

6-4540

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965
מחוז: הדרום

מרחב תכנון שמעונים

תכנית מס' 46/305/02/7
שינוי לתכנית מתאר מס' 305/02/7

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

אתר אזורי למיון ומיחזור פסולת, ואתר להטמנת פסולת יבשה

לשכת התכנון והבניה
משרד המניס- מחוז הדרום
14.07.2003
נתקבל

"דודאים דרום"

הוראות התכנית

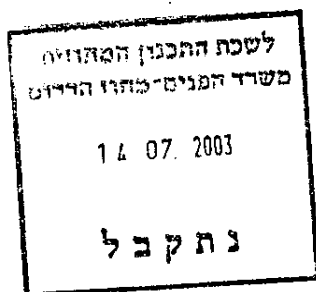
משרד המניס מחוז דרום
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965
אישור תכנית מס' 46/305/02/7
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה תהליכה
ביום 22/1/03 לאשר את התכנית.
מיון

46/305/02/7
הודעה על אישור תכנית מס'
פורסמה בילקוט הפרסומים מס'.
מיום

- 2001 אוקטובר
- 2001 נובמבר
- 2002 ינואר
- 2002 פברואר
- 2002 מרץ
- 2002 מאי
- 2002 יוני
- 2002 יולי
- 2002 נובמבר
- 2002 דצמבר
- 2003 ינואר
- 2003 מרץ

אברהם אידלשטיין - א.ב. תכנון שלוחת איבים ד.נ. חוף אשקלון 79100
טל. 08-6891232-5 פקס. 08-6891228

1. שם התכנית אתר אזורי למיון ומיחזור פסולת, ואתר להטמנת פסולת יבשה תכנית מס' 46/305/02/7 תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר בני שמעון מס' 305/02/7
2. מחוז דרום
3. נפה באר שבע.
3. רשות המקומית מועצה אזורית בני שמעון.
4. מקום מדרום אתר "דודאים" בתחומי המועצה האזורית בני שמעון.
5. גוש וחלקה 100229/2 (חלקי) רשום.
100228/2 (חלקי) מוסדר.
6. הגבולות כמסומן בקו כחול בתשריט.
7. בעל הקרקע מנהל מקרקעי ישראל.
8. שטח התכנית 260.80 דונם.
9. מגיש התכנית מ.א. בני שמעון
10. עורך התכנית אברהם אידלשטיין - א. ב. תכנון שלוחת איבים ד.נ. חוף אשקלון 79100
11. מסמכי התכנית התכנית כוללת:
א. 6 דפי הוראות התכנית.
ב. תשריט יעודי קרקע בקנ"מ 1:2,500.
ג. נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:1250 ושני דפי הסבר.
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית. במקרה של סתירה במסמכי התכנית יגברו ההוראות על התשריט ועל נספח הבינוי המנחה.
12. מטרות התכנית
א. לאפשר הקמת אתר אזורי למיון ומיחזור פסולת, ואתר להטמנת פסולת יבשה על ידי איחוד וחלוקת מגרשים ושינוי יעוד הקרקע מקרקע חקלאית למתקנים הנדסיים.
ב. קביעת תנאים להקמה, הפעלה ושיקום האתר להטמנת פסולת יבשה.
ג. לקבוע תנאים להקמה והפעלה של אתר מיחזור פסולת, ומתקן קומפוסטציה.
ד. לקבוע חלוקה למתחמים ואת התכליות והשימושים המותרים בכל אחד מהאתרים.
ה. לתכנן ניצול יעיל ומיטבי של האתרים, תוך שמירת איכות הסביבה ומניעת מפגעים.
13. יחס לתכניות אחרות תכנית זו משנה את הוראות תכנית המתאר 305/02/7 בתחום הקו הכחול.



1. הקמת מתקנים למיון וטיפול בפסולת על פי סוגים שונים, כגון: פסולת ביתית, תעשייתית, חקלאות ובנין איחסונים, ועיבודם כולל ע"י קומפוסטציה לחומר גלם ו/או למוצרים תעשייתיים שונים לשם החזרתם לשימוש, ולשימושים נילווים.

14. תכליות ושימושים מותרים באתר מיון ומחזור אתר מס' 1 ומס' 2

2. גידור ושילוט.

