

מחוז הדרום

מרחב תכנון מקומי שמעונים

תוכנית מתאר מס' 13/172/02/7

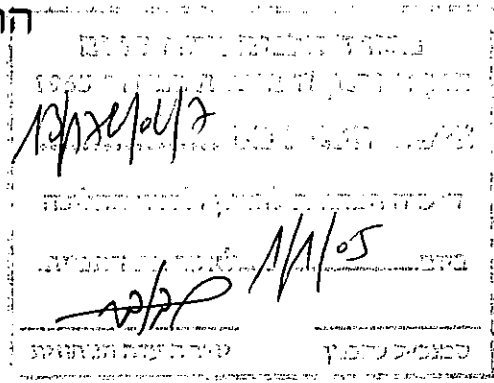
שינוי לתוכנית מתאר מקומית מס' 1/172/02/7

ולתוכנית מתאר מס' 305/02/7

תכנית איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים

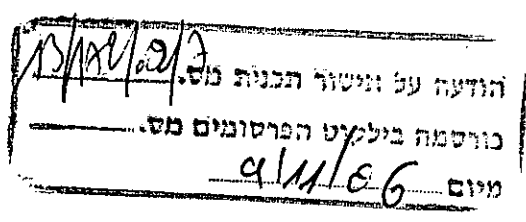
אתר לסילוק פסולת יבשה - תל שבע

הוראות התוכנית



אזורי-ניהול וכידע מקרקעין ונכסים בע"מ
אימות אישור
אושרה לתוקף ע"י ועדה

שם _____
התימה _____



- מהדורה מס' 1 – יוני 2003
- מהדורה מס' 2 – ספטמבר 2003
- מהדורה מס' 3 – מאי 2004
- מהדורה מס' 3 – יולי 2004
- מהדורה מס' 4 – יוני 2005
- מהדורה מס' 5 – יוני 2006

תאריך :

מבוא

האתר לסילוק פסולת יבשה נמצא מדרום מזרח לשוב הבדואי "תל שבע".
אתר זה נועד לשרת את הישוב בטיפול בפסולת בניין, וממוקם בשטח המיועד לאתר אשפה עירוני
במסגרת תוכנית המתאר המקומית.
האתר ישמש לקליטת פסולת בניין ולסילוקה המבוקר (תוך הידוק וכיסוי בעפר בעת הטמנתה).
דרך הגישה לאתר נקבעה בתוכנית המתאר של תל שבע, ועל פיה התוואי המוצע בה סומנה דרך
הגישה בתוכנית זו.

1. שם התוכנית
תוכנית זו תיקרא תוכנית מתאר מס' 13/172/02/7, שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 1/172/02/7 ולתוכנית מתאר מס' 305/02/7 אתר לסילוק פסולת יבשה תל שבע, להלן "התוכנית".

2. מקום התוכנית
מחוז : הדרום
נפה : באר-שבע
מקום : מזרחית לשוב תל שבע
גושים : 100058/2 חלקה 1 (חלק), 5 (חלק)
אזור הסייג ספר 2 דף 54, מס' חדש 521 דף 298.

3. שטח התוכנית : 78.928 דונם.

4. בעל הקרקע : מדינת ישראל באמצעות מנהל מקרקעי ישראל
קרית הממשלה התקווה 4, באר-שבע

5. יוזם התוכנית : המנהלה לקידום הבדואים בנגב
דרך חברון 60 באר שבע

6. עורך התוכנית : אבינעם לוי, אדריכל ובונה ערים
מ.ר. 27979
מרכז הנגב 43, באר-שבע
טל. 08-6498111 פקס. 08-6498112

7. מסמכי התוכנית
המסמכים להלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
א. 7 דפים של הוראות התוכנית בכתב. להלן: "הוראות התוכנית".
ב. תשריט ערוך בק.מ. 1:2500 הכולל גיליון אחד. להלן: "התשריט"
ג. תוכנית שלבי פיתוח וחלוקה לתאי הטמנה בק.מ. 1:1000.
ד. תוכנית סגירה – מצב סופי של האתר בק.מ. 1:1000.

