

הוראות התכנית

תכנית מס' 651-0441063

תחנת מעבר לפסולת חקלאית מושב ישע



מחוז דרום
מרחב תכנון מקומי נגב מערבי
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד האוצר - מחוז דרום
הוועדה המחוזית החליטה ביום :
06/11/2017

להפקיד את התכנית
אלי גל 09/04/2018

תאריך יו"ר הוועדה המחוזית



ניתן לצפות במסמכי התכנית ובהחלטות בעניינה באתר תכנון זמין :

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

דברי הסבר לתכנית

התכנית משנה את תכנית מס' 9/239/03/7 - מושב ישע - הרחבת נחלות. במושב ישע נדרשת הקמת תחנת מעבר לפסולת חקלאית. להלן היקפי הפסולת על פי תכנית אב של מועצה אזורית אשכול משנת 2012:

- א. חממות-ירקות - היקף הגידול 1,000 דונם. היקף פסולת גולמית 8,000 טון לשנה.
- ב. בתי רשת - היקף הגידול 770 דונם. היקף פסולת גולמית 6,160 טון לשנה.
- ג. מטעים - היקף הגידול 50 דונם. היקף פסולת גולמית 45 טון לשנה.
- ד. פרדס - היקף הגידול 90 דונם. היקף פסולת גולמית 80 טון לשנה.
- ה. פסולת כללית - אריזות חומרי הדברה - 1 טון לשנה. צנרת 30 טון לשנה. יריעות מחממות 90 טון לשנה. יריעות מחיפוי קרקע 55 טון לשנה.

על פי תמ"א 4/16 המתקן יוקם על קרקע חקלאית בסמוך לחלקות החקלאיות של המושב.



דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

1.1 שם התכנית ומספר התכנית שם התכנית תחנת מעבר לפסולת חקלאית מושב ישע

מספר התכנית 651-0441063

1.2 שטח התכנית 15.913 דונם

1.4 סיווג התכנית סוג התכנית תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת כן

ועדת התכנון המוסמכת להפקיד את התכנית מחוזית

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים

מרחב תכנון מקומי	נגב מערבי
קואורדינאטה X	141553
קואורדינאטה Y	572678

1.5.2 תיאור מקום ממערב למושב ישע ומדרום לחלקות החקלאיות של המושב.

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

אשכול - חלק מתחום הרשות: ישע

נפה באר שבע

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
100774	מוסדר	חלק		2

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 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

תאריך	מס' עמוד בילקוט פרסומים	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תכנית מאושרת
22/11/2011	810	6324	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/16 /4. הוראות תכנית תמא/16 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תמא/16 /4
23/01/2000		4845	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תממ/4 /14. הוראות תכנית תממ/4 תחולנה על תכנית זו.	כפיפות	תממ/4 /14
11/02/2014	3772	6754	תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות תכנית 7 /03 /239 ממשיכות לחול.	שינוי	7 /03 /239 /9

הערה לטבלה:

תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' משד/16/1 מתאריך 22.03.2005 מס' י.פ. 5381.



1.7 מסמכי התכנית

נכלל בהוראות התכנית	תיאור המסמך	תאריך יצירה	עורך המסמך	תאריך עריכה	מספר עמודים / גליון	קנה מידה	תחולה	סוג המסמך
כן			אברהם איידלשטין				מחייב	הוראות התכנית
לא	תשריט מצב מוצע		אברהם איידלשטין		1	1: 500	מחייב	תשריט מצב מוצע
לא		04/03/2018	אברהם איידלשטין	31/01/2018	1	1: 1250	רקע	מצב מאושר
לא		23/08/2017	אברהם איידלשטין	23/08/2017	1	1: 500	מנחה	בינוי

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
	פרטי	יהודה מדמון		ישע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ	ישע	(1)		08-9982377	08-9965212	
	פרטי	יוסי בוניאל		ישע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ	ישע	(1)		08-9982377	08-9965212	
	פרטי	דליה כהן		ישע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ	ישע	(1)		08-9982377	08-9965212	

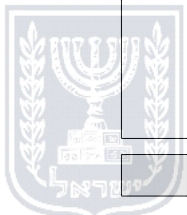
הערה למגיש התכנית:

(1) כתובת: מושב ישע ד.ג הנגב 85430.