3. הקמת מבני שירותים ומנהלה, מבנה שמירה, גידור ותאורה וכן מבני מיון, מתקני מחזור ומערכות תשתית וכל דבר הדרוש במישרין להפעלתו התקינה של אתר מס' 1.

4. התוית דרכים לצורך הפעלת האתר.

5. ביצוע נטיעות.

6. הסדרת דרכים, מוקדים ואתרים שימשו לסיורים לימודיים ולביקורים הסברתיים ותיירותיים.

15. תכליות ושימושים מותרים באתר פסולת יבשה אתר מס' 3

1. סילוק פסולת יבשה בדרך של הטמנה בשטח המיון ע"י תכנית זו ושימושים נלווים: - הקמת מתקנים לגריסה של פסולת בנין

2. גידור ושילוט.

3. הקמת מבני שירותים ומנהלה, מבנה שמירה ומערכות תשתית, וכל דבר הדרוש במישרין להפעלתו התקינה של האתר מס' 3.

4. התוית דרכים לצורך הפעלת האתר.

5. ביצוע נטיעות לרבות נטיעות לצורך שיקום האתר.

6. הסדרת דרכים, מוקדים ואתרים שימשו לסיורים לימודיים ולביקורים הסברתיים ותיירותיים.

7. תאסר הטמנת פסולת מסוכנת ורעילה.

16. שטח ציבורי פתוח -

א. מגרש מס' 4 - הרצועה המוגדרת ע"י קו תש"ן תוגדר כשצ"פ ותשמש לניקוז נגר עילי.

1. רוחב רצועת קו הדלק הוא קטע הקרקע הנמצא כ- 5 מטר משני צידי קווי הדלק.

2. אין לטעת עצים ו/או לבצע כל עבודה בתחום רצועת קווי הדלק אשר בבעלות קו מוצרי דלק בע"מ.

3. אין לבנות כל מבנה במרחק הקטן מ- 5 מטר מרצועת קו הדלק.

4. סלילה על גבי קווי הדלק מחייבת ביצוע הגנות מקדימות על קווי הדלק, על חשבון מגיש התכנית או מפעיל האתר ועל פי הנחיות החברה.

5. לא יותר ייצור, אחסנה והנחת קומפוסט ברצועת קרקע ברוחב 10 מ' משני צידי קו הדלק.

ב. מגרש מס' 5 : השטח מוגדר בתחום קו הבנין של תחנת הדחיסה "אשל הנשיא" בשטח זה יחולו הוראות ומגבלות תמ"א 37-א-1.

17. תשתיות

17.1. לכל אחת מהתשתיות הדרושות להקמה ולהפעלת האתר יוכנו נספחי ביצוע. נספחי הביצוע הנוגעים לטיפול באשפה והטמנתה, ביוב טיפול בתשטיפים וכיו"ב, יועברו לאישור המשרד לאיכות הסביבה לפני הוצאת היתרי בניה. נספח הביוב יועבר לקבלת אישור משרד הבריאות. יוכן נספח מים שיועבר לאישור משרד הבריאות.

17.2 מפעיל האתר יבצע על חשבונו את כל עבודות התשתית ואת ההקמה והתפעול של מערכות התשתית הנדרשות לרבות אמצעים למיזעור מפגעים סביבתיים, הנדרשים להפעלת האתר עפ"י נספחי הביצוע.

17.3 התשתיות כוללות בין היתר :

1. ניקוז ותיעול - כפי שנקבעו בתכניות הפיתוח למניעת גריפה של קרקע והסדרת הזרמה של נגר עילי בתחום התכנית או מחוצה לה, באישור רשות הניקוז האזורית.
2. ביוב - יעשה באמצעות מתקן מקומי לסילוק שפכים ותשטיפים כפי שנקבע בנספח ביצוע לטיפול בשפכים.
3. אספקת מים - תתבצע אספקת מים בכמות מספקת להפעלת האתר - מרכיביו לרבות דרישות כיבוי שריפות.
4. מערכות כוח, תאורה ותקשורת תת קרקעיים.
5. מערכות ואמצעים לניטור ומזעור מפגעים סביבתיים.

