



49-469-M 1-9
 תאריך מקור : 18.05.03
 מהדורה : 9 : 24.05.05

מחוז תל אביב
מרחב תכנון מקומי - אונו

תחנת שאיבה לביוב - M1

תכנית מתאר מס' קא/ 356
לתחנת שאיבה לביוב M1
שינוי לתכנית R 6

1. **המקום** : רמת אפעל
2. **שם התכנית** : תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' קא / 356
3. **גושים** : התכנית מורכבת כמפורט להלן :
 גוש 6170 חלקות (חלקי) 46, 47, 48, 49, 51, 53, 54, 55, 83, 93, 95
 גוש 6222 חלקות (חלקי) 1, 21, 24, 29, 32, 37, 40, 89
 גוש 6818 חלקות (חלקי) 2
4. **שטח התכנית** : כ - 19.08 דונם
5. **יזם ומגיש התכנית** : אגוד ערים דן (ביוב) הקונגרס 10 ת"א.
 טל : 6889515-03 פקס : 6889525-03
6. **עורכי התכנית** : תה"ל מהנדסים ויועצים בע"מ .
 אבן גבירול 54 ת"א
 טל : 6924501-03 פקס : 6924423-03
7. **בעלי הקרקע** : גרטנר אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
 תפוצות ישראל 6 גבעתיים
 טל : 5714620-03 פקס : 5714619-03
7. **בעלי הקרקע** : מנהל מקרקעי ישראל
8. **גבולות התכנית** : בדרום : נחל איילון
 במערב : כביש 4 - גהה
 בצפון ובמזרח : תכנית קא/ 320 (השוק הסיטוני)

מאשרת

9. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :

- 7 דפי הוראות ("הוראות התכנית") – מסמך מחייב.
- תשריט ערוך בק.מ. 1:2500 ("תשריט") הכולל גם תרשים סביבה בק.מ. 1:5000 - מסמך מחייב.
- מסמך סביבתי מנחה הכולל:
 - דו"ח מניעת זיהום אויר.
 - דו"ח בחינת הרעש הסביבתי.
 - דו"ח תכנון תפעול במצבי חירום.
 - דו"ח השלמות בנושא תחנת שאיבה.

10. מטרת התכנית :

שינוי יעוד משטח חקלאי לשטח להקמת תחנת שאיבה לביוב M1 במסגרת פרויקט קו המאסף המזרחי של מפעל שפכים דן (שפד"ן) ויעוד שטח לדרך גישה לתחנה.

11. תכליות ושימושים :

11.1. שטח למתקנים הנדסיים :

השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים תכלת וסגול, הוא שטח למתקנים הנדסיים עבור תחנת שאיבה לביוב M1. בשטח זה יותרו כל המתקנים והמבנים שיהיו נחוצים להקמת תחנת השאיבה.

המיקום המדויק של כל מתקן בתחום השטח למתקנים הנדסיים אינו סופי, יותר שינוי במיקום בהתאם לתכנון מפורט.

11.2. תאור המבנה :

11.2.1. כל מתקני תחנת השאיבה העל קרקעיים יהיו בתוך מבנה סגור.

11.2.2. תא כניסה למבנה.

11.2.3. חדר משאבות.

11.2.4. בור רטוב.

11.2.5. קו כניסה גרביטציוני, קו סניקה וקו עוקף תחנה לניקוז.

11.2.6. מתקני הגנה קטודית.

11.2.7. מתקני טיפול בריחות.

11.2.8. מתקני טיפול בהלם מים.

11.2.9. חדרי מנהלה, הכוללים בין היתר : משרדי המתקן, חדר בקרה, מעבדה, מחסן, בית מלאכה ושירותים, חדרי חשמל, חדר דיזל גנרטור.

11.2.10. גובה מרבי של המבנה 12 מטרים מעל פני קרקע סופיים.

11.2.11. תחנת השאיבה תכלול גנרטור חירום.

מאושרת

11.3 דרכים וחניה :

11.3.1 שטח הצבוע בתשריט באדום מיועד לדרך גישה למגרש מדרך מאושרת תממ במ5 (238).

