

הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "דרום השרון"  
 24. 06. 2008  
 נתקבל

מחוז המרכז  
 מרחב תכנון מקומי דרום השרון  
 תכנית מפורטת מס' 201 / שד  
 שינוי לתכנית מס' 1000 / שד

**תכנית מתקן שאיבה לביוב, נחל אלכסנדר**

משרד הפנים  
 מחוז מרכז  
 21. 07. 2008  
 נתקבל  
 תיק מס':

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראל  
 יוזם התכנית: איגוד ערים דרום השרון  
 מגיש התכנית: איגוד ערים דרום השרון  
 עורך התכנית: שלומית יצחקיאן - אדריכלית  
 תאריך: 16.06.2008

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "דרום השרון"  
 תוכנית מס' שד/201.....הומלצה  
 להפקדה בישיבה מס' 5200  
 מיום 5.7.08  
 יושב ראש הועדה  
 מנכ"ס הועדה

משרד הפנים מחוז המרכז  
 חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
 אישור תכנית מס' 201/שד  
 התכנית מאושרת מכח  
 סעיף 109 (ג) לחוק  
 מאת ~~מאיר טלדין~~  
 שר הפנים

**מחוז המרכז**  
**מרחב תכנון מקומי דרום השרון**  
**תכנית מפורטת מס' שד/ 201**  
**שינוי לתכנית מס' שד/1000**

1. **שם התכנית:** תכנית מתקן שאיבה לביוב, נחל אלכסנדר
2. **גבול התכנית:** לפי קו כחול בתשריט
3. **תחולת התכנית:** השטח בתכנית התחום בקו כחול
4. **שטח התכנית:** 1.4 דונם
5. **מקום התכנית:** גוש 7768 חלקה 9 (חלק)  
 מערבית לישוב כוכב יאיר, סמוך לרצועת כביש מס' 6, ליד נחל אלכסנדר בתחום המועצה האזורית דרום השרון.  
 קואורדינטות רוחב 182.500-183.000  
 קואורדינטות אורך 148.00-148.500
6. **יזום התכנית:** איגוד ערים דרום השרון
7. **מגיש התכנית:** איגוד ערים דרום השרון
8. **בעל הקרקע:** מינהל מקרקעי ישראל
9. **עורך התכנית:** שלומית יצחקיאן – אדריכלית  
 רח' יהודית 2/8, רמת-גן 52526  
 מס' רשיון: 086088
10. **מסמכי התכנית:** א. הוראות התכנית - סה"כ 6 עמודים  
 ב. תשריט, קנ"מ 1:500  
 ג. נספח בינוי מנחה, קנ"מ 1:250 - סה"כ 2 גליונות ותכנית ע"ג התשריט (כולל חזיתות ותנוחה כללית)
11. **מטרות התכנית:** א. שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח עבור מתקן הנדסי  
 ב. קביעת הוראות להוצאת היתר בניה עבור מבנה משאבות למערכת ביוב.
12. **יחס לתכנית אחרות:** בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, הוראות תכנית זו מחייבות.

## 13. טבלת שימושי קרקע וזכויות בניה

קווי בנין			שטח בניה		גובה	תכסית (באחוזים)	שטח (בדונם)	יעוד
צדדי	אחורי	קדמי	שרות	עיקרי				
3.0	3.0	3.0	15%	85%	8.0 מ'	50%	1.4	מתקן הנדסי

## 14. תנאים כללים לביצוע:

14.1 שימוש בקרקע ובבניינים: לא ישמשו הקרקע והבנין אלא לתכליות המפורטות בטבלת שימושי הקרקע וזכויות בניה באיזור בו נמצאת הקרקע.

