

שכת התכנון המחוזית  
13-07-1998  
מחוז הדרום

*העתק מסודר*  
*22.7.98*

מחוז - הדרום

מרחב תכנון מקומי - אשדוד

מכון טיהור שפכים

תכנית מתאר מס' 59/101/02/3

שינוי ל-ת.מ. מס' 101/02/3

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה-1965  
59/101/02/3  
גישור תכנית מס.  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 28/7/96 לאשר את התכנית.  
סמנכ"ל לתכנון

הודעה על גישור תכנית מס.  
59/101/02/3  
מורכבת בילקוט הנרשמים מס.  
מיום

הוצאה: 5.95  
עדכון: 03.7.97  
עדכון אחרון: 16.6.98

עידית אשדוד  
אגף תכנון רשמי ופקוח  
05-07-1998  
נתקבל

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

העניין מסודר  
22.7.98

-2-

מ ב א

בכוונת עיריית אשדוד להקים מכון טיהור שפכים של העיר לפי הוראות תקנות בריאות העם 5.5.1991.

המיקום המוצע לאתר הוא ליד אגני החמצון הקיימים ופועלים כיום.

להלן מס' נושאים להגשה:

1. המיקום המיועד לפרוייקט הוא באיזור הצפוני ביותר באשדוד ליד אזורי תעשייה ובריחוק מכל אזור מגורים, בהתאם לתכנית האב - לביוב של העיר המאושרת ע"י ועדת התכנון המחוזית - באר-שבע.
2. המקום נמוך טופוגרפית.
3. המעבר להפעלה דרוש שיהיה הדרגתי תוך ביטול בריכות החמצון הקיימות.
4. השטח של בריכות החמצון הקיימות נמצא בסמוך לאתר המוצע ישוקם לאחר הפעלת המכון החדש.
5. דרך הגישה לאתר הינה המשך דרך מס' 1 ע"פ תכנית מאושרת 3/בת/18.
6. במהלך הפקדת התכנית התבקשו שינויים קלים בחיבור בין דרך מס' 2 לדרך מס' 1 ובין דרך מס' 2 למכון הטיהור.
7. במהלך הפקדת התכנית אושרה תמא 22 והתברר כי בתחום התכנית המוצעת קיים קטע שהכרז כיער פארק חופי. לפיכך שונו גבולות ותחום התכנית כך שמכון הטיהור מבטל 29,403 דונם מהפארק החופי שהם בתחום 30 דונם המותרים לשינוי והדרך המוצעת מבטלת כ- 5.691 דונם נוספים.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

**שכת התכנון המחוזית:**  
**13-07-1998**  
**מחוז הדרום**

מחוז - הדרום  
 מרחב תכנון מקומי אשדוד  
 תכנית מתאר מס' 101/02/3

1. שם התכנית: תכנית מתאר מס' 59/101/02/3 שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/3.

2. מסמכי התכנית:

- התכנית כוללת:  
 1. 16 דפי הוראות התכנית (תקנון) הכוללים הוראות מיוחדות בנושא איכות הסביבה.  
 2. תשריט בקנ"מ 1:2500 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. המקום:

מחוז : הדרום  
 עיר : אשדוד

גוש	ח.חלקה
2033	23, 24
2036	7,8,11,14,16,17,18,19,20
2037	1
2038	1
4883	7,9,19,21
4893	1,6

4. ציונים בתשריט:

כמסומן במקרא.

5. שטח התכנית:

כ- 298.704 מ"ר מדוד גרפית

6. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

7. יוזם התכנית:

מינהל מקרקעי ישראל והועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד.

8. המתכנן:

גיורא שפיר - אדריכלים - 07-751615, 07-750502  
 מס' רשיון: 25469

9. יחס לתכניות אחרות:

על תכנית זו יחולו כל ההוראות של תכנית מתאר אשדוד על שנוייה.  
 פרט לכל המופיע בתכנית זו.