1.8.2 יזם



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

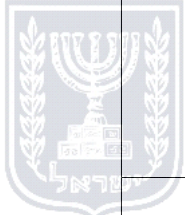
סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
פרטי	יהודה מדמון		ישע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ	ישע	(1)		08-9982377	08-9965212	
פרטי	יוסי בוניאל		ישע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ	ישע	(1)		08-9982377	08-9965212	
פרטי	דליה כהן		ישע-מושב עובדים להתיישבות חקלאית ושיתופית בע"מ	ישע	(1)		08-9982377	08-9965212	

(1) כתובת: מושב ישע ד.ג. הנגב 85430.

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

סוג	תיאור	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
בבעלות מדינה				רשות מקרקעי ישראל	באר שבע	התקוה	4	08-6264219	08-6264221	

1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר רשיון	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
אדריכל ובונה ערים	עורך ראשי	אברהם איידלשטיין	37836	א.ב. מתכננים	שדרות	(1)		08-6891232	08-6891228	abraham@abt .co.il
	מודד	לאוניד צ'רניאק	826	מ.ג.ה מדידות גיאולוגיה והנדסה	באר שבע	יהודה הנחתום	4	08-6286074		ns_mega@be zeqint.net

(1) כתובת: ת.ד. 378 שדרות 8701302.



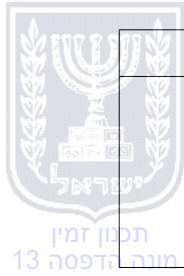
תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו היא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
תחנת מעבר לפסולת חקלאית	שטח המשמש לאחת או יותר מאלה: 1. העברה של פסולת חקלאית במהלך פינוייה וסילוקה מכלי קיבול אחד; 2. הקטנת הנפח של הפסולת בדרך של גריסה או דחיסה; 3. מיון פסולת;

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**

הקמת תחנת מעבר לפסולת חקלאית על קרקע חקלאית של מושב ישע, קביעת זכויות, הנחיות ומגבלות הבנייה וכן קביעת זיקת הנאה למעבר כלי רכב.

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- קביעת תא שטח להקמת תחנת מעבר לפסולת חקלאית.
- יצירת דרך גישה חקלאית עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב.
- קביעת שימושים, הנחיות ומגבלות בנייה.
- קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.

3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית**

יעוד	תאי שטח
דרך מאושרת	200
דרך מוצעת	201
קרקע חקלאית	101, 100



סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כפופים
בלוק עץ/עצים לשימור	דרך מאושרת	200
הנחיות מיוחדות	קרקע חקלאית	101, 100
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מאושרת	200
זיקת הנאה למעבר ברכב	דרך מוצעת	201
זיקת הנאה למעבר ברכב	קרקע חקלאית	100

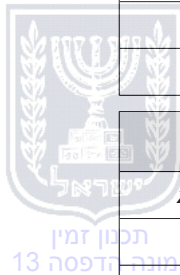
3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר

אחוזים	מ"ר	יעוד
3.56	566.5	דרך מוצעת
96.44	15,346.67	קרקע חקלאית
100	15,913.17	סה"כ

מצב מוצע

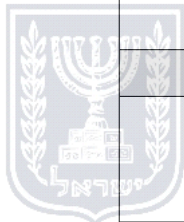
אחוזים מחושב	מ"ר מחושב	יעוד
3.56	566.5	דרך מאושרת
0.22	34.48	דרך מוצעת
96.22	15,312.19	קרקע חקלאית
100	15,913.17	סה"כ