## 14.2 תנאים למתן היתר בניה:

- א. תכנית בינוי: תוגש תכנית בינוי הכוללת העמדת מבנים, גישה למבנים, פילרים וגבהי קרקע לאישור הועדה המקומית.
- ב. עבודות עפר: כל עבודות העפר באתר יבוצעו לפי תכניות לכיצוע אשר יאושרו ע"י הועדה המקומית. תנאי לכל עבודה בשטח הינו סילוק מידי של עודפי עבודות העפר.
- ג. פיתוח שטח: תכנית פיתוח השטח תאושר ע"י הועדה המקומית. פרטי פיתוח הנכללים בפרק זה: גדרות בגבולות המגרש – גובה עליון של גדר בנויה ל יעלה על 1.8 מ'. תכנית הפיתוח תכלול פיתוח נופי במטרה לשלב את המתקן ההנדסי בנוף.
- ד. חומרי גמר: חומרי הגמר יהיו קשיחים ועמידים. לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- ה. מסד: המסד לכל המבנים יהיה מבניה אטומה וגובהו המקסימלי עד 1.2 מ' מפני קרקע סופיים. במידה ותבוצע קומת מרתף, תותר פתיחת חלונות במסד בהתאם לתקנות הקבועות בחוק.
- ו. התחנה תחובר למערכת בקרה רציפה שתדווה למוקד הפעיל 24 שעות בימממה לצורך התרעה במקרה של תקלה.
- ז. יש להגיש את הבקשה להיתר לאישור היחידה לאיכות הסביבה. על התכנית לעמוד בהנחיות המשרד לאיכות הסביבה לתכנון והפעלת תחנות שאיבה לשפכים.

15. מערכות תשתית:

- 15.1 מיקום מערכת תשתית יבוצע לשביעות רצון הועדה המקומית
- 15.2 אספקת מים ע"י רשת המים הארצית של חב' מקורות.
- 15.3 ניקוז מי גשם טבעי על-קרקעי ובתעלות תת-קרקעיות בהתאם להנחיות הניקוז.
- 15.4 ביוב: מערכת ביוב מרכזית תוביל למערכת טיהור מרכזית לישובי הסביבה בהתאם לתקנות התברואה.
- 15.5 חשמל: מערכת חשמל בהתאם לתקנים ולמפרטים הממשלתיים באזורים שיקבעו.
- 15.6 תקשורת: מערכת תקשורת בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת, באזורים שיקבעו וכפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- 15.7 זכות מעבר: הועדה המקומית רשאית לאשר מעבר צנרת תשתיות במגרש וגישה לצורך התקנה ואחזקה.

**16. בטיחות:**

התכנית תעמוד בתקני הבטיחות לאש ובדרישות של כיבוי אש.

**17. שלבי ביצוע התכנית:**

ביצוע התכנית בתוך 10 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.

**18. הוראות בנושא איכות הסביבה:****18.1 שימושים מותרים:**

בתחום התכנית יותרו השימושים המפורטים, בתנאי שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ובדיני איכות הסביבה.

במקרה שבו תחנת השאיבה תהווה מקור למטרדים סביבתיים, תחוייב הרשות לבצע פתרונות למניעת המטרדים כגון מסנני אויר או כל פתרון אחר בהתאם להנחיות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.

**18.2 ניקוז ותיעול:**

מערכות הניקוז והתיעול ישתלבו במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום של קרקע, מים עיליים ומים תחתיים.

**18.3 שפכים:**

- א. טיפול בשפכים ע"י מערכת ביוב מרכזית שהובטחו חיבורה וקליטתה במתקן אזורי לטיפול בשפכים.
- ב. המתקן לטיפול בשפכים יעמוד בתקנים ובהנחיות של המשרד לאיכות הסביבה.
- ג. שימושים היוצרים שפכים שאיכותם שונה משפכים ביתיים יחוייבו בהתקנת מתקני קדם-טיפול לטיהור השפכים טרם חיבורם למערכת המרכזית.

**18.4 רעש:**

בכל מקרה בו הפעילות עלולה לגרום ל"רעש בלתי סביר" (כהגדרתו בחוק), ידרשו תכנון אקוסטי ונהלי הפעלה שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים כדין.