10. מטרת התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית לקמת מתקן הנדסי לטיהור שפכים ע"י שינויים ביעודי קרקע וקביעת הנחיות ומגבלות בניה.

11. א. התריס והגבלות:

**תנאים למתן היתר בניה:**

- מתן היתר בניה מותנה באישור מהנדס העיר כי אין פגיעה בקווי תשתית עירונית העוברים בתחום המגרש המוצע.
- יש לקבל אישור משרד הבריאות, משרד הבטחון והמשרד לאיכות הסביבה לתכניות האתר ולהפעלתו.
- מתן היתר בניה מותנה באישור המשרד לאיכות הסביבה כי התכנית עומדת בכל ההוראות לנושא איכות הסביבה בהתאם לפרק - הוראות מיוחדות בנושא איכות הסביבה שבסעיף 11.ג' להלן עמודים 4-13.
- חניה תהיה בהתאם לתקן חניה אשדוד ובתחום המגרש.

ב. תכליות ושימושים:

1. שטח מתקן הנדסי לטיהור מי-שפכים.

\* תותר הקמת בריכות פתוחות ומקורות וכן מיכלים לטיפול וטיהור מי-שפכים.

\* תותר הקמת מבנים למתקנים הנדסים כגון: גנרטורים, חדרי חשמל ומכונות.

\* תותר הקמת מבנה מנהלה ומשרדים הכולל: מרכז תפעולי, מעבדות ביקורת ומחקר, מרכז הדרכה לנושאי מחזור וטיפול בשפכים.

\* השטח מחולק לשלושה חלקים המציינים שלבי תפיסת הקרקע עם בצוע הפרוייקט.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
 עיריית אשדוד

העתק משרדי  
 22.7.98

4  
העתק משו"די  
22.7.98

שכת התכנון המחוזית  
13-07-1998  
מחוז הדרום

ג. הוראות מיוחדות בנושא איכות הסביבה

1. כללי

- 1.1 בטרם מתן היתר בניה יועברו מסמכי ההיתר לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 1.2 בטרם מתן היתר בניה יוגש פתרון למניעת זיהום סביבתי במקרי תקלות בשלב בניית המכון.
- 1.3 כאשר יגיע מכון הטיהור ל- 80% מתפוקתו יוחל בתכנון הרחבתו.

2. עבודות עפר

2.1 מילוי וחפירה

לא תותר כל חריגה משטח התכנית. כלל עבודות המילוי והחפירה יתבצעו בגבולות התכנית. בטרם תחילת עבודות העפר באתר יבוצע תאום בין הקבלן המבצע לבין נציג היחידה המקומית לאיכות סביבה.

2.2 סילוק עודפי קרקע וחציבה

עודפי קרקע וחציבה יש להעביר לאתר שפיכה מאושר מראש ע"י הועדה המקומית לתכנון ובניה.

2.3 שימוש בדרכי עפר קיימות

גישה לצירי מכני הנדסי וכלי רכב תותר על בני הדרכים הקיימות והמתוכננות ממערב לתכנית בלבד.

אין לאפשר תנועת כלי רכב וצירי בתוואים החורגים מדרכים קיימות ומתוכננות.

2.4 מיחזור חומר תצוב

במידה והחומר הנחצב במקום מתאים לשמש כחומר מילוי - יש למחזר את החומר הנחצב למטרות הדישות המילוי.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

העתק משרדי  
22.7.98

3.1 איכות הקולחים

שכת התכנון המחזית  
13-07-1998  
מחוז הדרום

המכון יתוכנן להפקת קולחים שיעמדו בדרישות החוק, דהיינו:

\* 20 מג"ל צחיב ב- 75% מהבדיקות, בכל מקרה לא יותר מ- 40 מג"ל.

\* 30 מג"ל מוצקים מרחפים ב- 80% מהבדיקות.

