

100886

חוק הליכי תכנון ובניה (הודאות שעה) התשי"ן 1990

מחוז ירושלים

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מס' מי/במ/818 - מושב מבוא ביתר  
שינוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי/200  
ושינוי לתכנית מי/382 ומי/681  
ומשי/5

21 מרץ 1996

א' ניסן תשנ"ו

מרחב תכנון מקומי מטה יהודה

תכנית מס' מי/במ/818 - מושב מבוא ביתר  
שינוי לתכנית מתאר מקומית מטה יהודה מס' מי/200  
ושינוי לתכנית מי/382 ולמי/681  
ולמשי/5

תוכן ענינים

4	שם התכנית	1
4	מסמכי התכנית	2
4	גבולות התכנית	3
4	שטח התכנית	4
4	תחום התכנית	5
4	מטרות התכנית	6
4	כפיפות התכנית	7
4	הוראות התכנית	8
5	רשימת תכליות	9
3	אזור הקלאי ב'	9.1
5	אזור מגורים א'	9.2
6	שטח לבניני ציבור	9.3
6	שטח פרטי פתוח	9.4
7	עץ לשימור	9.5
7	מבנים לשימור	9.6
7	דרכים ושבילים	9.7
7	אזור מוסדות	9.8
8	אזור מסחרי	9.9
8	שטח למתקנים הנדסיים	9.10

8	פיתוח ותשתית	10
9	פיתוח שטח	10.1
9	אספקת מים	10.2
9	אספקת חשמל	10.3
9	ניקוז	10.4
9	סילוק שפכים	10.5
9	מתקנים	10.6
10	הוראות כלליות	11
10	הקלה	11.1
10	הפקעה	11.2
10	חלוקה חדשה	11.3
10	שלבני בצוע	11.4
10	בצוע התכנית	11.5
10	תוקף התכנית	11.6
15-11	תוספת	
18-16	טבלאות שטחים	
19	חתימות	

**1 שם התכנית**

תכנית זו על כל מסמכיה האמורים להלן תיקרא: "תכנית מס' מי/במ/818 מושב מבוא ביתר - שינוי לתכנית מתאר מקומית נוטה יהודה מס' מי/200" (להלן: "התכנית") ושינוי לתכנית מי/382 ומי/631 ומשי/5.

**2 מסמכי התכנית**

התכנית כוללת 19 דפי הוראות בכתב (להלן: "ההוראות"), תשריט בקני"מ 1:1,250 - (להלן "התשריט"), 2 נספחי תשתית בקני"מ 1:1,250 - (להלן "נספחי-1"), ונספח בינוי בקני"מ 1:1,250 - (להלן "נספח-2").

**3 גבולות התכנית**

הקו הכחול שבתשריט הוא גבול התכנית.

**4 שטח התכנית**

כ- 297 דונם.

**5 תחום התכנית**

ישוב מבוא ביתר צפון-מזרחית מצור הדסה על דרך מס' 375 והנמצא בין קואורדינטות 126.0 ו-125.0 מדרום לצפון; ו-160.8 ו-159.5 ממערב למזרח הכל לפי התשריט. חלקות בגוש 29969 ובגוש 29970

**6 מטרת התכנית**

- א. סימון ייעודי הקרקע שבתחום התכנית תוך קביעת הוראות ומגבלות בניה.
- ב. הגדלת שטח הבינוי של מושב מבוא ביתר.
- ג. התוויית דרכים חדשות והרחבה וביטול של דרכים קיימות כולל שינויים לתכניות מי/382 ומי/681 ומשי/5.
- ד. קביעת שלבי ביצוע.
- ה. חלוקה חדשה.

**7 כפיפות התכנית**

על תכנית זו חלות הוראות הכלולות בתכנית המתאר המקומית מס' יהודה מס' מי/200, לרבות השינויים לה שאושרו מזמן לזמן וכן חלות ההוראות שבתכניות מס' מי/382 ומי/681 לאזורי נופש ושקבלו תוקף. במקרה של סתירה הוראות המפורטות בתכנית זו קובעות.

**8 הוראות התכנית**

הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצויין, הן בדפי ההוראות שבכתב והן בתשריטים (להוציא מפת הרקע שעליה נערכו התשריטים, באם אינם מצויים במקרא).



972+2+5318878

- ג. גובה מירבי של בניין עם גג שטוח לא יעלה על 7.50 מטרים מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה בכל נקודה, הכל לפי הנמוך יותר.
- גובה מירבי של בניין עם גג משופע לא יעלה על 9.00 מטרים מפני קרקע טבעית או סופית סמוכה עד לרום עליון של גג הרעפים.
- הגובה מריצטת הקומה העליונה ועד הנקודה הגבוהה ביותר של גג הרעפים לא יעלה על 4.90 מטרים.
- ד. קווי הבניין במגרשים יהיו 4.00 או 5.00 מטרים בחזית הקדמית ובמרווחים שלא יפחתו מ-4.00 מטרים בחזיתות האחרות, למעט בבניינים שיתוכננו בבנייני מיוחד, הכל לפי נספח - 2.
- ה. מרתפים: תותר קומת מרתף עבור מקלט, או מרחב מוגן (הכל לפי תקנות התגוננות אזרחית, מפרטים לבניית מקלטים תשי"ג-1990, על עדכוניה), חוזר הסקה ומחסן מתחת לקומת המגורים, וזאת בתנאי ששום חלק ממנה לא יבלוט יותר מ-1.20 מטרים מפני הקרקע המתוכננת הסופית. הגובה הפנימי לא יעלה על 2.20 מטרים ושטח המרתף עד 50 מ"ר, בתנאי שהמרתף לא יחרוג מתחום הקומה שמעליו, הכל בכפוף לאמור בסעיף 9.2 א