18.5 בתחום התכנית יקבע שטח עבור מתקנים לטיפול בפסולת מתחנת השאיבה המופרדת מהשפכים ע"י המגוב, ולא כל מתקן פסולת אחר – טרם שינוע לאתר מוסדר. פיתוח השטח יותר בהתאם לתכנית מפורטת ובצירוף מסמך סביבתי.

**18.6 איכות אויר:**

תידרש התקנה של אמצעים תכנוניים וטכנולוגיים ברמה הגבוהה ביותר למניעת פליטה לאויר של מזהמים וריחות מכל סוג שהוא, וכן עמידה בתקנים ובהוראות החוק.

**18.7 סקרי השפעה על הסביבה ובדיקת השפעות סביבתיות:**

הועדה הממוקמת תהיה רשאית לדרוש סקר או כל מסמך אחר בדבר השפעות סיבתיות צפויות, אם לדעתה ו/או לדעת המשרד לאיכות הסביבה השימוש המוצע עשוי ליצור מפגעים סביבתיים, או לחרוג מדיני איכות הסביבה.

18.8 תחנת השאיבה תכלול משאבה/ות רזרבית המסוגלת להעביר את כל ספיקת השיא במקרה של תקלה במשאבה/ות המותקנת בתחנה.

18.9 בור השאיבה יתוכנן כך שבעת הטיפול בבור התחנה תמשיך לתפקד באופן שלא יגרום למטרדים סביבתיים. על-מנת להקטין את תדירות השבתת המשאבות לצורך טיפול שוטף בבור הרטוב, יש להתקין מתקן שיקוע חול או מערכת עירבול הנכנסת לפעולה טרם הפעלת המשאבות. (או כל פתרון אחר אשר יאושר ע"י הרשויות המוסמכות)

18.10 על התחנה לכלול מעקף למגוב המכני הכולל אמצעי סינון, לצורך ביצוע עבודות תחזוקה של המגוב המכני.

18.11 תחנת השאיבה תכלול גנרטור חירום אשר יכנס אוטומטית לפעולה מיידית במקרה של תקלה באספקת החשמל. מערך התדלוק של הגנרטור יאפשר הפעלה מלאה של כל מרכיבי התחנה ופעולה רצופה של 24 שעות לפחות. מיכל התדלוק יאוחסן במאצרה תקנית שקרקעיתה תצופה בחומר עמיד לפחמימנים. (לפי התשריט)

18.12 המערכות המופעלות בתחנה יהיו מוגנות מפני סתימות: ציוד שאיבה עמיד לסתימות, מגוב מכני מתאים, מגרסה וכו'.

18.13 תחנת השאיבה מתוכננת בסמיכות לנחל ולפיכך נדרשים חומרי גימור נאים וגינון. התכנון להיתר בניה יכלול תכנית גינון.

18.14 העיבוד החקלאי בשטחים הגובלים לא יפגע כתוצאה מפעילות המתקן ההנדסי, לרבות הנגישות אליו.

18.15 הוראות תמ"א 37/ב ומגבלותיה חלות בתחום המסומן לגז טבעי.

18.16 היתר למתקן השאיבה טעון תיאום עם חברת ההולכה.

חתימותא. בעל הקרקע:

מינהל מקרקעי ישראל

ב. יוזם התכנית:

איגוד ערים דרום השרון

**איגוד ערים**  
**דרום השרון**  
**המזרחי לביוב**

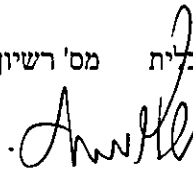
ג. מגיש התכנית:

איגוד ערים דרום השרון

**איגוד ערים**  
**דרום השרון**  
**המזרחי לביוב**

ד. עורך התוכנית

שלומית יצחקיאן, אדריכלית מס' רשיון 086088


ה. ועדה מקומית לתכנון ולבנייה "דרום השרון"