3.2 מניעת זיהום קוי מים

קוי מים שיגיעו לתוך מכון הטיהור לשימוש המפעילים, לצורך הזנה של מערכות שטיפה וכיבוי אש יונחו לאורך דרכי הגישה ובכל מקרה לא מתחת למבנים ולמתקנים השונים של מכון הטיהור.

3.3 מניעת זיהום מי תהום

המבנים של בריכות מכון הטיהור יהיו עשויים מבטון מיוחד למבנים הידראוליים.

יבטחו איטום ואי חלחול שפכים לקרקע במתקני המכון יבוצעו כדלקמן:

א. התפרים בבטונים יטופלו ברצועות איטום מ-P.V.C.

ב. הגנה חיצונית של הבטונים עם שכבת ביטומן.

ג. ציפוי פנים של השטחים הרטובים עם צבע אפוקסי.

ד. בדיקות הידראוליות לפני התקנת הציוד המיכני.

ערכי התולכה שיקבעו בבדיקות בסיום האיטום ימסרו לדיעת השרות ההידרולוגי בנציבות המים.

כאמצעי בקרה יש לפרוס רשת קידוחי מעקב בתוך אתר מכון הטיהור ומסביב למאגרי ההשקיה לבדיקת איכות מים מבחינת נוכחות מזהמים. פריסת ומיקום הקידוחים תבוצע בתאום עם השרות ההידרולוגי.

3.4 שימוש באגירת חרום

יעשה שימוש בנפח האגירה הקיים במכון הנוכחי לצרכי אגירת חרום של שפכים במקרה של תקלה רבתי במכון המתוכנן.

נפח האגירה המינימלי שיוכשר לכך יהיה 40,000 מ"ק עם מערכת לשאיבה ולסחרור שפכים. הצורך במאגר חרום יבחן שוב בסיום תקופת הרצת המכון.

3.5 מניעת תופעת Bulking Sludge

בתכנון המפורט יש לכלול הקמת מתקן שמטרתו למנוע התפתחות בקטריות חוטיות בביומסה, כדוגמת מתקן סלקטור.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

גידור ושילוט 3.6

המכון יגדור בגידור חזותי מתאים עם שערים רחבים בכניסות, על השערים ועל הגדר בנקודות שונות יתלו שלטים עם ציון של מכון טיהור לשפכים ואזהרה בדבר אי התאמתם של המים לשתיה ולרחצה.

חלופות לכלורינציה 3.7

בתכנון המפורט יש להציג חלופה לכלורינציה. אוזונוציה או כל שיטה אחרת שאינה יוצרת THM'S - תרכובות טרי-התו-מתאן.

מניעת מטרדי ריח 3.8

- א. כל מתקני הטיפול המוקדם, דהיינו מגובים מכניים, אגני גרוסת, לרבות מכולות איסוף, יהיו בתוך מתקנים סגורים.
- ב. מתקני הטיפול בבוצה יהיו סגורים.
- ג. במהלך תקופת הרצת מכון הטיהור, יבחנו מתקני השיקוע הראשוני ותבורר (סלקטור) ע"י מומחים מטעם המשרד לאיכות הסביבה באם צפויים מטרדי ריח ממתקנים אלה. תוצאות הבחינה ישמשו לקביעה באם דרושים אמצעים להתקנה ע"י החמים למניעת מטרדי ריח.
- ד. בטרם מתן היתרי בניה יש להציג פתרון לטיפול בבוצות באישור המשרד לאיכות לאיכות הסביבה.
- ה. בטרם מתן היתר הבניה יש לקבל חו"ד המשרד לאיכות הסביבה בנושא קרוי מאוררים ולנקוט באמצעים הנדרשים על פי דרישות יצרן המאוררים.
- ו. מתקני עיכול הבוצה יתוכננו להרחקת מוצקים נדיפים בשיעור של 38% לפחות, בוצה המיועדת לסילוק למטמנות תובא לריכוז מוצקים של 25% לפחות (בהתאם לדרישות אגף, פסולת מוצקה).