### 9.1 תנאים למתן היתר בניה

- 1) כל בקשה תכלול בין השאר פרטים מלאים בכל הנוגע לבנייני ופיתוח המגרש, כולל סימון המגרשים הגובלים עד לבניין הסמוך ביותר וכן גובה קרקע טבעית וסופית, מפלסי קירות תומכים, חומרי גמר לבניינים ולקירות התומכים, שבילים, גדרות, גיטון ונטיעות, מתקני עזר, מתקני שרות וחניה.
- 2) עקירת או העתקת עצים מהסוג: עוזרד, אשחר ארץ-ישראלי, אלוך תולע, אלוך מצוי וחרוב תתואם מראש עם קק"ל - ובאחריות ועד המושב.
- 3) חניה: בכל בקשה להיתר יכללו פתרונות לחניית כלי רכב על-פני התקן. החניה תהיה בתחום קווי הבניין כדלקמן: שני מקומות חניה לכל יחידת דיור ששטחה 120 מ"ר ומעלה ומקום אחד לכל יחידה ששטחה קטן מ-120 מ"ר. במידה והחניות מקורות - הן תכללנה בבניין שטחי הבניה בהתאם לסעיף 9.2 א. דלעיל.

### 9.3 ניהול לבנייני ציבור

- השטחים המסומנים בתשריט בצבע חום מותחם בקו חום הם שטחים לבנייני ציבור, וחלות עליהם ההוראות הבאות:
- א. בשטחים אלו תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, דת, בריאות, חברה, כולל משרדי המושב ומשרדים מלווים וכיוצא באלו.
  - ב. יהיה מותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים כמפורט לעיל, במידה ואין הם מהווים מטריד אחד לשני.
  - ג. במגרש ציבורי תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של שתי קומות.
  - ד. הוראות בגין אחוזי בניה וקווי בניין יהיו בהתאם להוראות תכנית מתאר מטה יהודה מס' מי/200 לגבי שטח למסדות.
  - ה. הוראות סעיף 9.1 לעיל לגבי תנאים למתן היתר חלות גם על שטח זה, למעט חניה, שתיעשה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.

### 9.4 שטח פרטי פתוח

השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק בהיר מותחם ירוק כהה הם שטחים ציבוריים פתוחים, וחלות עליהם ההוראות הבאות לא תותר כל בניה, למעט מתקנים הנדסיים, התוויית שבילים ומגרשי משחקים, גיטון וייעור וכן מבנים הקשורים במישורן לפעילות זו, בתנאי שלא יהיו יותר מ-2.5% מהשטח.

**9.5 עץ לשימור**

נקודה בצבע ירוק כהה היא עץ לשימור. לא תותר עקירת עצים אלא למעט מקרים חריגים בהם משוכנעת הוועדה המקומית שאין כל אפשרות אחרת למיצוי זכויות בניה בחלקה. הקלה בקוי בניין לשם שימור עצים המיועדים לכך בתשריט תראה כסטייה בלתי ניכרת מהתכנית.

הוועדה המקומית רשאית לצוות על המחזיק בקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור ולטפח עצים קיימים בתחומו.

**9.6 מבנים לשימור**

המבנים המתוחמים קו שחור עבה הם מבנים לשימור וחלות עליהם ההוראות הבאות: לא יותר ו/או יאושר כל שינוי או תוספת בהם, אלא לאחר תיאום בין מהנדס הוועדה המקומית ונציג המועצה לשימור אתרים.

**9.7 דרכים ושבילים**

תוואי הדרכים והשבילים ורחבם יהיו כמצויין בתשריט.

- א. הדרכים המסומנות בצבע ירוק כהה הן דרכי שירות ולמשה. ניתן יהיה, באישור הוועדה המקומית, לעשות שינויים בתוואי דרכי השירות כתוצאה מתכנון מפורט, ולא יראו שינויים אלה כשינוי לתכנית זו.
- ב. השטחים הצבועים בצבע חול הם שטחים של דרכים ציבוריות, קיימות או מאושרות.
- ג. השטחים הצבועים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
- ד. השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש אדום, הוא דרך קיימת לביטול. בדרכים המשמשות כמעבר ומיועדות לביטול, יותר שימוש עד לביצוע בפתל של הדרכים על פי תכנית זו.
- ה. השטחים המסומנים בתשריט בפסים אלכסוניים בצבע ירוק כהה ואדום לסירוגין הם דרכים ישולבות. הפסים יהיו לפי הנחיות של משרד התחבורה.
- ו. השטחים הצבועים בצבע ירוק כהה ומסומנים בתשריט בקוים אלכסוניים בטוש שחור הם שבילים להולכי רגל או דרכי גישה למגרשים שאין להם גישה ישירה מדרכים אחרות. בכל מקום תהיה העדפה בביצוע שבילים להולכי רגל כשבילים משופעים ללא מדורות.
- ז. השטחים הצבועים בצבע ירוק כהה הם שטחים עם זכות מעבר כזיקת הנאה לציבור ולמעבר השתייות. הוועדה המקומית ראשית להוציא כל היתר לביצוע עבודות השתיית במעברים אלו.
- ח. העצים הבוגרים הנמצאים בתוואי הרחובות והשבילים לא יעקרו, וישומרו הן כאיי תנועה והן בתחום המדרכות.

