

6572

משרד הפנים-מינהל מחוז הדרום
לשכת הממונה על המחוז
22.11.2011
דואר נכנס

חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965
מרחב תכנון מקומי- אילת

לשירות המבחן והמבחן הכלכלי
משרד הפנים ימ"מ הדרום
07.11.2011

משרד הפנים מחוז דרום
חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965
אישור הכיול
הועדה לתכנון ובניה
בנין
יחיד העדו המחוזית
מחלקת מידע ומכרז

הוראות תכנית

הודעה על אישור תכנית מס'
כורסמה בילקוט המכרזים מס'

תכנית מס' 10/101/02/2
שינוי לתכנית מתאר מס' 101/02/2

כריית חלוקי נחל- נחל רודד

מבוא

חברת רדימיקס מבקשת להפעיל אתר כרייה לחלוקי נמל בנמל רודד, כ-2 ק"מ ממערב לדרך מס' 90. באתר יוקמו מתקנים לעיבוד החומר הנכרה.

הכרייה תבוצע באופן מדורג בהתאם לתכניות מאגרי השהייה ובתאום עם רשות הניקוז. כך שעם סיום הכרייה בשטח אחד, ניתן יהיה להשתמש בחומר הטפל משטח המתקנים ומהשטח הנכרה הסמוך להקמת סוללות ההטיה לביצוע המאגרים.

תהליך העבודה באתר כולל ניצול בורות הכרייה לצורך הקמת מאגר הנותן פתרון לבעיית השיטפונות בסכחת אילת שנמצאת במורד, ממזרח לכביש מס' 90. תכנית איגום ההשהיה תשמש הן כאמצעי להקטנת מהירות הזרימה והן כאמצעי להחדרה של מי גשם לאגם מי התהום התת-קרקעי. ספיקת התכן במורד האפיק תקטן וע"י כך יצומצמו ההוצאות לביצוע הסדרת האפיק.

הסדרה נופית תעשה במהלך ובתום הכרייה באתר, הן ע"י יצירת המאגרים והן על פי נספח הסדרת השטח לכל השטחים בהם נעשו וייעשו עבודות.

גבול התכנית נמצא כ- 400-500 מ' מאזור הכרייה, ומסמן את גבול ההשפעה של פעילות הכרייה. בתחום זה לא יבוצעו כל עבודות כרייה, למעט עבודות שיקום והסדרה נופית בהתאם להוראות התכנית.

פרק א': כללי

1. מחוז: הדרום
2. נפה: באר שבע
3. מקום: נחל רוּדד- אילת
4. גושים: 40064,40066,40067 (בשלבי הסדרה)
5. שטח התכנית: 2749 דונם
6. בעל הקרקע: מנהל מקרקעי ישראל
7. מגיש התכנית: רדימיקס בע"מ, רח' ביאליק 155, רמת גן
8. עורכי התכנית: מודי אבירס- אבירס אדריכלים
לוחמי הגטאות 8, חיפה
מיקוד 35024
9. שם התכנית: תכנית מס' 10/101/02/2, שינוי לתכנית מתאר
אילת מס' 101/02/2
כריית חלוקי נחל- נחל רוּדד
10. מטרת התכנית: איתור וייעוד שטחים למטרות הבאות:
(א) כריית חלוקי נחל בנחל רוּדד והקמת מאגרי השחייה.
(ב) הקמת מתקנים לעיבוד החומר הנכרה
(ג) התוויית דרך גישה.
11. יחס התכנית לתכניות אחרות: תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר אילת מס' 101/02/2 התכנית בהתאם לתמ"א 1/14 (אתר 696) ולתמ"מ 14/4 (שינוי 21) - אילת אילות.
12. תחום תחולת התכנית: השטח התחום בתשריט בקו כחול רציף.
13. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
(א) 7 דפי הוראות תכנית
(ב) תשריט בקנ"מ 1:2500, 1:5000, 1:10000
(ג) נספח מחייב - תכנית המאגרים, קנ"מ 1:1000
הכולל תכנית שיקום נופי- מאגר נחל רוּדד-
תכנון כללי, רשות ניקוז ערבה:
ג-1 תנוחה - תכנית מפורטת שלב א'
ג-2 תנוחה - תכנית מפורטת שלב ב'
ג-3 חתכים 1-1, 2-2 שלב א'
ג-4 חתכים אופייניים
ג-5 מתקן הרקה
ג-6 מגלש עודפים שלב א' תנוחה וחתכים
ג-7 נספח שיקום נופי
ד) תכנית הסדרת השטח
ה) תכנית שלביות ביצוע (תכנית המאגרים)
ו) נספח תנועה - נספח מנחה
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית.
במקרה של סתירה בין ההוראות לתשריט ולנספחים יגברו ההוראות.
במקרה של סתירה בין התשריט לנספחים, יגבר התשריט.



