

מינהל התכנון

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוועדה המחוזית החליטה ביום :

01/11/2021

הוראות התכנית

להפקיד את התכנית

19/09/2022

תכנית מס' 417-0826990

י"ר הוועדה המחוזית

תאריך

מכון טיפול בשפכים דרום השרון המזרחי

מרכז

מחוז

מרחב תכנון מקומי דרום השרון

תכנית מתאר מקומית

סוג תכנית

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

מינהל התכנון - מחוז מרכז

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

אישור תכנית מס' 417-0826990

התכנית מאושרת מכוח סעיף 108(ג) לחוק

ביום 07/01/2023

התכנית לא נקבעה טעונה אישור שר

י"ר הוועדה המחוזית



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

<http://mavat.moin.gov.il/MavatPS/Forms/SV3.aspx?ABC>

דברי הסבר לתכנית

מכון הטיהור דרום השרון המזרחי הוקם בשנת 1999 בשטח הכלוא בין כביש מס 6 לבין כביש 444 הגובל בגדר הפרדה.
המכון מטפל בשפכים של היישובים: קלקיליה, אלפי מנשה, אורנית, ישובי נחל קנה וחלק מיישובי דרום השרון. כמו כן מחוברים למכון היישובים גיליוליה, כפר ברא, נירית, מתן, חורשים, ירחיב, חגור, טייבה, טירה, כוכב יאיר/צור יגאל, וכן רשויות נוספות מהשטח הפלסטיני.
בתחילת שנת 2012 החלו עבודות השדרוג במכון וכיום המכון סיים את תהליך השדרוג וקולט כמות שפכים של כ- 25,000 מ"ק ליממה.
שדרוג המט"ש נעשה ע"פ תכנית מח/ש/1/303.

בעקבות בחינה מחודשת של הספיקות העתידות להכנס למט"ש מתוספות הבניה המתוכננות ביישובים הנ"ל, עולה הצורך בהרחבת שטח המט"ש והמבנים המתוכננים בו.

תכנית זו נועדה לאפשר המשך פיתוח המט"ש הקיים ע"י הסדרת והרחבת גבולותיו, עדכון זכויות הבניה וקביעת השימושים המותרים בו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מכון טיפול בשפכים דרום השרון המזרחי	שם התכנית	1.1 שם התכנית ומספר התכנית
417-0826990	מספר התכנית	
1,376.176 דונם		1.2 שטח התכנית
תכנית מתאר מקומית	סוג התכנית	1.4 סיווג התכנית
כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת	
מחוזית	ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית	
לי"ר	לפי סעיף בחוק	
תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות	היתרים או הרשאות	
ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה	
לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי	



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	דרום השרון
קואורדינאטה X	196233
קואורדינאטה Y	677977

1.5.2 תיאור מקום

שטח מט"ש דרום השרון המזרחי הקיים מזרחית לניר אליהו בין תוואי כביש 6 לכביש 444

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

דרום השרון - חלק מתחום הרשות:

נפה פתח תקווה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
7551	לא מוסדר	חלק		9999
7332	מוסדר	חלק	2, 4-9, 42, 47, 53, 56	3, 10, 12, 48, 54-55, 57-61
7548	מוסדר	חלק		1, 73-76, 80
7553	מוסדר	חלק	24-28, 104-105, 112, 139-151	103, 110, 115, 117, 119, 124, 127
7554	מוסדר	חלק	8-9, 61, 67-68, 151, 153, 155, 157, 159, 161, 163, 165, 167	48, 51, 59-60, 62, 64, 66, 69, 137, 169, 171
7579	מוסדר	חלק		8-10, 14-15, 25
7580	מוסדר	חלק		8-9
7587	מוסדר	חלק	18-19	7, 17, 20

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	פרק	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
12/02/2020		3740	8688	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/1. הוראות תכנית תמא/1 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/1
27/01/1994		1882	4186	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/10/ ג/2. הוראות תכנית תמא/ 10/ג/2 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/10/ג/2
01/03/1988		826	3527		החלפה	משמ/66