**9.8 אחוז מוסדות**

השטח המסומן בתשריט בצבע כתום מותחם חום כהה הם שטחים למוסדות וחלות עליהם ההוראות הבאות:

- א. כשטחים אלו תותר הקמת מבנים למטרות חינוך, דת, בריאות, חברה, דיור מוגן ושרותים נלווים וכיוצא באלו.
- ב. יהיה מותר לכלול במבנה אחד מספר שימושים כמפורט לעיל, במידה ואין הם מהווים מסרד אחד לשני.
- ג. תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של שתי קומות.

ד. הוראות בגין אחוזי בניה וקוי בניין יהיו בהתאם להוראות תכנית מתאר מטה יהודה מס' מי/200 לגבי שטח למוסדות

ה. הוראות סעיף 9.1.1 לעיל לגבי תנאים למתן היתר חלות גם על שטח זה, למעט חניה, שתיעשה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983.

#### 9.9 איור מסחרי

השטח הצבוע באכור הוא שטח המיועד למסחר.

תותר בניה של חנויות, משרדים וכיוצא באלה. אחוזי הבניה יהיו: 100% שטח עיקרי ו-25% שטח שירות. הוראות בגין קוי בניין יהיו בהתאם להוראות תכנית מתאר מטה יהודה מס' מי/200.

#### 9.10 שטח למתקנים הנדסיים

השטח הצבוע סגול בהיר הוא שטח למתקנים הנדסיים. באזור זה תורשה הקמת מתקנים לצרכי תשתית, כולל מים, ביוב ואשפה - לפי תכניות שיאושרו על ידי הועדה המקומית. המגרשים המסומנים "מ" מיועדים למתקני מים.

#### 10 פיתוח תשתית

##### 10.1 פיתוח שטח

א. פיתוח השטח יבוצע בהתאם תכנית פיתוח מפורטת בק.מ. 1:250 שתוגש לאישור הועדה המקומית מסגרת היתר הבניה.

ב. תמיכת הקרקע - פילוס וישור הקרקע יעשו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

ג. כל פיתוח בתחום שבין קו הדרך לבין קו הדיקור. (אם יהיה כזה) במגרש הנמצא נמוך ממפלס הדרך הסמוכה, יעשה לפי ההיתר.

ד. קירות על גבול המגרשים לצד הדרך יהיו קירות אבן כגובה 60 ס"מ מפני המדרכה וכמתכונת אחידה, או כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.

ה. המחזיק בקרקע בתחום התכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קוי תשתית בשטחו, כפי שתורה הועדה המקומית.

ו. תקן החניה שיחול בתחום תכנית זו יהיה לפי תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה) התשמ"ג-1983, אלא אם נאמר אחרת.

- חניה ביעודי קרקע שאינם מגורים תהיה בתוך המגרשים עפ"י היעוד.

- חניה שבתוך המגרש הנמצא מעל למפלס הדרך תורשה בתנאי:

(1) שהפרש הגובה בנקודה כלשהי בין מפלס הדרך לבין מפלס הקרקע המיושרת של

המגרש, אינו עולה על 1.5 מטר

(2) החניה תורשה באחד מקצות המגרש בו ההפרש האמור הינו המוערי.

ז. הקמת גדר בטחון ודרך היקפית יהיו לפי הנחיות סעיף 15.1 שבהוראות תמ"א 31.

ח. בכל היתר יש להוסיף תנאי שכל עודפי עפר יטונו לאתר מוסדר בלבד.



**10.2 אספקת מים**

- א. אספקת המים תהיה בהתאם לפי העקרונות בנספח-1 ותכנון מפורט כפי שיעשה ויאושר ע"י הרשויות המוסמכות.

**10.3 אספקת חשמל**

- א. הועדה המקומית רשאית לשמור כל קרקע למעבר קוי חשמל עיליים או תת-קרקעיים, בתואי שלאורך הדרך, בתוך שטח ציבורי פתוח ובתוך תחום של קרקע פרטית.
- ב. אסור לבנות מבנה כלשהו בתחום התואי השמור למעבר קוי החשמל, בין שהקוים קיימים בפועל ובין שאינם קיימים. אסור זה חל גם בשטח הקרוב לקוים במרחקים כפי שיקבע ע"י הרשויות המוסמכות.
- ג. על אף האמור בסעיף ב' לעיל, מתירים יהיו שימושי הקרקע המפורטים להלן בתוואי מעבר החשמל:  
 - קוי מים, כיוב, וכבלים תת-קרקעיים, בתנאי שתואמו עם חברת החשמל.  
 - דרכים חוצות את המעבר, חניית רכב על פני הקרקע.  
 - שימושי קרקע נוספים שאינם מסכנים את המעבר בהסכמת הועדה המקומית.

**10.4 ניקוז**

- א. תכנית הפיתוח תכלול פתרונות ניקוז סביבתיים, ותהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
- ב. ניקוז המגרשים יהיה על השטחים הציבוריים הפתוחים, או אל הדרכים. מותר יהיה לנקז מגרש עילי אל מגרש תחתית בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתית, באישור מהנדס הועדה המקומית.