אמצעי גיבוי חשמליים 3.9

יותקנו אמצעי גיבוי חשמליים (דיוזל גנרטור) למקרים של הפסקת חשמל. כמות הדלק שיאוחסן באתר תספיק להפעלה של 24 שעות לפחות. הדלק יאוחסן לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

*Beles*  
העתק מטרדי  
22.7.98

שכת התכנון המחייבת  
13-07-1998  
מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

שכת התכנון המחוזית  
13-07-1998  
מחוז הדרום

העתק משודדי  
22.7.98

עיצוב נופי .4

4.1 תכנית להסתרה ושיקום נופי

יבוצע סקר נופי ותכנית הסתרה בתום התכנון המפורט ובטרם מתן היתרה  
בנית. הסקר והתכנית יתייחסו למתקני המכון המתוכנן וקוי ההולכה,  
אישור הסקר ע"י היחידה המקומית לאיכות סביבה יהיה אחד התנאים להיתר  
בנית.

4.2 התייחסות הסקר הנופי לאזור המתקן

מטרות הסקר הנופי באזור המתקן יהיו:

- א. לקבוע את האזורים מהם ייצפה המתקן בהתאם לגובה האלמנטים במתקן  
כפי שיקבע בתכנון כמפורט.
- ב. לחציע מערכת הסתרה המבוססת על צימחיה בכוונים אליהם יהיה חשוף  
המתקן.
- ג. לקבוע נטיעת וסוג צימחיה בפאתו הדרומית של המתקן לצרכי חסימה  
ויזואלית לכיוון דרום ולצרכי שבירת תנועות אויר מהאתר לאזור  
התעשייה הסמוך.
- ד. פיתוח נופי גנני באזור המבנים ומתקני העזר המתוכננים.

4.3 התייחסות הסקר הנופי לתחומי קווי ההולכה

הסקר הנופי יבדיר:

- א. מיטביות התוואי המוצע בתכנון מבחינת צימצום הפגיעה בנוף. ובכלל  
זה בצימחיה קיימת ועצים בוגרים הקיימים בשטח.
- ב. הנחיות חציבה וחומר למילוי בכל קטע של קוי ההולכה.
- ג. צרכי תנועה של רכב וציוד מכני הנדסי לביצוע העבודות.

4.4 קירות תמך

בתכנון המפורט יוגדרו האזורים בתכנית אשר צפויה גלישת דיונות אליהם  
מחמת החפירה המתוכננת, באזורים אלו יוקמו קירות תמך למניעת גלישת  
דיונות ופגיעה בנוף החולי בסביבה.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

שכת התכנון המחוזית  
13-07-1998  
מחוז הדרום

העתק משורי  
22-7-98

הנחיות לתפעול וניטור מכון הטיהור

5

5.1 ספר הפעלה ותחזוקה של המכון

תנאי לתעודת גמר ואישור הפעלה יהיה הגשת ספר להפעלה ותחזוקה של מכון הטיהור, ואישורו ע"י היחידה המקומית לאיכות הסביבה.

הספר יכלול את הנושאים הבאים:

- א. תיאור כללי של כל המערכות מחולק ליחידות טיפול (גם בשרטוט).
- ב. תיאור של המערכות המיכניות חשמליות (גם בשרטוט).
- ג. תיאור מערכות הפיקוד והבקרה (גם בשרטוט).
- ד. הסבר למפעיל להעזר בנתונים המנטורים על מנת לבקר את תפעול מכון הטיהור.
- ה. הסבר למפעיל להעזר בתוצאות בדיקות כימיות פיסיקליות, וביוכימיות לבקורת תפעול מכון הטיהור.