4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	קרקע חקלאית
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>1. בתא שטח מס' 101 (יעוד קרקע חקלאית עם הנחיות מיוחדות) תותר הקמת תחנת מעבר לפסולת חקלאית, מיון, קיצוץ גזם, רמפות ואמצעים לפריקה והעמסה, מכולה המשמשת למשרד ושרותים למפעיל האתר, שבילים, גדרות, קווי מים, ביוב, חשמל ותקשורת תת קרקעיים, סככה לחניה.</p> <p>2. בתא שטח מס' 100 תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב, קווי תשתית תת קרקעיים כגון: מים, ביוב, חשמל, תקשורת.</p>
4.1.2	<p>הוראות</p> <p>א</p> <p>איכות הסביבה</p> <p>סימון מהתשריט : הנחיות מיוחדות</p> <p>1. תותר קליטה של צינורות, קרטון, יריעות של חממות, בתי רשת וחיפוי קרקע, אריזות ריקות של חומרי ריסוס והדברה, קיצוץ גזם, גזם ופסולת יבשה אחרת הקשורה לפעילות חקלאית.</p> <p>2. הפסולת הממוינת תפונה בתדירות ולמפעלי מחזור, אתרי קומפוסט ואתרים לסילוק פסולת מאושרים ומוסדרים כדין בתאום עם היחידה הסביבתית נגב מערבי והמועצה האזורית אשכול.</p> <p>3. ינקטו כל האמצעים למניעת מטרדים, כגון: גידור למניעת נגישות של בעלי-חיים, מניעת שריפת פסולת ופינוייה לעתים דחופות למניעת מטרדי ריח וכד'.</p> <p>4. תותר קבלה של פסולת חקלאית בלבד, הנוצרת במישרין מפעילות חקלאית. לא תותר קליטה של פסולת ביתית, מסוכנת, פסולת אורגנית ממקור אחר, פסולת יבשה או פסולת גושית שאינה ממקור חקלאי.</p> <p>5. לא תותר קליטת פסולת העלולה ליצור תשטיפים ולגרום לזרימת מזהמים לקרקע ולמי התהום.</p> <p>6. לא תותר קליטת פסולת אורגנית ותוצרת חקלאית העלולה לשמש כמוקד משיכה לציפורים.</p> <p>7. סגירת האתר: לעת סגירת האתר יפוננו משטחו כל המתקנים הנמצאים בו, שאריות פסולת יועברו לאתר פסולת מאושר.</p>
ב	<p>בינוי ו/או פיתוח</p> <p>1. גדרות - על גבול המגרש תותר הקמת גדר רשת מפלדה מגולוונת וקיר בטון, עד גובה של 2.5 מ'.</p> <p>2. תותר הקמת סככה לרכב פרטי ללא קירות. הסככה תהיה על עמודי פלדה או ברזל עם גג משופע. גובה הגג לא יעלה על 2.40 מ'.</p>
ג	<p>זיקת הנאה</p> <p>1. תוואי זיקת ההנאה ורוחבה יהיה כמסומן בתשריט .</p> <p>2. זכות המעבר בתא שטח מס' 100 תעוגן ע"י רישום זיקת ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.</p> <p>3. בתא שטח מס' 100 תאסר כל בניה.</p>
ד	<p>ביוב</p> <p>1. סילוק השפכים של השירותים הסניטריים יהיו במיכל טמון וירוקנו על ידי ביובית.</p> <p>2. פתרון הביוב ייקבע בשלב היתר הבניה ובתיאום עם משרד הבריאות והמשרד להגנת הסביבה.</p>
4.2	דרך מאושרת

4.2	דרך מאושרת
4.2.1	שימושים
	תותר סלילת דרכים למעבר כלי רכב והולכי רגל, נטיעות, מערכת ניקוז, קוי תשתיות על ותת קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז, תקשורת, טל"כ וכיו"ב.
4.2.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תאסר כל בנייה.
4.3	דרך מוצעת
4.3.1	שימושים
	תותר סלילת דרכים למעבר כלי רכב והולכי רגל, נטיעות, מערכת ניקוז, קוי תשתיות על ותת קרקעיות כגון חשמל, מים, ביוב, ניקוז ותקשורת.
4.3.2	הוראות
א	בינוי ו/או פיתוח תאסר כל בנייה.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

5. טבלת זכויות והוראות בניה - מצב מוצע

קו בנין (מטר)	מספר קומות				גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת (מטר)	תכסית (% מתא שטח)	שטחי בניה (מ"ר)		גודל מגרש (מ"ר)	תאי שטח	יעוד		
	קדמי	אחורי	צידי- שמאלי	צידי- ימני			מעל הכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				מעל הכניסה הקובעת	
												שרות	עיקרי
3	3	3	3	1	4 (2)	45	30 (1)	15	14981.17	101	קרקע חקלאית		



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

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

הערות לטבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע:

(1) מיועד לסככת רכב פרטי.