**10.5 סילוק שפכים**

- א. הטיפול והסילוק של השפכים ייעשה בשטח המסומן בתשריט ובשטחים נוספים מחוץ לתכנית, כחיבור לקו שפכי ביתי ולכיוון נחל רפאים, שאותו לשם כך לפי נספח-1 ולפי הוראות תמ"א 31: "תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום ואישור פיתרון הביוב בתאום עם משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה".
- ב. כל בנין חדש שייבנה בתחום התכנית יתחבר למערכת ביוב מרכזית לפי נספח-1 ועפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
- ג. עד לביצוע פתרון לשפכים בקו ביתי-נחל רפאים, יוקם מתקן זמני לפי המפרט שבתוספת להוראות אלו. תוגש תכנית להיתר שתכלול את פרטי מתקן הטיהור ותחנת השאיבה ואישור ועדת הביוב המחוזית. מתקן זה ישרת אך ורק את יחידות הדיור והשטחים בתכנית זו ובוטל עם ביצוע אותו קו שפכים לנחל רפאים כאמור, תוך חיבור לפי נספח 1.

**10.6 מתקנים**

- א. סולריים - הדודים ימוקמו בחלל הגג והקולטים יהיו צמודים לשפוע גג הרעפים.
- ב. אנטנות טלוויזיה ורדיו - יבוצעו לפי הנחיות הועדה המקומית.
- ג. המקלטים יהיו פרטיים, משותפים או מרחבים מוגנים, הכל בהתאם להוראות הג"א.
- ד. מתקני כביסה ובלוני גז לא יימצאו בחזית הבנינים והם יוסתרו ע"י מסתור כפי שאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.

**11. הדראות כלליות****11.1 הקלה**

נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 לחוק) כי הבינוי שעל פי התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו, תראה כסטייה ניכרת המשנה את אופי הסביבה, במשמעותה שעל פי סעיף 1(ג) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) 1967, מלבד סעיף "עצים לשימור" והקטנת מרווחים במגרשים טפסים עד אישור תכנית זו.

**11.2 הפקעה**

השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם לפרק ח' לחוק.

**11.3 חלוקה חדשה**

א. התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה על-פי סימן ז' לפרק ג' לחוק. עם תחילת תוקפה של התכנית יועברו שני עותקים של התכנית בחתימת יו"ר הועדה המחוזית ללשכת רשם המקרקעין בירושלים, כדי לאפשר את רישום החלוקה של לפי סעיף 125 לחוק, ללא צורך בבניה נוספת ליו"ר הועדה המחוזית, אלא אם כן תתעוררנה שאלות על-ידי רשם המקרקעין אגב ביקורת המסמכים הנדרשים על ידי לשם רישום החלוקה.

ב. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת השטחים שבתשריט ובסטיות הנובעות ממדידה לצורכי רישום.

ג. השטחים המיועדים לצרכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ה.

**11.4 שלבי ביצוע**

שלבי הביצוע של התכנית יהיו לפי האזורים לחלוקה חדשה, בהתאם למסומן בתשריט בקבוצות מגרשים לפי מספרי המאות. ניתן להתחיל בביצוע כל שלב נוסף לאחר השלמת 80% מיחידות השלב הקודם. הועדה המקומית רשאית לעכב מתן היתרי בניה בשלב נוסף רק אם היא משוכנעת שלא ניתן לבצע עבודות תשתית הכרוכות בשלב זה.

**11.5 בצוע התכנית**

מיד עם אישור תכנית זו תוכן ע"י המגישים תכנית חלוקה לצרכי רישום, והיא תועבר לבצוע בספרי האחוזה על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם. הדרכים, שטח ציבורי פתוח ושטח לבניני ציבור יירשמו כחוק. השטחים המצויינים בטבלת החלוקה בתשריט מבוססים על מדידה גרפית. סטייה של עד 3% מהשטחים הרשומים בטבלת החלוקה לא תהווה שינוי לתכנית זו.

**11.6 תוקף התכנית**

כתחילת ביצוע של התכנית תחשבנה עבודות פיתוח, לרבות עבודות עפר עבודת הקמת 20% מסך יחידות הדיוור החדשות שעל פי התכנית.

## תוספת

9.8.1996

מבוא ביתר

מתקן טהור מכני לטיפול בשפכים

פרשה טכניתI. נתוני בסיס

אוכלוסית תכנון:	1,000 איש (פתוח מלא)
ספיקה ממוצעת יומית:	150 מ"ק/יממה
ספיקת שיא יומי:	200 מ"ק/יממה
ספיקת שעת שיא:	25 מ"ק/שעה
כמות צח"ב יומית:	55 ק"ג/יום

II. דרישות תכנוניות1. כללי

שיטת הטהור היא של בוצה משופעלת באזורור נמשך בהפעלה של ערבוב מלא.  
איכות הקולחים ביציאה תהיה שניונית: צח"ב כללי עד 20 מג/ל; צח"כ מזמס, עד 15 מג/ל; מוצקים מרחפים עד 20 מג/ל.