11.3.2 החניה בתחום המגרש כוללת חניה תפעולית.

11.4 חיבורי תשתיות :

חיבור החשמל וקווי התקשורת יהיו תת קרקעיים. במקרה של חיבורים זמניים יתאפשרו חיבורים לא תת קרקעיים.

12 טבלת הנחיות ומגבלות בניה :

הערות	קוי בניין (מי)			מסי קומות וגובה בניה מעל הקרקע	תכנית מרבית	סה"כ שטח הבניה במ"ר				% משטחה תכנית	שטח התכנית (בדונם)	מסי הגושים	הסימון בתשריט בצבע	האזור	
	א	צ	ק			סה"כ מ"ר בניה	מעל הכניסה		מתחת לכניסה						
							שרות	עיקרי	שרות						עיקרי
	5	5	5	2 קומות גובה 12 מ' *	20%	4392	1250	872	1100	1170	38.36	7.320	6170	תכלת וסגול	מתקן הנדסי (תחנת שאיבה)
											43.66	8.330	6222 6170	אדום	דרך מוצעת
											17.98	3.430	6170 6818	קוים שחורים	רצועת מעבר תשתיות ראשית לקו שפדין
											100%	19.080			סה"כ

* הערה: אלמנטים עצוביים נקודתיים יוכלו לבלוט עד 2 מ' מעל הגובה המירבי.

הגבלות בניה ופיתוח :

- רום כבישים יהיה 25.50 + .
- רום מוצע לכניסות למבנים יהיה 26.0 + .

13. היתרי בניה :

13.1 היתרי בניה להקמת תחנת שאיבה לקו שפדין ינתנו עפ"י תכנית זו.

13.2 היתר בניה לתחנה יינתן על בסיס תכנית העמדת מבנים ומתקנים לשלב הסופי של תחנת השאיבה.

- 14.1. מקום שפיכת העפר כתוצאה מעודפי חפירה יאושר על ידי מהנדס הועדה מקומית.
- 14.2. חלק בלתי נפרד מכל בקשה להיתר בניה בתחום התכנית, יכלול תכנית פיתוח נוף שתראה טיפול במילוי ובחציבה. תכנית נטיעות שתילה ופיתוח גנים, סוג גדרות קירות תמך וסוללות.
- 14.3. הכניסה לתחנה תהיה נפרדת לחלוטין ממתחם השוק.
- 14.4. התכנון המפורט של התחנה יוגש עפ"י חוק הביוב 1962 לאישור משרד הבריאות וכן יפורטו גם כל התנאים למניעת פריצות ותקלות ביוב אל שטחי השוק ומניעת מטרדי רעש וריחות :
 - כחלק מהיתר הבניה יש להציג את נתוני הרעש של המתקנים השונים בתחנה.
 - כתנאי למתן היתר יוגדרו ע"י מפעיל התחנה הוראות תחזוקה ונוהלי תפעול במצבי תקלה להבטחת עמידה בתנאים הנדרשים.
- 14.5. ידרשו אישורי משרד הבריאות למפורט בנושאים הבאים :
 - תכנית אספקת מים שתכלול : מקור המים, קווי המים, מרחקים מקווי הביוב והתיעול, לחצים וספיקות.
 - תכנית מערכת ביוב וניקוז שתכלול : קווי ביוב וניקוז וקוטרם כולל הקו המזרחי, שוחות ביקורת, חתכים לאורך הקווים, כמויות וזרימות צפויות, שפל, שיא, דרגת מילוי הקווים.
- 14.6. התכנון המפורט יכלול נספח עיצוב אדריכלי ונופי (כמפורט בסעיף 17).
- 14.7. התכנון המפורט של חצר התחנה יכלול מבנה תת קרקעי לשאיבת שפכים מהנחל בספיקה מרבית 20 אלף מ"ק ליממה כולל החיבורים הנדרשים לקו המזרחי ולנחל איילון ומבנה ללוחות חשמל ודיזל גנרטור. חיבור צינור שאיבת שפכים מהנחל יהיה בתיאום עם רשות ניקוז ירקון.
- 14.8. התכנון המפורט יאפשר התקנת הציוד הנדרש והפעלת המבנה התת-קרקעי האמור בס' 14.7 במקביל לעבודת תחנה M1 וללא הפרעה או סיכון לפעילותה השוטפת.
15. הוראות בינוי ותפעול התחנה :
- 15.1. חדר משאבות :
 תחנת השאיבה תכלול משאבה/ות רזרבית המסוגלת להעביר את כל ספיקת השיא במקרה של תקלה במשאבה/ות המותקנות בתחנה.
- 15.2. בור רטוב :
 בעת הטיפול בבור הרטוב, התחנה תמשיך לתפקד באופן שלא יגרום למטרדים סביבתיים.
- 15.3. תחנת השאיבה תכלול גנרטור חירום אשר יכנס לפעולה מיידית במקרה של תקלה באספקת החשמל. מערך התדלוק של הגנרטור יאפשר הפעלה מלאה של כל מרכיבי התחנה ויאפשר פעולה רצופה של 24 שעות לפחות. מיכל התדלוק יאוחסן במאצרה תקנית שקרקעיתה תצופה בחומר עמיד לפחמימנים.
- 15.4. תחנת השאיבה תחובר אלחוטית למוקד המאוייש 24 שעות ביממה ויהיה מסוגל לתת מענה לכל כשל בתחנה, העלול לגרום למטרד סביבתי (גלישת שפכים, מטרדי ריח, רעש וכו').
- 15.5. התקנת ציוד השאיבה במבנה התת-קרקעי האמור לעיל וכל התקנה שהיא בחצר תחנת M1 תהיינה בתאום עם איגוד ערים דן לביוב.