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים/גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אריאל פרוינד				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע - הגדלה 1		אריאל פרוינד		1	1: 1250	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא	תשריט מצב מוצע 1		אריאל פרוינד		1	1: 2500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		13: 54 27/02/2022	יאיר פולקמן	27/02/2022	7		מנחה	ביוב
לא	מסמך סביבתי	12: 17 09/01/2022	אלדד שרוני	06/01/2022	109		מנחה	דו"ח סביבה
לא		11: 18 02/08/2020	יאיר פולקמן	22/06/2020	16		מנחה	ניקוז
לא		16: 31 04/05/2021	דוד אלחנתי	03/05/2021	13		מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא	בינוי וביוב	12: 23 09/08/2022	יאיר פולקמן	07/08/2022	1	1: 750	מנחה	ביוב
לא		16: 30 04/05/2021	דוד אלחנתי	03/05/2021	1	1: 1000	מחייב	שמירה על עצים בוגרים
לא		12: 23 09/08/2022	אריאל פרוינד	09/08/2022		1: 2500	רקע	מצב מאושר

כל מסמכי התכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין המנחים יגברו המסמכים המחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים



1.8 בעלי עניין/ בעלי זכויות בקרקע /עורך התכנית ובעלי מקצוע**1.8.1 מגיש התכנית**

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
	אחר	(1)		איגוד ערים דרום השרון המזרחי לביוב	נוה ירק			03-9000624	03-9000625	Igud@dsharon.org.il

הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: תא דואר 500

בית המועצה האזורית, קריית המועצה.

1.8.2 יזם

סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
איגוד ערים	איגוד ערים		איגוד ערים דרום השרון המזרחי לביוב	נוה ירק		(1)	03-9000624	03-9000625	Igud@dsharon.org.il

(1) כתובת: תא דואר 500

בית המועצה האזורית, קריית המועצה.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

הערה כללית לבעלי עניין בקרקע: התכנית כוללת מקרקעין בבעלות מדינה

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	אריאל פרוינד		פרוינד יצחק - יעוץ, תכנון וקידום פרוייקטים בע"מ	חיפה	דרך יפו	145 א	04-8514999	04-8514455	arik@ifreund .co.il
מהנדס	יועץ תשתיות	יאיר פולקמן	13835	ח.ג.מ. מהנדסים ויועצים (1980) בע"מ	נתניה	גבורי ישראל (1)	7	073-7903900	09-8649805	yair@hgm- eng.co.il
אדריכל נוף	סוקר עצים	דוד אלחנתי	81003	דוד אלחנתי אדריכלות נוף	רמות מנשה	(2)		04-9895705	04-9895707	office@la- nof.co.il
	יועץ סביבתי	אלדד שרוני		אלדד שרוני הנדסה סביבתית בע"מ	נתניה	(3)		09-8854291	09-8854576	esharony@ne tvision.net.il
מודד מוסמך	מודד	משה מריין	640	מודדי טבעון בע"מ מדידות ותכנון הנדסי	עפולה	שד ארלוזורוב	16	04-9931277	04-9931277	mt2020@mod eday.org

(1) כתובת: בית אדר א.ת. חדש פולג.

(2) כתובת: ד.ג. מגידו.

(3) כתובת: ת.ד. 8776, א.ת. נתניה דרום.



מכון זמין
מונה הדפסה 39



מכון זמין
מונה הדפסה 39

1.9 הגדרות בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

כל מונח אשר לא הוגדר בתכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

קביעת שימושים וזכויות בניה למט"ש דרום השרון המזרחי.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע משטח חקלאי למתקן הנדסי - מט"ש.
- ב. קביעת זכויות בניה והוראות בינוי ופיתוח.
- ג. קביעת הנחיות סביבתיות.
- ד. הקלה בקו בנין מדרך מס' 6 ומדרך מס' 444.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח
מתקנים הנדסיים	1
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2

סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
גבול מסדרון תשתיות עילי	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
גבול מסדרון תשתיות עילי	מתקנים הנדסיים	1
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
גבול מסדרון תשתיות ת"ק	מתקנים הנדסיים	1
גבול מרחב תכנון	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
גבול שטח שיפוט	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
תחום השפעה	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	2
תחום השפעה	מתקנים הנדסיים	1

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

יעוד	מ"ר	אחוזים
דרך מאושרת	309,999.68	22.53
מבני משק	162,107.66	11.78
מגורים	30,009.12	2.18
מסחר	32,408.31	2.36
מסילת ברזל	125,602.36	9.13
מתקן לטיפול באשפה	1,873.51	0.14
מתקנים הנדסיים	26,033.14	1.89
נחל	48,650.18	3.54
קרקע חקלאית	542,689.61	39.44
רצועת תשתיות	63,666.25	4.63
שטח פרטי פתוח	19,180.33	1.39
שטח ציבורי פתוח	8,482.17	0.62
תחנת תדלוק	5,474.22	0.40
סה"כ	1,376,176.54	100