2. נתוני התכנון

1. בתא האזורור (ריאקטור): עומס אורגני: עד 0.15 ק"ג צח"ב כללי לק"ג מוצקים מרחפים ליום.  
עומס נפחי: עד 450 גר' צח"ב/מ"ק נפח ריאקטור ליום.  
ריכוז מוצקים מרחפים: לפחות 3000 מג/ל.  
זמן שהייה ממוצע: כ- 15 שעות.  
כמות החמצן המסופקת: לא יותר מ- 1.8 ק"ג/לק"ג צח"ב מסולק.  
על הבוצה שנוצרת להיות מיוצבת ואארוזבית. (נידרשת ניסריפיקציה).

2. באגן השקוע

מהירות השקוע האפקטיבית: לא יותר מ- 0.8 מ/שעה  
בספיקה המכסימלית.  
יחס סחרור הבוצה: לא יותר מ- 200%.

3. תא אסוף בוצה עודפת

כתחליף חלקי למשטח ייבוש בוצה יותקן תא אסוף בוצה עשוי כפי המפורט להלן בפסקת "מבנים". בוצה עודפת, תהיה בוצה מעוכלת ואארוזבית, עם חומר אורגני של עד 20% מס"ה מוצקים ועם תכונות התקזזות טובה. גיל הבוצה יהיה 20 יום לפחות; בזמן הפינוי יהיה הריכוז 1.5% מינומום של חומר יבש. הפינוי יתבצע פעם ב- 3 שבועות.

4. קולחים

הקולחים יעברו חטוי בכלורינציה ואח"כ יסולקו להשקיה חקלאית, בתאום עם המשתמש ובהעדר פתרון זה, על ידי השקית סרק שתיעשה בעוצמה של 4-5 מ"ק/יום/ דונם. ההכלרה תעשה בכניסה לתא האיגום ע"י מכליר טבליות מוצקות. המכליר מורכב בתא ובתוכו 2 צנורות הזנה המוזנים בטבליות כלור. הקולחים נכנסים לתא, וממיסים את טבליות הכלור. המסת הטבליות נעשית ביחס ישר לכמות הקולחים הנכנסת. המכליר מוזן בערך אחת לחודש בטבליות מוצקות.

III. מאפייני החומרה

נדרשת הפרדה פיזית שלמה בין יחידות הריאקטורים לאוורור, יחידות השקוע ויחידות השוואת ספיקות (לפני האוורור, אם יהיו אלה), ומיכלים לבוצה העודפת - אם יוצעו על ידי הקבלן.

1. מבנים:

מבנים עשויים בטון ו/או לוחות פח מצופים בשיטת פרמגלס או ש"ע מאושר, ו/או פייברגלס משוריין בעובי 6 מ"מ לפחות, כולם בתנאי אטימות מלאה. לא תורשה הרכבת סגמנטים של מיכל בשדה, ללא כל קשר עם הבטחת סדורי האטימות. המיכלים חייבים להיות חרושתיים ולהגיע לשדה בשלמותם. מבני הבטון ייבצעו מבחוץ עם 2 שכבות בטון קר ויעטפו ע"י לוחות קלקר; מבני פייברגלס או מתכת יעטפו מבחוץ עם עטיפת חול (לא פסולת מחצבה)

כל המבנים יהיו סגורים.

הצנורות הגיאומטריות תהיינה ללא פינות "מתות", ותאפשרנה ערבול מלא ואוורור כל נפח הנוזל בריאקטור; ביחידות השקוע, יובסח שקוע בלתי מופר של הבוצה ושאיבתה כבוצה מסוחרת אל יחידות האוורור-ערבול. מבחינה קונסטרוקטיבית יהיה על המבנים לעמוד בפני לחץ הנוזל הפנימי כשהיחידות מלאות ולעמוד בפני לחץ חיצוני של האדמה כשהיחידות ריקות.

שטח הפנים של הקירות יהיה חלק ביותר למניעת הדבקות של כל החומר. תנוחת היחידות חייבת להיות כזאת שתאפשר הפעלה והחזקה שוטפת וקלה, עם גישה נוחה גם של כלי ממונע לכל מרכיבי הציוד והצנרת.

2. צנרת

צנרת הכניסה והיציאה למתקן תהיה פונוקציה של הספיקות בשלב הפיתוח הסופי, אך לא פחות מ- 8". סידורי כניסה נאותים ליחידת השקוע יאפשרו שקוע בלתי מופר אל משפך המבנה. יציאת הקולחים תהיה בצורת שוקת מגלשית הניתנת לוויסות. יש להבטיח מניעת יציאת צופת (במידה ונוצרת) ביחד עם הקולחים.

יאובטחו סדורים נאותים להוצאת חלק מן הבוצה המסוחרת כבוצה עודפת.

## 3. ציוד

על הציוד שנמצא במגע עם השפכים להיות מפוברגלס, או מפלדה (מגולבנת בחום או מצופה אפוקסי מיוחד לעבודות ימיות), או פי.וי.סי. מתאים. מחירי סעיף 3 כלולים במלואם במחיר הפאושלי של מתקן הסהור.

## 3.1 אזורי וערבו

א. יש לספק אויר ע"י מפוח אויר ללחץ נמוך. מספר המפוחים ונתוניהם (ספיקה ולחץ) ייקבעו ע"י המציע. לא יותקנו פחות מ- 2 מפוחים והכח המותקן יבטיח רזרבה 50% לפחות. יסופקו גם אמצעים להתאמת ולשנוני ספיקת המפוחים, (עד 50% מן הספיקה הנומינלית). כל מפוח יחובר באמצעות רצועת V למנוע חשמלי 1450 ס.ל.ד., תלת-פזי, מסיפוס אופקי; המפוח והמנוע יהוו צמד אופקית.

