביבה.

27. שלבי ביצוע (על פי נספח הבינוי)

- שלב א' - לביצוע מייד עם אישור התוכנית כדין.
שלב ב' - לביצוע בעתיד אחרי גמר שלב א', ולפי סעיף 7.3.3 בתמ"א 34.

28. הוראות תסקיר ההשפעה על הסביבה

ראה נספח מס' 1 המהווה חלק בלתי נפרד ומחייב מהוראות התוכנית.

נספח מס' 1: הוראות תסקיר השפעה על הסביבה

28.1 עבודות עפר

28.1.1 בכל עבודות העפר ובכלל זה של חפירה, מילוי, הגבהה וכד' שיתבצעו באתר המט"ש ובקווי האיסוף וההולכה יש לחייב את המבצע בפינוי, יישור והידוק הקרקע על מנת שלא יוותרו כל ערמות עפר או חומר מילוי על פני השטח ובסמוך לאפיק הנחל.

28.1.2 יש להגביה את המט"ש כ- 0.5 מטר לפחות מעל סביבתו באמצעות מילוי והגבהה של קרקע. אישור התוכנית לעבודות עפר ובכלל זה חתכים ופירוט חומרי מילוי, על ידי המשרד לאיכות הסביבה יהיה תנאי למתן היתר הבנייה.

28.2 מתקני המכון (כולל אמצעים ומתקנים למניעת ריחות)

28.2.1 את חיבור מערכות הביוב העירוניות (של באקה אל גרביה-ג'ת) למאסף הביוב, יש לבצע עם הקמה והפעלה של המט"ש (פתרון הקצה) ולהסתמך עד אז על פתרונות זמניים קיימים ביישובים במידת האפשר. כל זאת על מנת למנוע הרעה זמנית במצב נחל חדרה בתקופת הביניים משלב הקמת המאספים ועד שלב ההקמה וההפעלה של המט"ש.

28.2.2 מתקן הטיפול בשפכים יתוכנן כך שיוכל לכלול את המתקנים הדרושים לעמידת הקולחים ב"תקני ועדת ענבר". תוכניות עבודה מפורטות של המט"ש יערכו בהתאם להנחיה זו ויוגשו לאישור המשרד לאיכות הסביבה ומשרד הבריאות.

28.2.3 איטום מתקני המט"ש

על היזם הזוכה במכרז להציג למשרד הבריאות ולמשרד לאיכות הסביבה, לפני ביצוע עבודות הקמת המט"ש, תוכניות עבודה מפורטות הכוללות את סוג (דרג) הבטון בו יבנו מבני המט"ש, סוג הקרקע למילוי, הידוק ושימוש במרכיבים משלימים (יריעות) לאיטום חלקי המט"ש ובכלל זה של הבריכה התפעולית ואגני הוויסות. אילו יבנו ויאטמו כנדרש על פי תקנות המים- מניעת זיהום מים (בריכות אידוי ואגירת שפכים). אישור תוכניות עבודה מפורטות יהווה תנאי למתן היתר בנייה.

28.2.4 כתנאי למתן היתר בנייה, יציג היזם נספח ניקוז שטח המט"ש, המאושר על ידי רשות הניקוז.

28.2.5 יש להוסיף בתכנון הכללי ובהמשך בתכנון המפורט, במערכת אספקת האוויר לאגני האוורור, מפוח גיבוי בנוסף. כל זאת על מנת להבטיח את יעילות התהליך גם בעת תקלה באחד המפוחים.

- 28.2.6 את תחנת השאיבה, שתסנוק שפכים ממוצא המאסף למטי"ש, יש לסגור ולצייד במערכת לטיפול/נטרול ריחות כגון: סינון בפחם פעיל או טיפול באוזון. כל זאת על מנת למנוע פליטת ריחות מהשפכים הספטיים העלולים להגיע למטי"ש.
הצגת תוכנית עבודה מפורטת לטיפול בריחות מתחנת השאיבה תהווה תנאי למתן היתר בנייה.
- 28.2.7 יש לנקוט באמצעים למניעת פליטת ריחות ממתקני הקדם טיפול. אילו יכללו סגירת מרכיבים כגון: יציאה מדחסן למיכל האיסוף.
- 28.2.8 יש לכלול מערכת מינון של מלחי ברזל ($FeCl_3$) בתחנת השאיבה בכניסה למכון כאמצעי נוסף זמין למצבים בהם נדרש לצמצם את פליטת הריחות. במידה ולמרות המאמצים המופעלים תתגלה בעיה של ריחות יעשה שימוש באמצעים נוספים כגון: התקנת אמצעים סופחי ריח או קולטני ערפל (MIST Scrubbers) סמוך לאגני האוורור (בתהליך האחרון, המתבצע במגדל ספיגה, יוצרים רסס של חומר כימי אשר מגיב עם חומרי הריח). יעילות מתקני סילוק הריחות אמורים להגיע עד למעל 90%.
- 28.2.9 יש לצייד את המטי"ש בגנרטור חירום, כתנאי לאישור הפעלה.
- 28.2.10 יש לנטוע חגורת עצים גבוהים, צפופי עלווה במקביל לגדר המערבית של המכון (ישמשו כתווח סופח ריח) – הנחייה זו לנטיעת שורות עצים סביב המטי"ש תקפה גם לנושא החזות והנוף.
- 28.2.11 יש לגדר את שטח המטי"ש בגדר תקנית שתמנע כניסת זרים לאתר. על הגדר יש להציב שילוט המתריע בפני כניסה למתחם המטי"ש.
- 28.3 הנחיות לתפעול מכון הטהור ומערכת ניהול ואכיפה סביבתית**
- 28.3.1 הרשות המקומית תהיה אחראית לנטר את איכות השפכים ולאכוף את חוק העור בנוגע להזרמת שפכים מתעשייה וטיפול מוקדם לפני הזרמה למערכת האיסוף.
- 28.3.2 תנאי למתן היתר בנייה הינו חתימת הסכם בין הרשות/רשויות (תאגיד) לבין הגוף האחראי לניהול ותחזוקת המטי"ש. ההסכם יקבע, בין השאר, את חלוקת האחריות בין מפעיל המטי"ש לבין הרשות/ רשויות בנושא איכות השפכים הנכנסת, איכות הקולחים ואיכות הבוצה.
- 28.3.3 באחריות הרשות המקומית או התאגיד שיוקם לפקח על כך שלמטי"ש לא יגיעו שפכי רפתות, משקי חי, בתי בד וכו' או כל מקור בעל עומס אורגני גבוה וכן של שפכים העלולים להרעיל את התהליך כגון: מתכות כבדות וחומרי הדברה.