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת	1,260,620.43	91.60
מתקנים הנדסיים	115,556.11	8.40
סה"כ	1,376,176.54	100

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	מתקנים הנדסיים
4.1.1	שימושים
	<p>מיועד להקמת מתקן טיפול בשפכים הכולל מתקני תשתית ומנהלה הקשורים לטיפול בשפכים ובבוצה כגון: בריכות בנויות עפר במידות שונות עם ציפויים, מתקנים שונים עם ציוד מכני-חשמלי, אגני עפר ובטון, מתקן טיפול ראשוני, תחנות שאיבה ומתקני הסמכה, ייצוב, סחיטת בוצה, צינורות עיליים ותת קרקעיים עם וברי שוחות, מתקני סינון חיטוי ושאבת קולחים, סככות, מבני חשמל, תחנות שאיבה עם ציוד אלקטרומכני, מפוחים וגנרטורים, מעבדה, מבנה מנהלה ובקרה, מחסנים, מבנה שומר וכל מבנה הדרוש להפעלה תקינה של האתר, דרכי גישה וחניית לצרכי המתקן, משטחים, מובלי ותעלות ניקוז וגדר היקפית.</p> <p>שימוש אחר במבנה, שלא למטרה ולשימוש שנקבעו בתכנית זו, יהווה סטיה ניכרת.</p>
4.1.2	הוראות
א	<p>תשתיות</p> <p>1. מסדרון תשתיות עילי</p> <p>א. בתחום המסומן מסדרון תשתיות עילי יחולו כל הוראות תמ"א 10 וכל בניה בתחום הנ"ל תתואם עם חח"י ותקבל אישורה.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בניה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום מסדרון התשתיות המאושר מתוקף תמ"א 10 יהיה תאום עם חברת החשמל.</p> <p>ג. באחריות היזם להעתיק או להסיט כל תשתית בתחום התכנית המונעת את הקמת קווי המתח המתוכננים במסדרון התשתיות העילי או מפריעים לקווים הקיימים.</p> <p>2. מסדרון תשתיות תת-קרקעי</p> <p>א. בתחום המסומן מסדרון תשתיות תת קרקעי לרצועת הגז הטבעי, יחולו כל הוראות תמ"א 1 ונגזרותיה וכל בניה בתחום הנ"ל תתואם עם נתג"ז ורשות הגז ותקבל אישורם.</p> <p>ב. תנאי למתן היתר בנייה וביצוע כל פעולה פטורה מהיתר בתחום תואי מערכת הולכת הגז הטבעי עפ"י תמ"א 1 יהיה בכפוף לעמידה בדרישות צו הבטיחות תוך תיאום עם בעל רישיון הולכת גז טבעי ואישור רשות הגז הטבעי.</p> <p>ג. חל איסור נטיעות עצים בתחום מסדרון תשתיות תת-קרקעיות של מערכת הגז הטבעי.</p>
4.2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת אחרת
4.2.1	שימושים
	בהתאם לתכניות המאושרות החלות על השטח.
4.2.2	הוראות
א	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p> <p>תחום השפעה</p> <p>כל תוכנית חדשה בתחום השפעה של המט"ש תידרש בבחינה סביבתית, בשלב א' מצב קיים, מו"מ 39 מונה הדפסה</p> <p>בטווח של 800 מ', ובשלב ב' לאחר שידרוג המט"ש בתאום עם הגה"ס ומשרד הבריאות יצומצם תחום ההשפעה ל-600 מ'.</p>

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה- מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכנית % מתא (שטח)	שטחי בניה (מ"ר)			גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מתחת לכניסה הקובעת	מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	
													מתחת לכניסה הקובעת	עיקרי
5	5	5	5	1	2	12	35	40673 (1)	740	50	39883	115556	1	מתקנים הנדסיים

האמור בטבלה זו גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. גם בטבלה עצמה גוברת הוראה מפורטת על הוראה כללית

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו הערכים בטבלה מתייחסים לכל תא שטח בנפרד גם אם הוגדר טווח תאי שטח

הערה ברמת הטבלה:

א. ניתן לנייד שטחי בניה ממעל למפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה.

ב. גובה המבנים ימדד מפני קרקע סופית.