מאוסרת

- 15.6. תנאי להפעלת התחנה M1 יהיה ביצוע של המבנה התת-קרקעי לשאיבת שפכים מהנחל כולל החיבורים ומבנה החשמל, למעט ציוד השאיבה, החשמל (אספקה ולוחות), גנרטור, הקמת סכרים והסדרת הנחל. החיבור לנחל איילון של צינור שאיבת השפכים בעתידי יהיה בתיאום עם רשות ניקוז ירקון.
- 15.7. לא יותר אחסון של חומרי בניה ופיתוח בתחום התכנית, מלבד אלו המאפשרים את הקמת תחנת השאיבה.
בתחום מגרש תחנה השאיבה לא יותר אחסון חיצוני של חומרים וציוד להפעלה, אלא בשטחים מקורים בלבד.
- 15.8. התחנה תופרד משטחי השוק הסיטוני על ידי קיר בנוי בגובה של 3 מטר לפחות, מצדדים צפון ומזרח.
- 15.9. התחנה תגודר ותשולט כך שלא תתאפשר נגישות מבחוץ אלא דרך כביש הגישה לתחנה אשר צריך להיות נגיש ומוסדר. על התחנה להיות נקיה ואסתטית.

16. הוראות איכות סביבה :

- 16.1. התחנה תתוכנן עפ"י דרישות ואישור משרד הבריאות ואישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 16.2. לא תותר הזרמת שפכים לנחלים ולסביבה מתחנת השאיבה M1.
- 16.3. מתקני התחנה ואופן תפעולה ימנעו היווצרות מטרדי ריח מעבר לגדר התחנה.
במידה ויווצרו מטרדי ריח, יידרש שיפור של מערכת הטיפול באויר כדי לטפל במפגע, בתאום עם המשרד לאיכות הסביבה.
- 16.3.1. מסנני פחם פעיל
לאחר שהפחם התרווה ב- H_2S הוא יוחלף בפחם חדש. לא יורשה ריענון.
כאשר ריכוז H_2S שימדד בצינור היציאה ממסנני הפחם יעלה על 0.2 ח"מ של H_2S , תינתן התרעה להפעיל את היחידה הרזרבית ולהחליף את הפחם ביחידה שפעלה.
במידה ולמרות זאת יהיו מטרדי ריח מחוץ לתחנה הערך הנמדד בצינור היוצא ממסנני הפחם יעודכן עפ"י דרישת המשרד לאיכות הסביבה.
- 16.3.2. בכל מקרה יש להקצות שטח רזרבי בחדר טיפול בריחות, שיאפשר התקנת מסננים ביולוגיים (בדומה לת"ש M-0), במידת הצורך.
- 16.4. מתקני התחנה ואופן תפעולה ימנעו היווצרות מטרדי רעש ויבטיחו עמידה בקריטריונים הבאים:
- מפלסי הרעש מפעילות של תחנת השאיבה יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן לשעות הלילה, ללא תלות במפלסי רעש הרקע.
- יש להבטיח כי מפלסי הרעש בתוך בתי המגורים הקרובים ביותר לתחנת השאיבה, לא יעלו על 40DBA בשעות הלילה מהפעלת כל הציוד בתחנה בעת ובעונה אחת.
- יש להקפיד על מצב בו כל הדלתות והחלונות בתחנה יהיו סגורים בעת פעילות התחנה.