- 28.3.4 אין לאפשר הזרמה כלשהי של שפכי ביוביות, ישירות למערכת הטיהור אלא במקום המיועד לכך במט"ש.
- 28.3.5 הקולחים יופנו למאגרים של המועצה האזורית מנשה, על פי הסכם חתום עם המועצה, וישמשו להשקיה. לחילופין יותקנו במט"ש המתקנים הדרושים להבאת הקולחים לאיכות הנדרשת להזרמה לנחל על פי "תקני ועדת ענבר".
- 28.3.6 תנאי למתן היתר בניה הוא התחייבות היזם הזוכה להציג תוך שנה ממתן היתר ובכל מקרה טרם הפעלת המט"ש, הסכם לפינוי הבוצה למפעלי קומפוסטציה מאושרים או לקליטתה ויישומה לצורכי דישון חקלאי בשטחים בהם הותר שימוש כזה. הפניית בוצה לאס"פ תהייה בריכוז מוצקים של 25%. סילוק בוצה בריכוז מוצקים נמוך יותר (22-24%) מותרת בהסכמת מפעילי האס"פ ואישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 28.3.7 על מפעיל המט"ש להציג אנליזה תקופתית (דו-חודשית) של איכות הבוצה המתקבלת במט"ש על פי הפרמטרים הנדרשים בהצעה לתקנות. כמו כן יציג דו"ח תפעול חודשי שיכלול נתוני ספיקות ואיכויות. הדו"ח יוגש לרשויות הבריאות והסביבה
- 28.3.8 פינוי פסולת מוצקה ובכלל זה של גבבה יעשה לאתר הטמנה מאושר בלבד. פסולת וגבבה ישמרו בכלים סגורים עד לפנויים אחת ליום- יומיים.
- 28.3.9 יש לצבוע את כל קווי הולכת הקולחים מהמט"ש למערכת ההשבה בצבע אדום ולהציב לאורכה שלטים המעידים על איכות המים וסכנה משתייה.
- 28.3.10 יש להתקין ציוד מונע זרימה חוזרת על צנרת המים השפירים למט"ש.

28.4 ניטור ותגובה לתקלות

- 28.4.1 במסגרת שלב התכנון המפורט יבוצע סקר שפכים לצורך קבלת תמונת מצב מדויקת ככל האפשר של הרכב השפכים.
- 28.4.2 על היזם מקים המכון ומפעילו (DBO) להציג קובץ נוהלי תפעול, אחזקה וטיפול בתקלות וכן תוכנית דיגום, ניטור ובקרת תהליך ולאשרה במשרד הבריאות (מהנדס מחוזי לבריאות הסביבה) ובמשרד לאיכות הסביבה.

28.4.3 אין להגליש שפכים לנחל חדרה. כל כוונה לעשות כן מחייבת דיווח מייד למושרד לאיכות הסביבה ולמושרד הבריאות. הגלשה לנחל תתאפשר עם התקנת מערכות טיפול משלימות והשגת איכות קולחים העונה על הצעה לתקנות "ועדת ענבר".

28.4.4 יש להציג דו"ח חודשי של איכות הקולחים המתקבלים במט"ש לפני ואחרי הטיפול השלישוני (סינון חול וחיטוי). הדו"ח ימסר למושרד הבריאות ולמושרד לאיכות הסביבה.

28.5 עיצוב נופי

כתנאי למתן היתר בנייה יציג היזם נספח נופי הערוך על ידי אדריכל נוף. נספח זה יכלול תוכנית הקמת חיץ ויזואלי באמצעות שורות עצים היקפיות, תוכנית גינון בשטחים פתוחים בתחום המכון, ובכלל זה:

- בחירת סוגי עצים ושיחים אשר מופיעים בחבורות הצומח האופייניות לאזור
- יישום שיטות גינון והשקיה חסכניות במים.
- שיקום נופי של אתרי העבודה ובכלל זה שימוש ופינוי חומר חפירה

28.6 שינויים, מגבלות והתניות על שימושי קרקע

אין להתיר בעתיד שימושי קרקע רגישים, כגון מגורים, מוסדות חינוך ובריאות, ברדיוס הקטן מ- 500 מ' מגבולות המט"ש.

צחק ולד
ראש העיר
בקה-גית

חתימת המגיש

עבד שמאליה
מהנדס העיר
מ"ר 4316
עיריית בקה-גית

חתימת היזם

צפריה וינוי זיון
מהנדסים וועצים בע"מ

חתימת מחבר התכנית

היחיד	קומית לתכנון ולבניה - עירון
ש"ג	הכנית מתאר מסי ע"נ/ 395
תאריך	26/06/96
מס' חוק	136
מס' תנ"ח	20347
מס' תנ"ח	20347

הפקדה

מס' תנ"ח 20347

מס' תנ"ח 20347