ו. תפעול במקרים של תקלות מסוגים שונים במכון הטיהור:

- מיטרדי ריח היווח לרשויות.
- גלישות שפכים היווח לרשויות.
- תקלה במתקני הטיפול המוקדם.
- תקלה של BULKING SLUDGE.
- תקלה בתפעול מתקני השינוע ומתקן החסמכה.
- תקלה במתקני הטיפול המוקדם.
- תקלה במתקני טיפול הברוצה (עיכול, ייבוש).
- מיטרדי ריח ממשרפה היווח לרשויות.
- תקלה בכלורניציה.

ז. שליטה על נושאי סילוק קולחים וסילוק פסולת וברוצה. איסוף האינפורמציה בצורה ממוחשבת.

ח. אגירת האינפורמציה של תוצאות הניטור האוטומטי ותוצאות בדיקות ניטור בצורה ממוחשבת.

ט. חודרות החזקה של כל המרכיבים המכנו-חשמליים.

י. חודרות לריקון בריכות לצורך ניקוז ושיפוץ (שפכים), וכן חודרות מיס, מיס, בוצה ניקוז, לניל לבני צנרות טכנולוגיות (שפכים), אויר, מיס, בוצה ניקוז, וכו'.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד



שכת התכנון המחוזית  
13-07-1998  
מחוז הדרום

העדה המקומית  
22.7.98

## 5.2 סילוק קולחים

א. הקולחים יסולקו לאחד מהיעדים הבאים לפי סדר עדיפות יורד:

- מאגר ויסות קולחים לשימוש איגוד המשתמשים.

- סילוק לשימוש בעיר.

- סילוק לים.

ב. סילוק קולחים לים ילווה בהשגת אישורים מתאימים מרשויות איכות הסביבה.

ג. לא תותר הזרמת קולחים ללביש, אלא אם יסכימו לכך נציבות המים והמשרד לאיכות הסביבה ולאחר מלוי תנאיהם לגבי טיפול שלישוני להשגת איכות מים נדרשת.

## 5.3 סילוק פסולות ובוצות

הפתרון לסילוק הפסולות והבוצות שיוצע ע"י הקבלן ילווה בהשגת אישורים מתאימים ממשרדי הממשלה (המשרד לאיכות הסביבה, משרד הפנים, משרד הבריאות).

## 5.4 ניטור הקולחים

א. כללי

ניטור פעילות המכון יתבסס על שתי מערכות מקבילות:

- נטילת מדגמים אקראיים ומורכבים מנקודות שונות במכון וביצוע בדיקות שונות במעבדת המכון.

- בדיקות ON LINE (בזמן אמת) של פרמטרים מוגדרים בנקודות שונות של המערכת.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

נתוני הניטור הנ"ל ישמשו את המפעילים לצורך בקרת התהליך וזיהוי גורמים פוטנציאליים לתקלות ולמפגעים סביבתיים עוד בראשיתם.

העתק משורי  
22.7.98

ב. ניטור דיגומים

להלן רשימת הדיגומים, הבדיקות, סוג הדיגום ותדירות הדיגום, בהתאם לדרישות יועץ העיריה שנוסחו במסמכי המכרז.