חוק התכנון והבניה התשכ"ה-1965 מרחב תכנון מקומי- אילת

פרק ב': פרוט הציונים בתשריט כמסומן בתשריט וכמתואר במקרא.

פרק ג': השימושים המותרים

1. שימוש בקרקע:
לא יינתן היתר להקמת בנין ולא ישמשו כל קרקע או בנין בתחומי תכנית זו לכל תכלית שהיא, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. רשימת התכליות:
 - 2.1 אזור שטח ציבורי פתוח (מגרש א')
 - א. באזור זה לא תותר כרייה, עירום של חומר כרוי והקמת מבנים לעיבוד החומר הכרוי. תתאפשר התווית דרך גישה פנימית המקשרת בין שטח הכרייה לשטח המתקנים. דרך זו תתבטל עם סיום העבודות באתר.
 - ב. באזור זה יבוצעו עבודות הסדרה בהתאם לנספח ד'.
 - 2.2 אזור משולב לשצ"פ ומתקנים לעיבוד החומר הכרוי (מגרש ב')
 - א. באזור זה תותר הקמה של מתקני גריסה וניפוי, תא שרותים נייד אשר יכלול מתקן סגור ואטום לאיסוף השפכים, מבני מנהלה ותחזוקה.
 - ב. באזור זה יותר עירום של חומר הגלם, פסולת ומוצר מוגמר.
 - ג. שטח הבנייה הכולל - למטרות מתקנים, מחסנים, משרדים וכד' יהיה 300 מ"ר היחס בין השטחים שהבניה בהם תותר כדי לשמש מטרות אלה באופן ישיר (שטחים למטרות עיקריות) לבין שטחי שרות כמפורט בתקנות משנה (ז) לסעיף 9 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתכניות ובהיתרים), תשנ"ב – 1992, יהיה 1:4.
 - ג. כל המבנים והמתקנים יסולקו מהשטח תוך שנה ממועד סיום עבודות הכרייה באתר.
 - ד. באזור זה יבוצעו עבודות הסדרה בהתאם לנספח ד'.
 - 2.3 אזור כרייה ואיגוס (מגרש ג')
 - א. נספחים ג' ו-ג'6 מהווים תכנית חיצוב הנדסית לאתר הכרייה בנחל רווד, לרבות למניעת התחתרות בלתי מבוקרת, הרס גדות ונזקים לתשתיות במעלה או במורד הנחל.
 - ב. באזור זה תותר כרייה ועירום של חומר כרוי, מוצר מוגמר, חומר טפל והקמת מאגרי השהיה בהתאם לסעיף 7.1 להוראות תמ"א 34/ב'3 לעורקי ניקוח ונחלים.
 - ג. באזור זה תותר התווית דרכים פנימיות, לרבות בין אתר הכרייה לאזור המתקנים.
 - ד. הכרייה באתר תבצע על פי נספח ה' – שלביות ביצוע. הכרייה במתחם א' תהיה על-פי תכנית מס' 2/ני/102 (על-פי חוק הניקוז) למאגר נחל רווד, שלב א'.
 - ה. במסגרת תכנית השיקום לאתר הכרייה מתוכנן הקמת מאגר ויסות - מתקן לריסון גאוויות המעוגן בתכנית מס' 2/ני/102 על-פי חוק הניקוז, להסדרת נחל רווד מעלה כביש 90, (אושרה ב- 18.11.2002).
 - ו. המעבר לכרייה במתחם ב' יהיה רק לאחר:
 - (1) הכרזה על מתחם א' כאתר נטוש בשלמותו.
 - (2) אישור סטטוטורי של המתחם בהתאם לחוק הניקוז והגנה בפני שיטפונות.
 - ז. התכנון המפורט להקמת המאגר יכלול הנחיות למניעת התחתרות בלתי מבוקרת, הרס הגדות ונזקים לתשתיות במעלה או במורד.