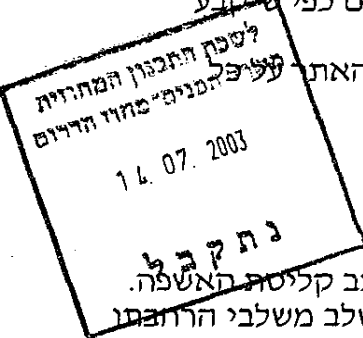
18. שלביות הקמת האתר מס' 1 ומס' 2

1. האתר לרבות תשתיות ומבני שירותים יוקמו בהתאם לקצב קליטת האשפה.
2. תנאי להפעלת המבנים והתשתיות של האתר שנבנו בכל שלב משלבי הרחבתו הוא השלמת ביצוע כל התשתיות והאמצעים לשם מיזעור מפגעים סביבתיים שמקורם באתר.

19. עתיקות - במקרה של גילוי עתיקות בתחום התכנית, תופסקנה העבודות ותימסר הודעה לרשות העתיקות, בהתאם לחוק העתיקות התשל"ח - 1978.

20. תנאים למתן היתרי בניה :

1. עריכת מסמך סביבתי על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה וחוות דעת המשרד לאיכות הסביבה למסמך.
2. הגשת תכנית ניקוז לאישור רשות הניקוז.
3. אישור תכניות הסדרי תנועה מפורטות על ידי רשויות התמרור המוסמכות.
- א. לאתר מיון ומחזור
- לא יוצאו התרי בניה בשטח התכנית אלא בכפוף למילוי הדרישות כדלהלן :
 - 1.1 הגשת תכנית בינוי, לאישור ועדה מקומית.
 - 1.2 נספחי ביצוע והוראות בדבר איסוף, טיפול וסילוק תשטיפים ומניעת זיהום קרקע ומקורות מים.
 - 1.3 תכנית למניעת מטרדי ריח.
 - 1.4 פירוט האמצעים למניעת מטרדי אבק.
 - 1.5 פירוט האמצעים למניעת מפגעים מציפורים.
 - 1.6 תכנית הנדסית מפורטת למערכת ניקוז נגר עילי והפרדתה ממערך התשטיפים.
 - 1.7 פירוט האמצעים למניעת מטרדי רעש.
 - 1.8 תכנון מפורט למערכת הניטור באתר (ניטור מים, אוויר וכד').



- 1.9 הגשת נוהל תפעול האתר.
- 1.10 הוראות הגנה על מקורות המים באתר.
- 1.11 נספחי ביצוע נוספים על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה.
- 1.12 הגשת תוכנית מים וביוב לאשור משרד הבריאות.
- 1.13 בשטח הנמצא בתחום הסקירה של ת.מ.א 37/א-1 בטרם מתן היתרי בניה מתוקף תכנית זו, ניתן ההיתר/אושרה הקמת מערכת הולכת הגז הטבעי, יותנה ההיתר על פי תכנית זו בביצוע הליך על פי סעיף 11 (תחום הסקירה) בת.מ.א 37/א-1 תוגש תכנית בינוי לאישור מנהלת הגז הטבעי.