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) שטח מקורה קיים : 3,924 מ"ר. שטח מקורה מוצע : 1,000 מ"ר. שטח לא מקורה קיים : 27,665 מ"ר. שטח לא מקורה מוצע : 8,084 מ"ר.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

6. הוראות נוספות

6.1 בינוי ו/או פיתוח	6.1
<p>במסגרת היתרי בניה, תכלול תכנית בינוי לכל שטח המגרש, למעט במקרה של הרחבת מבנה קיים.</p> <p>תכנית הבינוי תערך בקנה מידה 1:500 ותכלול: תאור העמדת הבניינים, גבהים, שימושים, נגישות לבניינים, חניה, מתקני תשתית, פרטי גדרות ופריסת גדרות וקירות תומכים, חומרי בניה וחומרי גמר, סימון דרכי שרות ושבילים פנימיים, ניקוז וריצופים, שטחי גינון, מיקום תשתיות והנחיות לפיתוח השטח.</p> <p>תכנית הבינוי תערך על רקע מפה מצבית שתערך ע"י מודד מוסמך.</p>	
6.2 קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה	6.2
<p>א. המתקנים והמאגר יתוכננו ויבוצעו באופן שלא יגרמו מטרדים וזיהום לסביבה. בקשה להיתר בניה ופרשה טכנית יוגשו לאישור משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ב. בריכות הויסות מעפר ייבנו עם יריעות איטום. תכנית מפורטת של הבריכות תועבר לאישור המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ג. מתקני עיכול ויצוב בוצה יתוכננו ויופעלו להשגת הפחתה בריכוז מוצקים נדיפים לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.</p> <p>ד. מערכות חיוניות במכון יגובו בגנרטור לשעת חירום. מיכל הדלק יוקם בתוך מאצרה סגורה ואטומה.</p> <p>ה. משטחי האגירה של בוצה מעוכלת ומיובשת יוקמו באופן שימנע יצירה, זרימה וחלחול של תשטיפים, כולל איטום וקרזי המשטחים והקמת תעלת ניקוז היקפית מסביב להם למניעת הצפתם בנגר עילי.</p> <p>ו. איכות הקולחים לאחר הטיפול צריכה לעמוד בדרישות תקנות בריאות העם "תקני איכות מי קולחים וכללים לטיהור שפכים".</p> <p>ז. מפעיל המכון יבצע בדיקות מעבדה בנקודות שונות לאורך תזרים הטיפול כפי שיקבע ע"י הרשויות המוסמכות.</p> <p>דו"חות יוצגו לרשויות הרלוונטיות בהתאם לנדרש בתקנות.</p> <p>ח. כניסת שפכים למט"ש יש למנוע, ככל הניתן, קליטה של שפכים שאינם עומדים באיכות המותרת להזרמת שפכים למערכת הביוב האזורית.</p> <p>יש להיערך, מבחינה תפעולית, לקליטה וטיפול בשפכים המגיעים מבתי בד, באופן שימזער את הפגיעה האפשרית במט"ש ובתהליכי הטיהור של כלל השפכים.</p> <p>יש לבצע ניטור של איכות השפכים המגיעים למט"ש, בהתאם להוראות שייקבעו, מעת לעת, על ידי גורמי הפיקוח.</p>	



קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.2

ט. מניעת מטרדי ריח

1. יש להפעיל את מערך הבקרה על ריכוז החמצן המומס בבריכות האוורור, ולבחון, באופן שוטף, את התפעול של מתקנים חיוניים (סינון גס ועדין, מאווררים, דיפוזרים, משאבות בוצה וכד') ותהליכים בסיסיים (שיקוע, חמצון ועיכול בוצה) במט"ש, אשר השבתתם, או פגיעה בהם, עלולה לגרום להיווצרות ריחות במט"ש.
2. שלושה חודשים מיום אישור התכנית יבצע המט"ש סקר לבדיקת פליטת ריחות מכלל מקורות הריח המוקדדיים והלא מוקדדיים במט"ש. ביצוע הדיגום יתבצע בהתאם לתכנית ניטור אשר תאושר מראש ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- דרישות סביבתיות נוספות יינתנו ע"י הגה"ס במידת הצורך בהתאם לתוצאות הניטור.
3. כלל מתקני הטיפול בבוצה המהווים מקורות פליטת ריח משמעותיים יכללו מתקנים לטיפול בריחות. ככל שאלו ימצאו שלא מספקים במסגרת תכנית הניטור אשר תבוצע במט"ש יידרש שדרוגם ו/או הפחתת הפליטות ע"י קירוי מלא, שינוי משטר הפעלה וכד'.