(2) גובה סככת הרכב לא יעלה על 2.40 מ'.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13

6. הוראות נוספות

<p>6.1</p>	<p>תנאים למתן היתרי בניה</p>
<p>היתרי בניה ינתנו עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ובתנאים הבאים:</p> <p>1. היתר בניה ינתן לאחר היוועצות עם משרד הבריאות, משרד החקלאות ופיתוח הכפר וכיבוי אש.</p> <p>2. היתר בניה יכלול חישוב מוערך של כמות פסולת הבניין הצפויה עקב עבודות הבניה ואישור על פינוי הפסולת לאתר מאושר ומוסדר עפ"י כל דין.</p> <p>3. הגשת תכנית בינוי ופיתוח למגרש בקני"מ 1: 500 שתכלול, בין היתר את הבינוי המוצע, חומרי בנייה, מרחקים בין מבנים, מפלסים, חניה, שבילים וכיו"ב.</p> <p>4. תנאי להיתר בניה הראשון לעבודות עפר יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לתכנית השיקום לאתר הפסולת הקיים (תא שטח 309 בתכנית מס' 9/239/03/7). תכנית שיקום זו תהיה פועל יוצא של סקר גוף הפסולת. תכנית השיקום וסקר גוף הפסולת יוכנו על פי הנחיות המשרד להגנת הסביבה המפורסמת באתר המשרד.</p> <p>5. תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לנושאים הבאים:</p> <p>א. תכנית הפעולה לייעדי פינוי לזרמי הפסולת השונים.</p> <p>ב. תכנית המועצה האזורית אשכול לפיקוח על תחנת המעבר.</p> <p>ג. הגשת תקנון הפעלה לאתר.</p> <p>ד. הגשת מסמך סביבתי לרבות הטעמת ממצאיו בהיתר הבניה, ככל ויידרש, כמפורט בסעיף 6.3 להלן.</p> <p>ה. ביצוע תיאום התכנית ההנדסית עם המשרד להגנת הסביבה ו/או היחידה לאיכות הסביבה נגב מערבי.</p>	
<p>6.2</p>	<p>שמירה על עצים בוגרים</p>
<p>הוראות בנוגע לעץ המסומן כעץ לשימור:</p> <p>1. עץ בוגר המסומן כעץ לשימור ישולב בתכנון הכולל, ולא תותר כריתתו או פגיעה בו.</p> <p>2. בכל בקשה להיתרי בנייה ופיתוח בסמוך לעץ לשימור, יפורטו האמצעים להגנה על העץ במהלך עבודות הבנייה והפיתוח.</p> <p>3. כל עבודה הקרובה לכדי 4 מ' מגזע עץ לשימור, אשר יש חשש כי תפגע בשורשי העץ או ענפיו, כרוכה בקבלת מפרט הנחיות של גורם מקצועי (אדריכל נוף, אגרונום, גן מוסמך ע"י משרד התמי"ת וכו') שיאושר ע"י פקיד היערות טרם ביצוע העבודה. מפרט זה, כשהוא מאושר ע"י פקיד היערות, יהווה תנאי לתחילת העבודה ו/או לאישור היתר לביצוע עבודת בנייה ע"י מוסד תכנון.</p>	
<p>6.3</p>	<p>קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה</p>
<p>תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת מסמך סביבתי בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה והוא יכלול בין היתר התייחסות לנושאים הבאים:</p> <p>א. תכנית לטיפול ופינוי של כל זרמי הפסולת אשר התקבלו בתחנת המעבר כולל פירוט לעניין כמויות הפסולת הצפויות.</p> <p>ב. תכנית לתשתיות אשר יתנו מענה להפרדה של זרמי הפסולת באתר לרבות פסולת ניילון (על סוגיה השונים), צנרות, טפטפות, גזם חממות, גזם מטעים, מכלי חומר הדברה וכל זרם פסולת אחר המיועד להתקבל באתר.</p> <p>ג. התייחסות לתנאים ולתשתיות הנדרשים לקיצוץ הגזם.</p> <p>ד. פוטנציאל האתר למשיכת בעלי כנף ומידת השפעתם על בטיחות טיסה במרחב.</p>	

קביעת אמצעים למניעת מטרדים וזיהום סביבה

6.3

- ה. השפעת מטרדי ריח על מתקני מערכת הביטחון במרחב (כפי שיוגדר על ידי המשרד להגנת הסביבה).
- ו. ממצאי המסמך הסביבתי יוטמעו בהיתר הבניה ובהוראות ההפעלה של האתר.

7. ביצוע התכנית

7.1 שלבי ביצוע

7.2 מימוש התכנית

תוך שנה מאישור תכנית זו.



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13



תכנון זמין
מונה הדפסה 13