מקור הדיגום	הפרמטר הנבדק	סוג הדיגום	תדירות דיגום	המלצה לניטור ON LINE
שפכים גזכמיים	pH מוצקים שוקעים טמפ' מראה חנקן אמוניה חנקן ניטריט חנקן ניטריט חנקן קילדל צח"ב צח"כ מוצקים מרחפים מתכות (1) יונים (2)	אקראי	כל יום	X
		אקראי	כל יום	X
		אקראי	כל יום	
		אקראי	כל יום	
		מורכב 24 ש'	2 פ' בשבוע	
		מורכב 24 ש'	2 פ' בשבוע	
		מורכב 24 ש'	2 פ' בשבוע	
		מורכב 24 ש'	2 פ' בשבוע	
		מורכב 24 ש'	2 פ' בשבוע	
		מורכב 24 ש'	2 פ' בשבוע	
מורכב 24 ש'	2 פ' בשבוע			
מורכב 24 ש'	2 פ' בשבוע			
מורכב 24 ש'	2 פ' בשבוע			
מורכב 24 ש'	1 פ' בשבוע			
קולחי שיקוע ראשוני	pH מוצקים שוקעים אלקליניות מוצקים רחפים צח"ב/צח"כ	אקראי אקראי אקראי מורכב 24 ש' מורכב 24 ש'	כל יום כל יום כל יום 2 פ' בשבוע 2 פ' בשבוע	X
בריכות האיזור	pH MLTSSQMLVSS יחס Fim חמצן מומס אלקליניות	אקראי אקראי אקראי אקראי אקראי	כל יום כל יום כל יום כל יום 1 פ' בשבוע	X  X
קולחי ניטריפיקציה	pH צח"ב חנקן אמוניה חנקן ניטריט חנקן ניטריט חנקן קילדל	אקראי מורכב 24 ש' מורכב 24 ש' מורכב 24 ש' מורכב 24 ש' מורכב 24 ש'	כל יום 2 פ' בשבוע 2 פ' בשבוע 2 פ' בשבוע 2 פ' בשבוע 2 פ' בשבוע	X
קולחי שינוע שניוני	מוצקים מרחפים צח"ב	מורכב 24 ש' מורכב 24 ש'	2 פ' בשבוע 2 פ' בשבוע	
קולחי שיקוע סופי	צח"ב/צח"כ מוצקים מרחפים/חנקן אמוניה חנקן ניטריט חנקן ניטריט חנקן קילדל מוצקים שוקעים	מורכב 24 ש' מורכב 24 ש' מורכב 24 ש' מורכב 24 ש' מורכב 24 ש' מורכב 24 ש' מורכב 24 ש' אקראי	2 פ' בשבוע 2 פ' בשבוע 2 פ' בשבוע 2 פ' בשבוע 2 פ' בשבוע 2 פ' בשבוע 2 פ' בשבוע 2 פ' ביום	

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

שכת התכנון המחוזית  
13-07-1998  
מחוז הדרום

מקור הדיגום	הפרמטר הנבדק	סוג הדיגום	תדירות דיגום	המלצה לניטור ON LINE
תא כלורינציה	כלור נותר pH	אקראי אקראי	2 פ' ביום 2 פ' ביום	X
מאגר קולחים	קוליפורם קולי-צואתי טמפ' מתכות (1) יונים (2)	אקראי אקראי אקראי אקראי מורכב 24 ש'	2 פ' בשבוע 2 פ' בשבוע 2 פ' ביום 1 פ' ביום	X
אגן עיכול ראשוני	אלקליניות חומצות נדיפות pH טמפ'	אקראי אקראי אקראי ON LINE	2 פ' בשבוע 2 פ' בשבוע 2 פ' בשבוע רצוף	X X

**הערות:**

(1) מתכות: כסף אלומיניום, בורון, קדמיום, קובלט, כרום, נחושת, ברזל, כספית, מנגן, מוליבדן, נתרן, ניקל, עופרת, בדיל, אבץ.

(2) יונים: כלורידים, פלואורידים, פנולים.

ג. ניטור ON LINE

ראה המלצות בטבלה לעיל, הפרמטרים המומלצים הם:  
pH, טמפ', חמצן מומס.

**5.5 ניטור קידוחי מעקב**

פריסת רשת קידוחי מעקב באתרים הבאים לפי הנחיות השרות ההידרולוגי:

- מכון הטיחור.
- מאגרי ההשקיה.
- שדות ההשקיה.
- הפרמטרים שיבדקו במי הקרקע הם:
- צח"ב.
- קולי צואתי.

דוחות של ממצאי הניטור, לאחר עיבודם, ימסרו לדי השרות ההידרולוגי והמשרד לאיכות הסיבה מחוז הדרום אחת לשנה.