8. מטרות וייעודי התוכנית

- א. שינוי ביעודי קרקע מ"אזור אשפה עירוני" (לפי ת.מ. 1/172/02/7) ומ"שטח חקלאי" ל- "אתר לסילוק פסולת יבשה", ומ"אתר לסילוק פסולת יבשה", "שטח חקלאי" ו-"דרך מוצעת" ל- "דרך מוצעת", "דרך קיימת" ו-"שטח חקלאי".
- ב. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת הבעלים.
- ג. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות ליעוד "אתר לסילוק פסולת יבשה": שטח המגרש – 63.632 ד', היקפי בנייה במ"ר - 50 מ"ר שטח עיקרי ו- 50 מ"ר שטח שירות, מסי קומות למבנים – 1, קווי בניין – 10 מ' מכל כיוון.
- ד. התוויית דרכי גישה לאתר לסילוק פסולת יבשה.
- ה. קביעת הנחיות בדבר התשתיות השונות בתוכנית.
- ו. מתן אפשרות להוצאת היתר בנייה מכוחה של תוכנית זו.
- ז. קביעת תנאים למתן היתר בנייה.
- ח. קביעת הנחיות ותנאים להקמה, הפעלה ושיקום של האתר, תוך שמירת איכות הסביבה ומניעת מפגעים.

9. יחס לתוכניות אחרות

על שטח התוכנית יחולו הוראות תוכנית מתאר מקומית תל שבע 1/172/02/7 והוראות תוכנית מתאר בני שמעון 305/02/7. במידה ותתגלה סתירה בין הוראות התוכנית לעיל, להוראות תוכנית זו, תחייבנה הוראות תוכנית זו.

10. תחולת התוכנית

תוכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט.

11. הסדרי קרקע

- א. הפקעה לצורכי ציבור
- מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, יוחזרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם, בכפוף להסכמת הוועדה המחוזית.
- ב. חלוקה ורישום
- חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימון "ז" לפרק "ג" לחוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965.

12. רשימת תכליות ושימושים

א. שטח אתר לסילוק פסולת יבשה-

- 1) השימושים המותרים: הטמנת פסולת בניין בלבד, דרכי שירות, מעבר כלי רכב, חנייה למשאיות, ציוד מכני הנדסי ורכב קטן, גידור, שילוט, תאורה, נטיעות ומעבר קווי תשתית.
 - 2) המבנים המותרים לבניה ויעודם: ביתן משרד ושומר, מבנה שער וביקורת, מאזניים לשקילת משאיות, מרחב מוגן, סככות שרות, מערכות תשתית, מאגרי מים וכל דבר אחר הדרוש להפעלתו התקינה של האתר.
 - 3) שטחי פעולה יהיו כמפורט בתוכנית שלבי פיתוח וחלוקה לתאי הטמנה כמפורט בס' 7. ג. לעיל.
- ב. דרך קיימת / דרך מוצעת –
הדרך תשמש למעבר כלי רכב, הולכי רגל ותשתיות.

13. טבלת הנחיות וזכויות בנייה

א. מצב קיים לפי תוכנית 1/172/02/7 ותוכנית מתאר מס' 305/02/7 אין זכויות ומגבלות בנייה.

ב. מצב מוצע

קווי בנין במטרים	מס' קומות	תכנית קרקע מרבית במ"ר	היקפי בנייה מרביים במגרש במ"ר				שטח מגרש מזערי בדונם	מספר מגרש	אזור			
			סה"כ עיקרי + שירות (במ"ר)	מטרות שרות (2)		מטרות עיקריות						
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל הקרקע				מתחת לקרקע		
א	צ	ק										
10	10	10 (3)	1	100	100	50	--	50	--	63.632	1	אתר לסילוק פסולת יבשה

ג. הערות לטבלה

- 1) הבנייה תהיה מבנייה קשיחה, בנייה קלה או מבנים יבילים – הכל לפי הצורך, ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- 2) בשטחי שירות ייכללו ממ"מים (עפ"י הוראות פיקוד העורף), מעברים מקורים, סככות שירות.
- 3) למעט הקמת ביתן שומר, משרד, מבנה שער וביקורת, שתותר בקו בנין 0.