י. מניעת סיכונים מחומרים מסוכנים

1. אחסון ושימוש בחומרים מסוכנים במט"ש יהיה בהתאם ועל פי התנאים המפורטים בהיתר הרעלים של המט"ש.
2. כל החומרים המסוכנים יאוחסנו במאצרות ייעודיות, עמידות בפני החומרים המאוחסנים, שנפתח לפחות 110% מנפח המיכל הגדול ביותר המאוחסן, ותחת קירוי.
3. יוצבו עמדות ניטרול, ספיגה וציוד חרום לשימוש צוות המכון במקרה של תקלה.

יא. הנחיות לתפעול מכון הטיהור

בשלב הגשת המסמכים לבקשה לרשיון עסק, תוכן חוברת הדרכה לתפעול ותחזוקה של המכון. החוברת תכלול, בין השאר, בנוסף למרכיבים המקובלים של הוראות תפעול ותחזוקה, הוראות בדבר:

1. פינוי מסודר של פסולת המגובים והגרוסת לאתר אשפה מאושר.
 2. דרכי פעולה בעת מצבי כשל ותקלות.
 3. אחזקת מערכת הניטור וניתוח נתוני הניטור.
 4. מניעת מיטרדים סביבתיים ואופן הטיפול בתקלות בעלות השלכות סביבתיות.
 5. יש להכין תכנית מפורטת לתפעול המכון בעת תקלות, שתכלול פרוט של האמצעים הנדרשים להתקנה במכון, ולהגישה יחד עם "ספר התפעול והתחזוקה" של המכון.
 6. יש למנוע היווצרות של שלוליות בכל שטח המכון, בין שמקורם בשפכים הנכנסים, בבוצה הנוצרת במכון, או בקולחים המטופלים.
 7. בשלב הגשת המסמכים לקבלת רשיון עסק יוגדר באופן ברור מיהו הגורם האחראי לתפעול ותחזוקה של המכון ומהן הדרישות אליהן יהיה מחויב בכל משך תקופת ההפעלה.
 8. עם הפעלת מכון הטיהור יוחזקו בו ציוד ומערכות רזרביות להחלפה במקרים של כשלים או תקלות, במערכות מרכזיות:
- מפוח רזרבי.
- יחידת שאיבה רזרבית בכל תחנת שאיבה.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.3

יב. ניטור ובקרה

1. במכון תופעל מערכת ניטור ובקרה למעקב ופיקוח על מתקני המכון, על השפכים הנכנסים ועל הקולחים היוצאים מהמכון. המערכת תאפשר גם לאתר תקלות ולהתריע על מצבים לא תקינים.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

2. מערכת הניטור והבקרה על מתקני המכון תכלול מעקב אחר פעולת המתקנים ושליטה מרכזית על תהליך: מדידות ספיקה, ניטור, מדידות ובדיקות של פרמטרים מרכזיים בתהליך: חמצן מומס, מוליכות, SVI ובקרה על תפקוד מערכות מכניות (משאבות, מפוחים וכד').

3. לעת הכנת התכניות המפורטות להיתר בניה, יושלם סקר שפכים לבחינת כמויות ואיכות השפכים ממקורות התורמים שפכים שאינם סניטריים (תעשייה, חקלאות), ותוצאותיו ישמשו לתכנון המפורט של המתקנים השונים ו/או לצורך הוספת אלמנטים, במידת הצורך.

4. הספיקות והעומסים של השפכים המוזרמים למכון יירשמו ויתועדו לצורכי מעקב ובקרה. רישומים אלו יאפשרו לבצע מעקב אחר הגידול בספיקות ובעומסים באופן שיאפשר לבחון את הצורך להקדים (או לעכב) את ביצוע שלבי ההרחבה הבאים, באופן שימנעו בעיות אפשריות של עומסי יתר.

5. במקביל לרישום ספיקות השפכים המגיעים למכון יירשמו ויתועדו גם יתרת נפחי האגירה הקיימים

6. בנוסף למדידות הרציפות, תבדק איכות הקולחים ע"י מעבדה מוכרת, בתדירות שתקבע ע"י המשרד להגני"ס. תוצאות הדיגום ידווחו ע"י המפעיל לממונה ולרשות המים.

7. במקרה של זיהוי מפגע ריח, ע"י מתלוננים או מפעיל המט"ש, יבוצע תיעוד ותחקיר אודות מקור הריח וינתנו המלצות לפעולות מנע נדרשות.