לכל מפוח יוצמד שסתום אל-חוזר, מגוף פפר, מנומטר, פילטר לאויר הנכנס, משתיק-רעש כניסה, חבורי התפשטות ושסתום אויר.

כל חלקי המתכת ייצבעו לפחות בשכבה אחת של פרימר ושכבה אחת של צבע מגן.

פזור האויר בתוך הריאקטור ייעשה ע"י מערבול סטטי מתוכנן ליצירת זרימת ערבול טורבולנסית תוך כדי זרימה כלפי מעלה דרך הגרעין הגלילי. המערבול יהיה מחומר עמיד לקורוזיה (למשל נירוסטה). לא יאושר מערבול עשוי פלדה, גם אם ננקטו על פניהם אמצעי הגנה כלשהם.

יש לספק מערבול רזרבי זהה למותקן מאוחסן לאחסנה ממושכת ועם הוראות הרכבה עצמיות למקרה הצורך.

ג. כאלטרנטיבה ניחן לספק אויר על ידי מדחס ולפזרו בדיפוזרים.

הדיפוזרים יהיו מוגנים כנגד סתימה (דיפוזרים "אל סתם") תופחת האפשרות של שטיפת צנורות האויר והדיפוזרים. כמו כן תופחת אפשרות כוונון הדיפוזרים לקבלת פזור הומוגני.

בכל השיטות הנ"ל יש להכין מערכת by pass עוקפת שתכנס לפעולה במקרה של תקלה באחת המערכות ע"י סגירת מגוף (חשמלי או הידראולי) בקו צנור קולחין מטהרים למיכל האיגום.

## 3.2 סחרור בוצה וסלוק בוצה עודפת

א. עדיף לבצע את סחרור הבוצה וסלוק הבוצה העודפת תבוצע ע"י "משאבת אויר" (Air Lift).

להלופין:

11. משאבה מסיפוס "מונו" או שווה ערך בהתקנה עליונה לספיקה של לפחות 20 מ"מ"ש כנגד עומד של 2 מטר. ההתקנה של המשאבה היא במתכונת התקנת קבע.

12. משאבת בוצה מסיפוס משאבה טבולה שתותקן בתחתית תא השקוע. המשאבה תהיה מסוג וורסקס עם פתח מעבר חופשי של 65 מ"מ לפחות, לספיקה כנ"ל.

### 3.3 אמצעי בקרה למניעת הצף (אופציונלי)

- א. יש להבטיח אמצעי לנקוי וסלוק הצופת מפני אגן השקוע.
- ב. יש לספק מערכת ל"שבירת" הקצף בריאקטור האוורור. המערכת תכלול משאבה צנטריפוגלית, עם מנוע 2850 ס.לד. סגור הרמטית, פיות המטרה המספקות ספיקה של 0.5 מק/שעה בלחץ 10 מ'. המזמין רשאי לדרוש ממוש אופציה זו בתום שנת האחריות ללא תמורה נוספת.

### 3. גורטור חרום

גורטור החרום יהיה בעל הספק הדרוש להפעלת המערכת מתוצרת קטרפילר או שווה ערך, מאושר. הוא ימצא במחסני החרום של הרשות המוניציפלית.

## 4. השלמה

4.1 הבוצה. הבוצה שמיוצרת במתקן הסהור מגיעה ל 2% מוצקים וכמובן יש להסמין אותה לפני סלוקה. האמצעי להסמכה הוא שדות ייבוש (שבדרך כלל נקודת תורפה מבחינת מטרד לסביבה), או אמצעים מכניים בלי ו/או עם פלוקולנטים, כגון פילטר - פרס או צנטריפוגה. אמצעים אחרונים אלה הם יקרים בהתקנה ובחפעלת למתקנים בסדר גודל זה.

לפיכך הפתרון המתוכנן (והוא מופיע בחוזה ההפעלה) הנו הסמכת הבוצה ידי אמצעי נייד של חברת התחזוקה ותחפעלה, כלומר פילטר פרס או צנטריפוגה מותקנים על רכב אשר עובר ממתקן למתקן ואוסף את הבוצה. החסמכה תחיה לרכוז מוצקים של כ- 25% כנדרש.