מאשרת

17. הנחיות עיצוב אדריכלי ונופי :

- 17.1 הנחיות כלליות :
תכנית העיצוב האדריכלי תכלול התייחסות לאחידות הפיתוח ורציפותו בתחום המגרש תוך התייחסות להוראות בדבר מרכיבי הפיתוח, אלמנטים עיצוביים, מפלסי כניסה, חומרי גמר, מפלסי דרכים וגינון.
- 17.2 התכנית תכלול שדרות עצים, שטחי גינון, ואלמנטי גידור שיאפשרו רצף ויזואלי בין השטח הציבורי הפתוח האקסטנסיבי מדרום לבין אזור התעסוקה מצפון. שטחי גינון אלו ישמשו כחלק מהריאה הירוקה של המרחב.
- 17.3 העיצוב הנופי של התכנית וסביבתה יתייחס לעצים קיימים וצמחיית המים הקיימת לאורך נחל איילון.
- 17.4 התכנית תאפשר בהיקפה מעברים להולכי רגל ורוכבי אופניים בין השטח הציבורי הפתוח האקסטנסיבי סביב נחל איילון לשטח הציבורי הפתוח ממזרח לכביש עוקף אור יהודה.
- 17.5 חזיתות המבנה כפי שנצפות מכביש 4 ממערב ומהכביש הראשי מדרום תעוצבנה תוך שמירה על אחידות ורציפות בינוי כלפי הכבישים הנ"ל ובהתאם להתייחסות מהנדס הוועדה המקומית.
- 17.6 התכנית תציג פתרונות להסתרה של מזגנים, ומתקנים אחרים.

18. הגבלות בניה בגין תמא/2/4 - נמל תעופה בן גוריון:

על התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תמא/2/4 – נמל תעופה בן גוריון. תנאי להיתר יהיה אישור מנהל התעופה האזרחית.

19. הפקעה ורישום :

השטחים המיועדים לצורכי ציבור יופקעו וירשמו על שם הרשות המקומית.
לאחר אישור תכנית זו, תוכן על ידי יזמי התכנית ועל חשבונם תכנית לצורכי רישום לשטח תחנת השאיבה והוא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין על ידי מגישי התכנית ועל חשבונם.

20. היטל השבחה :

הטל השבחה ישולם כחוק.

חתימות

משרד הפנים מחוז תל-אביב תוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' <u>ק"ל 356</u>
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום <u>5.8.65</u> לאשר את התכנית.
<u>גולה אורון</u>
מנהל מינהל התכנון יו"ר הועדה המחוזית

20.6.65 1.6

אגוד ערים דן-ביוב
והיכות הסביבה
מנכ"ל האגוד
אלכס מרגולין
חתימה
תאריך
אגוד ערים דן (ביוב)

חתימת יזם התכנית :

מנהל מקרקעי ישראל

חתימת בעלי הקרקע :

אגוד ערים דן-ביוב
והיכות הסביבה
מנכ"ל האגוד
אלכס מרגולין
חתימה
תאריך

חתימת מגיש התכנית :

תהל מהנדסים וייעוץ בע"מ
תהל מהנדסים וייעוץ בע"מ

חתימת עורכי התכנית :

גרטנר אדריכלים
ומתכנני ערים בע"מ
גרטנר אדריכלים
ומתכנני ערים בע"מ

חתימת הועדה המקומית :