יג. מניעת גלישת קולחים וזיהום קרקע

1. קולחים באיכות ירודה יופנו לבריכת הויסות או החירום.

2. יש לוודא כי מערכות הבקרה והגיבוי תקינות כל העת, ונותנות התראה מיידית במקרה של תקלות.

3. לא יוזרמו קולחים למאגר הקולחים באיכות שאינה מתאימה להשקיה חקלאית עפ"י התקנות (ובהן: תקנות בריאות העם (תקני איכות מי קולחין וכללים לטיהור שפכים), התשי"ע (2010).

יד. תחזוקה וניטור - יבוצע בהתאם לתנאים ברישיון עסק.

טו. מניעת מפגעים סביבתיים בזמן עבודות עפר ופעולות הבנייה

1. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין, לרבות הובלתה, מחזוריה והטמנתה יבוצעו ע"י עסקים בעלי רישיון עסק מתאים על פי סעיף 5.1 ב' בצו רישוי עסקים 1996, עבודתם תותר רק לאחר קבלת רישיון עסק כדין.

2. ערימות עפר וחומרי בניין חלקיקיים ירוכזו במערומים אשר יורטבו לפי הצורך למניעת פיזור אבק.

3. מסעות בשטח האתר יורטבו במים בלבד (לא יהיה שימוש בשמנים, דלקים או מלחים למטרה זו), כולל דרכי הגישה. ההרטבה תהיה בהתאם לצורך.

4. החומר המובל במשאיות באתר יורטב באופן המונע פיזור אבק והמשאיות יהיו מכוסות בצאתן מהאתר אם הן טעונות בפסולת ו/או בחומרי בניין אחרים העלולים לגרום לפיזור חלקיקים ו/או אבק.

5. הציוד המכאני העובד באתר ושעות העבודה יעמדו בתקנות הנדרשות (ובהן: תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) התשל"ט - 1979, תקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990).

6. תתבצע מניעה של היקוות מים ו/או שפכים בשטח האתר למשך כל העבודות. במידה ונקוו מים באתר, היקוות המים תחוסל.



קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה

6.3

7. כל הכלים יאוחסנו בתחומי אתר הבניה.
8. מערומי העפר ופסולת הבנייה אשר ייוצרו במהלך הבנייה, ירוכזו בתחום המגרש במערומים זמניים (בשטח ייעודי), ויפונו לאתר מורשה לטיפול מיון ומחזור פסולת בניין וקרקע.
9. האזור המיועד לריכוז מצבורי פסולת, יתוחם במערומי עפר ("במפרים") למניעת זרימת מי נגר ותשטיפים מחוץ לשטח זה.

טז. טיפול ופינוי הבוצה

1. יש להבטיח טיפול רציף בבוצה, כולל פינויה בתום התהליך, בתדירות שתמנע מטרדי ריח מונה הדפסה 39 תכנון זמין
2. יש להקפיד על סגירת פתחי מבנה הטיפול בבוצה כל העת, למעט בעת כניסה ויציאה של עובדים או מכונות.
3. איכות הבוצה תבדק בהתאם לתקנות (ובהן: המים (מניעת זיהום מים) (שימוש בבוצה וסילוקה), התשס"ד 2004).

יז. פסולת מוצקה ופסולת חומ"ס

1. מכולות פסולת מוצקה וגבבה ממסננים יוצבו על משטח בטון. תשטיפים יוזרמו אל מתקני הטיפול בשפכים המתאימים במט"ש.
2. אריזות ריקות שהכילו חומרים מסוכנים יאוחסנו במאצרות ייעודיות ויוחזרו לספקי החומרים.
3. כל פסולות החומ"ס יפונו לאתר מאושר, ע"פ אישורי מנהל, לכל הפחות אחת לחצי שנה.

קביעת אמצעים למניעת מטרדים זיהום סביבה

6.4

יח. הנחיות למניעת מקרי כשל במכון

1. תבוצע בקרה על היחידות התהליכיות ע"י בקר מרכזי תוך שליטה מרחוק.
2. מערכת הבקרה המרכזית תאפשר תפעול אוטומטי ואופטמאלי של המט"ש על מנת לעמוד בערכי הקולחים הנדרשים תוך מניעת תקלות ופגיעה בסביבה. המערכת תכלול: איסוף ואגירת נתונים, דו"חות תקופתיים, קליטת נתונים המתקבלים מהמעבדה, התראה על תקלות בתהליך הטיפול והתראה על אירועים חריגים.
3. מערכות הגיבוי והחירום יהיו תקינות וזמינות לעבודה מידיית (יש לבצע הרצות כנדרש לפי הגדרות היצרן).
4. לא יוזרמו למט"ש שפכים מעבר לספיקת התכן הקיימת, על מנת למנוע גלישות ותקלות בתהליך הטיפול.
5. בתכנון המפורט של ההרחבה העתידית יש לקחת בחשבון פתרונות אגירת קולחים שיפחיתו ככל הניתן את הזרמת הקולחים לנחל.