14. הנחיות לתשתית

- א. התשתיות המתוכננות באתר, קווי חשמל, תאורה ותקשורת תחוברנה למערכות התשתית הקיימות, באישור הרשות המקומית.
- ב. אספקת מים – תהיה בכמות מספקת להפעלת האתר על כל מרכיביו, לרבות דרישות כיבוי אש באישור הרשות המקומית.
- ג. ניקוז – המבצע מתחייב למנוע חדירת נגר עילי אל האתר ולמנוע זיהום מקורות מים מהאתר ע"י ביצוע בהתאם לתוכנית שלבי פיתוח וחלוקה לתאי הטמנה כמפורט בס' 7. ג. לעיל. בנוסף, לבצע את הניקוז ע"י חלחול, שיפועי קרקע, תעלות וצינורות ניקוז עפ"י תוכנית ניקוז שתשתלב בתוכנית האב לניקוז של הרשות המקומית, שתוגש לאישור רשות הניקוז.
- ד. ביוב - במידה ויוקמו באתר מבנים הכוללים קבועות סניטריות, יהיה צורך לחבר את המבנים המוצעים בשטח למערכת ביוב מקומית לסילוק שפכים ושטיפה כפי שייקבע בתוכנית, שתאושר במשרד הבריאות.
- ה. כיבוי אש - לא תותר כל בנייה, אלא לאחר קבלת דרישות כיבוי אש והגשת תוכנית מתאימה לשביעות רצון הועדה המקומית.

15. תשתיות חשמל

לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בנייה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, שיימדדו מקו אנכי משוך אל הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה.

<u>סוג קו החשמל</u>	<u>מרחק מתיל קיצוני</u>	<u>מרחק מציר הקו</u>
קו חשמל מתח נמוך	3 מטרים	3.5 מטרים
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מטרים	6 מטרים
קו חשמל מתח עליון 100-161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מטרים
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מטרים

אין לבנות בניינים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק קטן מ- 2 מ' מכבלים אלה. אין לחפור מעל כבלי חשמל תת-קרקעיים ובקרבתם, אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל - מחוז הדרום.

16. תנאים למתן היתר בנייה

- א. היתרי בנייה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי "בקשה למתן היתר בנייה".
- ב. השימוש באתר
 - 1) היתרי בניה ינתנו על ידי הועדה המקומית לאתר זה כ"אתר פסולת יבשה" (שבו תותר הטמנת פסולת בנין בלבד).
 - 2) שימוש באתר כ"אתר פסולת יבשה", מחייב את איטום תחתית ודפנות האתר, בהתאם להוראות המשרד לאיכה"ס. תנאי למתן היתר בניה ל"אתר פסולת יבשה" הוא אישור המשרד לאיכה"ס לשיטת האיטום ופרטי האיטום.
- ג. תיאום הבקשה להיתר עם משרד הבריאות.
- ד. תיאום בקשה להיתר בנייה לעבודות עפר או פיתוח עם המשרד לאיכות הסביבה.
- ה. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון הניקוז ואישור ע"י נציגי רשות הניקוז.
 - התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- ו. הכנת תוכנית פיתוח והפעלה, לאישור על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבנייה, שתכלול:
 - הוראות לפיתוח והפעלת האתר בשלבים בהתאם לתוכנית שלבי פיתוח וחלוקה לתאי הטמנה כמפורט בס' 7. ג. בהתאם לדרישות הועדה המקומית התוכנית תתיחס גם לעיצוב נופי בעת הפעלת האתר.
- ז. הכנת תוכנית הכוללת הוראות לשיקום האתר לאחר מיצויו כאתר סילוק פסולת יבשה, והסבתו לשימוש כקרקע חקלאית ו/או שיקום נופי, המתבססת על תוכנית סגירה-מצב סופי של האתר, בהתאם לס' 7. ד. לעיל, ובהתאם לדרישות הועדה המקומית.

17. חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרש בהתאם לתקן חנייה ארצי.

18. הנחיות סביבתיות

האתר יופעל ויתוחזק באופן שימנע מפגעים סביבתיים. תשתיות ומתקנים הנדרשים באתר, יוקמו בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה, סעיף 14 לעיל. לא תותר הטמנה או קבלה של פסולת שאינה פסולת בנין.

19. עתיקות

אין לבצע כל עבודה בתחום שטח עתיקות מוכרז, ללא אישור בכתב מרשות עתיקות. במידה ויתגלו עתיקות בשטחים שאינם מוכרזים, יש להפסיק את העבודות לאלתר ולהודיע לרשות העתיקות.

20. אחריות הקמה, הפעלה ופיקוח

א. אחריות הקמה והפעלת האתר יהיו על מפעיל האתר / הרשות המקומית תל שבע.
ב. סמכות פיקוח על הקמת והפעלת האתר תהיה בסמכות המשרד לאיכות הסביבה והרשות המקומית תל שבע.

21. סגירה – תקופת אחריות

א. עם מיצוי קיבולתו של האתר וגמר שיקומו, יוחזר יעוד הקרקע ע"י הרשות המקומית תל שבע ליעודו על פי תוכנית מתאר מקומית, ובהתאם לס' 16 ז. לעיל.
ב. מוסד תכנוני מוסמך רשאי להחליט על שימוש אחר באתר לאחר סגירתו וגמר שיקומו.
ג. הרשות המקומית תל שבע / מפעיל האתר תהיה אחראית / יהיה אחראי, למצבו התקין של האתר המשוקם במשך 10 שנות בדיק, אשר מועד תחילתן הוא סגירתו של האתר. במשך תקופה זו חייב / ת הרשות המקומית תל שבע / מפעיל האתר, לתקן כל פגם שיתגלה באתר הנובע מבנייתו, תפעולו, תחזוקתו וסגירתו.
ד. מבנים ותשתיות הנדסיות יפורקו ויסולקו מהאתר.

22. תאריך ושלבי ביצוע

מועד משוער לביצוע של תוכנית זו - תוך 5 שנים מיום אישורה.

23. חתימות

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות. חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליוזם התכנית או לכל בעל עניין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקצה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בגינו ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ואו כל רשות מוסמכת לפי כל חוזה ועל פי כל דין. למען הסר ספק מוצהר בזה, כי אם נעשה או נעשה על ידנו הזכר בגין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית חברה או הודאה בקיום הסכם כאמור ואו ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו על ידי מי שרכש מאיתנו על סיו זכויות כל שהן בשטח, ואו על כל זכות אחרת העומדת לנו נכח חסכם כאמור עפ"י כל דין שכן חתימתנו ניתנה אך ורק מניחה ל מקרקעי ישראל מחוז הדרום מינהלת הבדואים

12/106

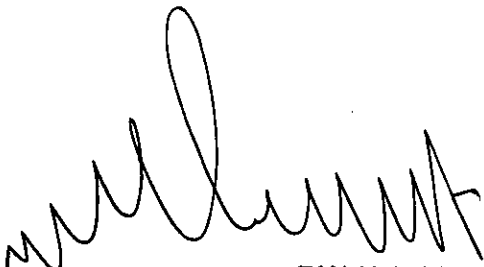
בעל הקרקע

יעלר קיודר
אחר אי מיפור
מינהלת הבדואים

יוזם התוכנית
רנן דשא
אחריות מהלקת תכנון
תמנהלה לקיזום הבדואים בעב

וועדה מקומית

וועדה מחוזית


עורך התוכנית
אדרי אבינעס לוי