שכת התכנון המחוזית  
13-07-1998  
מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

*Handwritten signature and date: 22.7.98*

הצגת נתוני הניטור 5.6

כל נתוני הניטור יאוחסנו במערכת ממוחשבת אשר תשמש לבקרת תהליכי מכון הטיהור למניעת מטרדים סביבתיים.

אחת לחודש יערך דו"ח מסכם של כל נתוני הפעלת המכון. הדו"ח יוצג בפני הרשויות לעיון.

אחת ל- 3 חודשים לפחות יערך ניתוח מימצאי הניטור על מנת לקבוע אם יש צורך לשנות תהליכים מסוימים במכון.

אטימת קטעים מחלחלים ופסילת שדות השקיה 5.7

מממצאי המעקב של קידוחי המעקב ניתן ללמוד על חלחולים וסדקים במבנים של מכון הטיהור ומאגרי ההשקיה.

על סמך ממצאי הניטור יש לזהות כשל במקומות הגורמים לחלחול ולאטום אותם.

לגבי שדות השקיה יש לפסול שדות בהם ימצאו תוצאות מעקב חיוביות.

זיהוי דליפות בזמן התרחשותן ע"י עריכת מאזן מים 5.8

בסיום התכנון המפורט יבחן הצורך בהקמת מערכת מאזן מתריעה לבדיקת אובדנים אפשריים בחילחול ממתקני המכון. הבחינה ומסקנותיה יוצגו לרשויות בהליך קבלת היתר בניה.

ניטור שפכים תעשייתיים 5.9

תוקם מערכת לניטור שפכי התעשייה בעיר. המערכת תוקם על בסיס מידע שיאסף בסקר שפכי תעשייה בעיר.

בניטור יושם דגש על מתכות כבדות וחומרים אורגניים רעילים שיש בהם כדי לסכן את תיפעולו של מכון הטיהור.

שכת התכנון המחחית

13-07-1998

מנכ"ל הדרום

שינויים, מגבלות והתניות על שימושי קרקע 6.מגבלות ואיסורים על שימושי קרקע, בניה ופיתוח בסביבת 6.1קידוחי שדה החדרה יבנה 3 6.1.1

רשת קידוחי איסוף של שדה החדרה מתוכנן יבנה 3 מושפעת ממיקומה של התכנית. לא יותרו קידוחי איסוף בשטח התכנית.

אישור שטחי השקיה בקולחים 6.1.2

על השטחים המיועדים להשקיה בקולחים מהמתקן לעבור תהליך אישור כחוק. בחלק מן השטחים המיועדים אין יחידות סלע מתאימות למניעת תנועה אפשרית של מזהמים למי התהום. בכל מקרה תבוצע חו"ד הידרולוגית שתקבע את כשירות השטח להשקיה בקולחים. זו תאושר ע"י השרות ההידרולוגי.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

עיריית אשדוד

העתק משרדי  
22.7.98

שטח מתקן סיהור השפכים הקיים 6.1.3

שטח המתקן הקיים לטיפול בשפכים יוחזר לבעליו וליעודו (בהווה שצ"פ) לאחר סיום הרצת תפעול של המתקן החדש. השטח ישוקם בהתאם ליעודו באותה עת.

בניה בהתאם למגבלות משרד הבטחון 6.1.4

הצורך בבניה בטחונית מסיבית המייקרת את בניית מכון הטיהור ייבחן במועד מתן חיתרי הבנייה עם אגף התכנון של צה"ל.

התכניות שיש לכלול בתוכניות לשימושי הרקע בסביבת התכנית 6.2

מערכת הניקוז העירונית 6.2.1

בשלוש שנות ההפעלה הראשונות של המכון תבוצע בדיקה כמותית מפורטת באשר לחלק היחסי של מי גשמים המגיעים למכון בעונה הגשומה. תוצאות הבדיקה ישמשו לתכנון וביצוע מניעת כניסת משקעים לפחות עד לרמת יכולת קליטת המכון המקסימלית.