יט. הנחיות לביצוע במקרה של תקלה

1. בכל מקרה של זיהוי תקלה על מפעיל המתקן לטפל בתקלה באופן מיידי כך שיימנעו מפגעים סביבתיים.
2. בכל מקרה בו נגרם נזק לסביבה, על המפעיל לנקוט בכל האמצעים הדרושים לצורך השבת המצב לקדמותו. זאת בהתאם לדרישת הרשויות המוסמכות ולהנחת דעתן.

כ. מגבלות והתניות על הסביבה הקרובה

1. בעתיד, לכשתתוכנן באופן מפורט ההרחבה הנוספת של המכון, יש לבצע סקר ריח, להסיק

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.4

ממנו על התכנון המוצע ולבצע שינויים במידת הצורך.
 2. תנאי להקמה של שימושים רגישים (מגורים ומעורבים) בתחום רדיוס ההשפעה רק באישור מוסד התכנון, לאחר התייעצות עם הועדה המקצועית לביוב והמשרד להגני"ס.

כא. קרינה

רמות הקרינה הצפויות באזור המשרדים הם 8-10 מיליגאוס זמן שהייה המותר בין 8-10 שעות, תואם לשעות עבודה המקובלות. בשאר שטח המט"ש יש להגביל זמן שהייה לפי רמת קרינה בין 40 דקות ל 24 שעות. בכל רמת חשיפה ישנה מגבלת זמן לצורך בטיחות קרינה. זמני שהייה לפי רמת החשיפה:

זמן שהייה (שעות)	רמת חשיפה (MG)
1	73
2	37
3	25
4	19
5	15.4
6	13
7	11.3
8	10
9	9
10	8.2
12	7
18	5
24	4



תנאים בהליך הרישוי

6.5

א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור התכניות המפורטות להיתר בניה על ידי משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.

ב. תנאי למתן היתר בניה, בתחום רצועת הגז הטבעי (מסדרון תשתיות תת קרקעיות המסומן בתשריט ובתחום תמ"א 1) יהיה תאום התכנון המפורט, מול חברת נתיבי הגז הטבעי, רשות הגז הטבעי ועם בעל הרשיון לחלוקה. טרם כניסה לעבודות יש לקבל היתר חפירה מבעל רישיון מערכת ההולכה, לכל פעולה בהיתר/בפטור מהיתר הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע, בתחום תמ"א 1.

ג. תנאי למתן היתר בניה בתחום מסדרון התשתיות העילי יהיה תאום התכנון המפורט עם חברת החשמל.

ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה תאום עם חברת החשמל לעניין מרחקי בטיחות מתשתיות החשמל קיימות ומתוכננות. זאת בנוסף לכתוב בסעיף 4.1.2. א בהוראות התכנית ומבלי לגרוע מסעיף זה.

ה. טרם כניסה לעבודות יש לקבל היתר חפירה לכל פעולה בהיתר/פטור מהיתר הכרוכה בבניה ו/או פיתוח ו/או שינוי פני ותכנית הקרקע בתחום תמ"א 10.



תנאים בהליך הרישוי	6.5
<p>1. תנאי למתן היתר בניה בתחום הממשק עם כביש 6 ועם כביש 444 יהיה קבלת אישור חברת כביש חוצה ישראל לתכנון המוצע.</p> <p>1. התכנית לא תאפשר גישה לכביש 6 ו/או למתקניו.</p> <p>2. תיאום התכנון המפורט עם כביש 6 וכביש 444 ביחס למוצא הגלישה מהמט"ש ומוצאי הניקוז למערכת הניקוז המתוכננת לאורך כביש 6 וכביש 444.</p> <p>3. התכנית לא תפגע במערכת הניקוז הקיימת לאורך כביש 6 ותבטיח כי המים המושבים המוזרמים לנחל לא יציפו את תעלות הכבישים 6 ו- 444.</p> <p>4. יש לוודא הימצאות מערכת ניטור במט"ש, שתבטיח שלא יהיו גלישות קרקע או פריצות (מים ושפכים) כלשהן שיגיעו לכביש 6 או לכביש 444.</p> <p>5. בשלב התכנון המפורט יש לבצע פרוגרמת סיכונים של השפעת הגדלת המט"ש על כביש 444 וכביש 6 ולהציגה לבקרת חברת כביש חוצה ישראל במסגרת הליך הרישוי.</p>	