ב. לאתר הטמנת פסולת יבשה

- לא יוצאו היתרי בניה בשטח התכנית אלא בכפוף למילוי הדרישות כדלהלן:
1. הגשת תכנית בינוי, לאישור ועדה מקומית.
 1. פירוט תכנית חלוקה לתאי שטח.
 2. פירוט איטום הקרקע וניקוז תשטיפים.
 3. פירוט טיפול והסדרת נגר עילי.
 5. ניסוח נוהל הפעלת האתר הכולל, בין היתר, התייחסות להפעלת האתר באופן שוטף ויום-יומי, בעת חרף, תקלות או אירועים חריגים, שיטת הטיפול בפסולת מרגע קליטתה באתר ועד להטמנתה.
 6. הקמה ותפעול מערך ניטור, בין היתר, של האויר, הקרקע, התווד הבלתי רווי והתווד הרווי של תת-הקרקע.
 7. הגשת תכנית סגירת האתר ושיקומו, לרבות הבטחת טיפול בתשטיפים ושלמות שכבת הכיסוי.
 8. הדרישות 1-7 יוגשו כנספחי ביצוע לאישור המשרד לאיכות הסביבה.
 9. נוסח נוהל והוראות למניעת מפגעי אבק, באישור המשרד לאיכות הסביבה.
 10. הגשת תוכנית מים וביוב לאשור משרד הבריאות.
21. **סגירה ושיקום אתר להטמנת פסולת**
שיקום האתר כולל את כל הפעולות הנדרשות להכשרת האתר לשטח ראוי לשימוש אחר לאחר סגירתו, לרבות פעולות ניטור, מיזעור מפגעים סביבתיים והסרת השימוש בהם ושאנים נדרשים לפעולות השיקום.
הכשרתו של כל חלק האתר אותו סיים להפעיל מבקש ההיתר ו/או מפעיל האתר תסתיים לא יאוחר מתום שנה וחצי ממועד הסגירה הסופי של אותו חלק ע"י מפעיל האתר.
האתר יוחזר לשימוש המקורי, לשם פיתוח יער עפ"י ת.מ.א. 22.

22. טיפול נופי באתר

מפעיל האתר יבצע טיפול נופי לשם מיזעור מפגעים נופיים שמקורם באתר

23. מגבלות והתניות לשימושי קרקע באתר וסביבתו

ישמר מרחק שלא יקטן מ-100 מטר, בין הגבול הדרומי של האתר לבין חוות מכלל הדלק.

24.1 טבלת שטחים

יעוד	מתחם	תכלית	שטח בדונם
אתר מיון ומחזור	1 - 2	מיון ומחזור	103.4
אתר הטמנת פסולת יבשה	3	שטח הטמנה	126.6
שצ"פ		קו תשיין	4.5
דרכים		גישה והפעלה	25.3
סה"כ			260.80 ד'



24.2 טבלת זכויות ומגבלות בניה מצב מוצע:

קוי בנין	מס' קומות	תכסית מירבית % ב-	היקפי בניה מירביים למגרש ב- %					מיקום	שטח מגרש מזערי בדונם	מס' מגרש	
			סה"כ %	למטרות שרות		מטרות עקרויות					
א	ב	ג	סה"כ %	לקומה	סה"כ	לקומה	סה"כ	לקומה	מפל	הקרקע	
כמסומן בתשריט (2)*	2 (3)*	25	50	10	5	40	20	מפל הקרקע	2.0 (1*)	2 - 1	מיון ומחזור
			-----	-----	-----	-----	-----	מתחת קרקע			
כמסומן בתשריט	2	15	30	10	5	20	10	מפל הקרקע	1.0	3	אתר פסולת יבשה שצ"פ
כמסומן בתשריט			-----	-----	-----	-----	-----	מפל הקרקע	4		

הערות לטבלה:

- (1)* חלוקה למגרשי משנה בסמכות הועדה המקומית לתכנון ולבניה.
- (2)* תותר בניה בקו בנין 0 בין המגרשים, בסמכות הועדה המקומית.
- (3)* תותר חריגה מגובה בנין למתקנים תעשייתיים כגון: חדר מכונות למעליות, חדרי משאבות, בריכות מים, מתקני קירור מים ואנטנות.

25. הפקעות לצרכי ציבור:

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי המנהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם בכפוף להסכמת הועדה המחוזית.

רשום השטח - כל השטחים שנועדו לשרת במישרין כאתר למיון ומחזור, וכאתר סילוק פסולת יבשה לרבות דרכים שיהיו ברמת דרכים מקומיות, לשרות האתר, ירשמו על פי סעיף 26 א' לחוק על שם המועצה האזורית בני שמעון.

26. חלוקה ורישום: חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה.

27. ביצוע התכנית:

תוך שנה מאישור התכנית.

28. חתימות ולדימיר פליסקין

מהנדס מועצה אזורית בני שמעון
מגיש התכנית

מחל מקרקעי ישראל
פאני שאפור טח
בעל הקרקע
מתגורר מרח' חדרון

10.7.03

לשכת התכנון המחוזית
משרד הפנים - כפר הירוק
14.07.2003

אברהם אדלשטיין
המתכנן
מס' רישון 37836

הועדה המקומית

תאריך