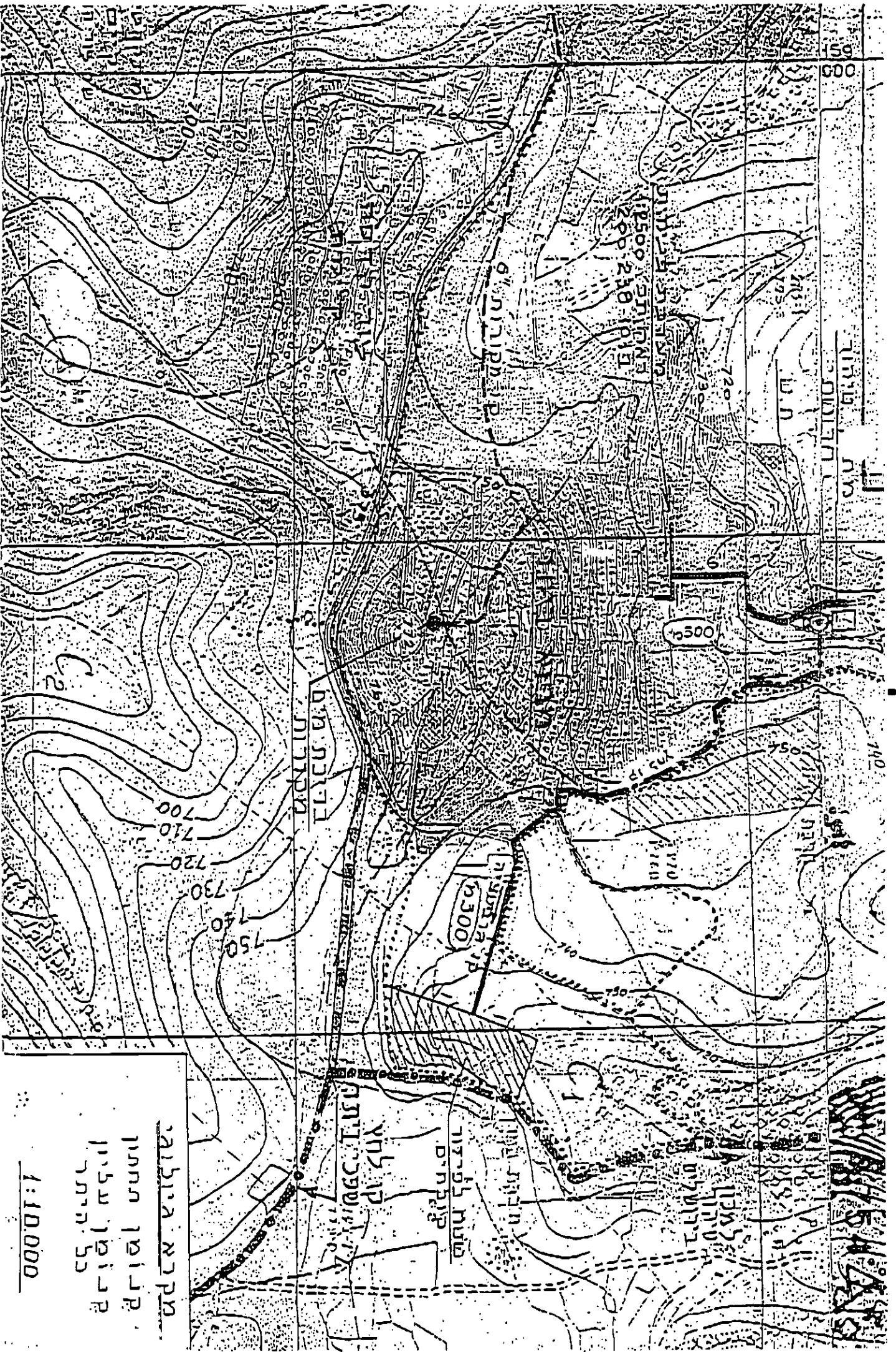
4.2 אמצעי ההתראה - יופיע בתכנון המפורט של מתקני הסהור ומתקני שאיבה. ההגנות תפעלנה מערכת אזעקה מרכזית אופטית ואקוסטית, (ע"י צופר). הפסקת הסיגנל תיעשה מחוץ לבנין הפעלה, מקופסה מקומית, בשטח המתקן - עצמו, עובדה שתחייב ביקור במקום של מפעיל או אחראי על המתקן במקרה של תקלה.

כמו כן יותקן בקר אלחוטי, קשור לאיתורית, שיתריע על תקלות על סוגיהן ( 7 - 8 סוגים).

4.3 חונ"ד חידרולוגית - תצורף לבקשה להיתר.

4.4 אתור שטחי פזור - הדיקום החדדייק על סכך חוות דעת הידרולוגית יצורף לבקשה להיתר.

4.5 צופת המפרט הסכני מציין את האמצעים למניעת צופת. במידה ויש צופת ה תיאסף ותטופל ביחד עם הבוצה.



003  
651

מחוז תל אביב

102

101

100

99

98

97

96

95

מסלול תחנת הכוח

500

500

500

500

קמקור 6"

קמקור 6"

קמקור 6"

קמקור 6"

מקדמת 8"

מקדמת 8"

מקדמת 8"

קו לחץ

קו לחץ

קו לחץ

קו לחץ

שטח לפיצוץ

שטח לפיצוץ

שטח לפיצוץ

שטח לפיצוץ

מקרא גיולוגי

קווי תחנות

קווי עליון

כל היתר

1:10000

אזור הנורים א

מס	חלקה	שטח
מ"ר		מ"ר
560	501	124
522	502	125
510	503	126
504	504	127
523	505	128
510	506	129
509	507	130
521	508	131
522	509	132
530	510	133
530	511	134
522	512	135
519	513	136
532	514	137
517	515	138
565	516	139
508	517	140
507	518	141
513	519	142
522	520	143
535	521	144
554	522	145
543	523	146
583	524	147
552	525	148
521	526	149
544	527	150
546	528	151
526	529	152
548	530	153
507	531	154
513	532	155
522	533	156
513	534	157
502	535	158
502	536	159
616	537	160
695	538	161
691	539	162
624	540	163
653	541	164
848	542	165
525	543	166
525	544	167
526	545	168
541	546	169
500	547	170
98663	ס"ח	