תנאי להפעלה	6.6
<p>א. אישור ביצוע דרישות לקרוי וסגירת מתקנים לצורך מניעת הריח ומתקנים מוגני רעש ע"י הג"ס.</p> <p>ב. אישור ביצוע הקמת מתקני הטיפול לצורך הזרמה לנחל ע"י המשרד להג"ס.</p> <p>ג. תנאי להפעלת המתקן יהיה הצגת פתרונות הזרמת השפכים במקרה של תקלה או השבתה של מערכות במכון.</p> <p>ד. מסמכי ביצוע יוגשו לאישור משרד הגנת הסביבה במסגרת הבקשות להיתרי בניה.</p> <p>ה. אישור תוכנית הניטור ע"י משרד הג"ס ומשרד הבריאות, לרבות אישור ביצוע של כל מערכות הניטור הנדרשות המותקנות המט"ש.</p> <p>ו. שילוט מקומות בהם יש חשיפה לקרינה והגשת תכנית תפעול בהיבטי הקרינה.</p>	



תשתיות	6.7
<p>א. מים</p> <p>1. אספקת מים לבנינים בשטח תכנית זו תהיה ממערכת אספקת המים של הרשות המקומית או כל מקור אחר שיאושר על ידי משרד הבריאות.</p> <p>2. יש לתכנן הגנה על מערכת אספקת המים למתקן ובתוך המתקן מפני זרימת מים חוזרת.</p> <p>ב. ניקוז</p> <p>הבטחת ביצוע ניקוז השטח בהתאם לתכניות שתאושרנה על ידי מהנדס הועדה המקומית, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p> <p>ג. הידרנטים</p> <p>קבלת התחייבות מבקש ההיתר לביצוע הידרנטים לכיבוי אש לפי דרישות שרותי הכבאות ולשביעות רצונם תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.</p>	



ד. תקשורת

מערכת קווי התיקשורת בתחום התכנית תהיה בהתאם לדרישות חברות התקשורת.

ה. מקלטים / מרחב מוגן

כל בקשה להיתר בניה תכלול תכנית למקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקן הישראלי, ככל שידרש ע"י הג"א ובאישורם.

ו. חשמל

1. לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונאות ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן:

מהתיל הקיצוני/ מהכבל/מהמתקן

א. קו חשמל מתח נמוך- תייל חשוף - 3 מ'

ב. קו חשמל מתח נמוך- תייל מבודד (תא"מ על עמוד) - 2 מ'

ג. תייל מבודד צמוד למבנה - 0.3 מ'

ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- תייל חשוף או מצופה - 5.00 מ'

ה. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו- כבל אוירי מבודד (כא"מ) - 2 מ'

ו. כבלי חשמל מתח נמוך - 0.5 מ'

ז. כבלי חשמל מתח גבוה - 3 מ'

ח. כבלי חשמל מתח עליון - בתאום עם חברת החשמל

ט. ארון רשת - 1 מ'

מציר הקו

א. קו חשמל מתח עליון 110-160 ק"ו - 20.00 מ'

ב. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו - 35.00 מ'

על אף האמור לעיל, תתאפשר הקמתם של מבנים ו/או מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת חשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כרייה במרחק הקטן מ-10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח

עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא

לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה.

שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קווי חשמל ראשיים. הנה הדפסה 39 תכנון זמין

קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תכנית.

ז. מערכות פוטו-וולטאיות

תתאפשר התקנתם על גגות המבנים בכל שטח התכנית.

חניה	6.8
החניה תהיה בתחום התכנית בהתאם לתקן התקף בעת הוצאת היתר הבניה.	



תכנון זמין
מונה הדפסה 39

ביצוע התכנית	.7
---------------------	-----------

שלבי ביצוע	7.1
-------------------	------------

מימוש התכנית	7.2
---------------------	------------

זמן משוער לביצוע תכנית זו - 5 שנים מיום אישורה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 39



תכנון זמין
מונה הדפסה 39