הטיפול בניקוז יסתיים תוך 5 שנים מהפעלת המכון.

מוצא ימי 6.2.2

יתוכן צינור מוצא ימי שיתאים לספיקת עודפי קולחים בצינור תבוצע גם הגלשת שפכים בחרום לים.

תנאי לתכנון וביצוע הצינור הינו קבלת האישורים על פי כל דין לביצועו.



הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עירית אשדוד

שכת התכנון המחזית  
13-07-1998  
מחוז הדרום

-14-

העתק משדדי  
22.7.98

12. הנחיות כלליות לתשתית:

(א) פיתוח : תקבענה דרכי הגישה לאתר ויובטחו הסידורים לביצוע יישור מילוי וניקוז הקרקע, סלילת דרכים פנימיות הנחת קווי חשמל, מים, תאורה, סילוק אשפה ומתקנים הנדסיים הכל לשביעות רצון מהנדס העיר. האתר יהיה מגודר ומובטח מכל צדדיו.

ב. חשמל : התכניות להיתר יתואמו עם חברת החשמל טרם הגשתם למהנדס העיר. מרחקי הבטיחות למסדרונות חשמל יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל.

ג) תקשורת : תכניות קווי התקשורת, יתואמו ויאושרו ע"י חברת "בזק" ומהנדס העיר.

ד) ניקוז : תכניות ניקוז מים יתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס העיר.

ה) מים : תכניות רשת המים יתואמו ויאושרו ע"י מהנדס העיר.

ו) אשפה : סידורים לפני אשפה יתוכננו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.

ז) תשתית קיימת : לא תורשה כל בניה על קווי תשתית קיימת. כל פגיעה בתשתית קיימת תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו ובתאום עם מינהל ההנדסה.

13. חלוקה ורישום : חלוקה ורישום תבוצע בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965.

14. הפקעה לצרכי ציבור : השטחים המיועדים לצרכי ציבור יופקעו ע"י הוועדה המקומית על פי חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965 סעיף 188 ב' "א".

15. שלבי ביצוע : לכל התכנית מיד עם אישור התכנית.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

## טבלת זכויות בנייה

קווי בניין	גובה מירבני (מ')	מס' קומות מירבני	טבלת שטחי בנייה % משטח המגרש או ב-מ"ר						תכולת הבנייה	שטח המגרש דונם	מס' מגרש	אזור
			סה"כ השטח ב-1%	סה"כ השטח ב-2%	שטח שדות	שטח עיקרי	שטח שדות	שטח עיקרי				
לכל צד	15	---	95%									שטח
לכל צד	בהתאם לתכנית בנייה של מתקן הטיהור שהאושר ע"י הועדה המקומית לכלל	---		6,000 מ"ר	2,000 מ"ר	4,000 מ"ר	95% משטח המגרש	בריכות פתוחות ומקורות למיכלים לטיפול וטיהור מי-שפכים	258.60 דונם	1	מתקן הטיהור	
צד	15	3 מעל ל- ±0.00 2 מתחת ל- ±0.00		5,500 מ"ר	500 מ"ר	1,000 מ"ר		מבני מנהלה משרדים			מג-שפכים	

**הועדה מקומית**  
22.7.98

שכת התכנון המחוזית  
13-07-1998  
מחוז הדרום

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד

שכת התכנון המחוזית

13-07-1998

מחוז הדרום

-16-

אשדודתב6

*[Handwritten signature]*  
העתק משודרי  
22.7.98

חתימות:

\_\_\_\_\_ היים:

\_\_\_\_\_ בעל הקרקע:

*[Handwritten signature]*  
עיריית אשדוד  
מחוז הדרום  
פ. 07-751618

\_\_\_\_\_ עורך התכנית:

\_\_\_\_\_ הועדה המחוזית  
מחוז דרום

\_\_\_\_\_ המקומית לתכנון ובניה  
א ש ד ו ד

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
עיריית אשדוד