מס	חלקה	שטח
מ"ר		מ"ר
584	401	64
560	402	65
598	403	66
567	404	67
592	405	68
681	406	69
633	407	70
532	408	71
520	409	72
525	410	73
547	411	74
493	412	75
480	413	76
507	414	77
514	415	78
517	416	79
560	417	80
523	418	81
519	419	82
589	420	83
567	421	84
501	422	85
550	423	86
618	424	87
588	425	88
535	426	89
563	427	90
572	428	91
595	429	92
683	430	93
660	431	94
608	432	95
594	433	96
607	434	97
600	435	98
615	436	99
590	437	100
578	438	101
532	439	102
543	440	103
525	441	104
515	442	105
501	443	106
537	444	107
563	445	108
512	446	109
497	447	110
568	448	111
556	449	112
525	450	113
547	451	114
510	452	115
500	453	116
506	454	117
555	455	118
569	456	119
545	457	120
635	458	121

מס	חלקה	שטח
מ"ר		מ"ר
600	301	26
611	302	27
589	303	28
569	304	29
557	305	30
594	306	31
660	307	32
604	308	33
746	309	34
743	310	35
710	311	36
748	312	37
719	313	38
716	314	39
779	315	40
759	316	41
764	317	42
743	318	43
717	319	44
750	321	45
718	322	46
649	324	47
657	325	48
506	326	49
605	327	50
590	328	51
581	329	52
705	330	53
591	331	54
508	332	55
616	333	56
520	334	57
522	335	58
511	336	59
555	337	60
551	338	61
550	339	62
579	340	63

מס	חלקה	שטח
מ"ר		מ"ר
565	201	1
546	202	2
578	203	3
556	204	4
570	205	5
620	206	6
583	207	7
602	208	8
600	209	9
692	210	10
582	211	11
645	212	12
594	213	13
616	214	14
675	215	15
611	216	16
682	217	17
576	218	18
595	219	19
553	220	20
551	221	21
596	222	22
626	223	23
604	224	24
549	225	25



שטח מבנה הנדסי

מ"ר	1,180
-----	-------

שטח לבניני ציבור

שטח מ"ר	חלקה
2950	1
4038	2
600	3
322	4
1676	5
450	6
550	7
10586	סה"כ

דרכים ושבלים

סה"כ	70700
------	-------

שטח פרטי פתוח

שטח מ"ר	חלקה
479	1
1855	2
2232	6
2790	7
4018	8
5700	9
1897	10
432	12
497	13
446	14
385	15
2679	16
11224	17
2242	18
10694	19
114	השלמה
47684	סה"כ

מוסד

מ"ר	2,553
-----	-------

אזור חקלאי ב

שטח מ"ר	חלקה
747	41
755	42
755	43
763	44
751	45
752	46
776	47
703	48
618	49
750	50
745	51
853	52
801	53
572	54
669	55
625	56
752	57
836	58
792	59
671	60
568	61
610	62
621	63
790	64
790	65
790	66
835	67
664	68
830	69
664	70
837	71
836	72
735	73
733	74
645	75
731	76
584	77
591	78
571	79
533	80
56783	סה"כ

שטח מ"ר	חלקה
607	1
614	2
848	3
850	4
850	5
847	6
750	7
750	8
760	9
557	10
650	11
620	12
530	13
624	14
655	15
690	16
721	17
706	18
700	19
666	20
697	21
697	22
721	23
729	24
641	25
757	26
570	27
611	28
773	29
762	30
697	31
697	32
732	33
648	34
730	35
730	36
733	37
756	38
747	39
636	40

שטח הכולל

מ"ר	297,400
-----	---------

שטח מבנה מסחר

מ"ר	1,116
-----	-------

## טבלת חישוב שטחים

שימושי קרקע	כזונמים	באתוזים	כאתוזים
אזור חקלאי ב'	56.8	19.1	
אזור מגורים א'	98.7	33.1	
אזור מסחרי	1.1	0.4	
סה"כ - סיכום ביניים	156.6		52.6
שטח פרטי שתוח	47.7	16.0	
מסד	2.6	0.9	
סה"כ - סיכום ביניים	50.3		16.9
שטח לבניני ציבור	10.6	3.6	
דרכים ושביכים	78.7	26.5	
שטח למתקנים הנדסיים	1.2	0.4	
סה"כ - סיכום ביניים	91.2		30.5
שטח כולל	297.4	100	

חתימות

חתימת מגיש התכנית  
מבוא בתב

חתימת המתכננים  
תכנון - טרנר ושות' - יוסף קליין  
תשתית - מהנדס די"ר אמריס מורניאסקי

מ.מ.פ. - מחוז ירושלים  
מ.מ.פ. - מ.מ.פ.  
מנהל מחלקת כימיה ובטיחות

מנהל מחלקת כימיה ובטיחות

חתימת בעל הקרקע  
מנהל מקרקעי ישראל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מטה יהודה  
תכנית מס' ...  
הועדה המקומית בשיבתה ה...  
מיום ... החליטה להמליץ  
להפקיד את התכנית הנזכרת לעיל  
יושב ראש הועדה  
מהנדס הועדה

מס' תכנית מס' ...  
מס' תכנית מס' ...  
מס' תכנית מס' ...  
מס' תכנית מס' ...

21 מרץ 1996  
אי ניסן תשנ"ו