- ח. המאגר (מתקן לריסון גאוויות), מתוכנן להקטין את הגאוויות ואת ספיקות התכן במורד.
- 2.4 דרך גישה לאתר הכרייה (מגרש ד')
- 2.4.1 דרך זו תחבר את אתר הכרייה עם דרך מס' 90 באמצעות צומת ומעגל תנועה שיאושר ע"י החברה הלאומית לדרכים.
- 2.4.2 ביצוע עבודות חיבור דרך הגישה עם דרך מס' 90 יהיה בפיקוח החברה הלאומית לדרכים.
- 2.5 שטח לא לבניה (מגרש ה')
- 2.5.1 תחום ההשפעה - באזור זה לא יבוצעו עבודות למעט עבודות הסדרה בהתאם לנספח ד'.
- 2.5.2 קווי דלק נמצאים בתחום ההשפעה – באזור זה לא יבוצעו עבודות.
- 2.5.3 קו מתח עליון 161 ק"ו עובר בתחום ההשפעה.
- 2.6 דרך מאושרת : השטח ישמש לדרך ארצית בהתאם להוק התכנון והבניה תשכ"ה – 1965 ותמ"א 3 על שינויה.
- 2.7 שמורת טבע מוצעת (מגרש ז') – בתחום ההשפעה, באזור זה לא יבוצעו עבודות ולא תותר בניה כלשהי.
- 2.8 יער אילת (מגרש ח') – בתחום ההשפעה, באזור זה לא יבוצעו עבודות.
- 2.9 בית עלמין (מגרש ט') – בתחום ההשפעה, הוראות בנייה על פי תכנית מתאר אילת: 101/02/2
- 2.10 יעודים נוספים בתחום ההשפעה:
- 2.10.1 מסדרון הנדסי - כולל אזור מעבר לצנרת מים, דלק, גז, דרכים, מעבר לקווי חשמל וטלפון.
- 2.10.2 שטח הקפאה - אזור בו אסורה כל בניה ושימוש למעט חקלאות.
- 2.10.3 דרך מחוזית, דרך מחוזית מתוכננת, רחוב מאסף, בהתאם להוראות תכנית מתאר אילת 101/02/2.

באזורים אלו לא יבוצעו עבודות ולא תותר בניה כלשהי.

3. לוח שטחים:

יעוד	מגרש	מתחם	שטח (דונם)	% משטח התכנית
שצ"פ	א		163.5	5.95
אזור משולב-שצ"פ ומתקנים	ב		10	0.36
אזור משולב - לכרייה והקמת מאגר	ג	מתחם א'	106	3.85
		מתחם ב'	53.5	1.94
סה"כ שטח אתר הכרייה			333	12.09
דרך גישה לאתר	ד		32	1.16
יעודים בתחום ההשפעה על פי תכניות חלות ועל פי תכנית מתאר אילת 101/02/2				
שטח הקפאה	ה		2010	73.01
דרך קיימת (כביש 90)	ו		14.7	0.53
שמורת טבע מוצעת	ז		275.7	10.0
יער אילת	ח		45.9	1.66
בית עלמין	ט		64	2.32
מסדרון טכני			225	8.16

0.69	19			דרך מחוזית
2.03	58			דרך מחוזית מתוכננת
0.14	4			רחוב מאסף
100.00	2753			סה"כ שטח התכנית

פרק ד': תנאים מיוחדים

1. כטיחות ומיגון בדופן חפירה ובקרבתה

1.1 מסלולי נסיעה באתר הכרייה:

מסלולי הנסיעה באתר, לרבות דרכי הגישה אל שטחי הכרייה, יקבעו באופן שיאפשר תנועה בטוחה של הציוד הממונע הנייד ושל המשאיות באתר.

1.2 גידור דופן אזורי הכרייה:

(א) בשטח, מעל לדופן האזור החפור, תותקן במרחק של לא יותר מ- 50 מטר מן השפה העליונה של אזור הכרייה גדר מתאימה שתמשך בשני קצותיה עד למקום מתאים על-מנת למנוע מבני-אדם מלהתקרב לאזור העבודות או שתגרם להם סכנת-נפילה. הקמת הגדר תהיה בהתאם לדרישת מפקח עבודה אזורי בכתב.

(ב) על הגדר יותקנו שלטי-אזהרה הנראים לעין, לפחות כל 50 מטר.

1.3 הרחקת חומר רופף:

לפני תחילת עבודות הכרייה וכל משך הכרייה ייעשו כל אלה:

(א) השטח שבו תתבצענה עבודות כרייה ינוקה מחומר רופף.

(ב) השטח שמעל לדופן אזור הכרייה ינוקה מחומר רופף ברוחב של 3 מטר לפחות. אזור כרייה בו משתמשים בציוד ממונע נייד או במשאיות ינוקה מחומר רופף ברוחב של 8 מטר לפחות.

(ג) החומר הרופף מעבר לשטח המנוקה יוחזק בשיפוע טבעי שנטייתו לא תעלה על 45 מעלות.

1.4 ביקורת על חומר רופף והסרתו:

מנהל האתר או אדם אחראי שמונה לצורך זה יערוך מדי יום ביזמו לפני התחלת העבודה

ביקורת בשטח הכרייה בקשר לחומר רופף וידאג להסרתו בדרך בטוחה.

2. "שטחים ביטחוניים" – מתקנים ביטחוניים, כהגדרתם בחוק ושטחים הסגורים בצו סגירה

מכוח תקנות ההגנה (שעת חרום), 1945.

2.1 על אף האמור בכל הוראה בתכנית זו, יחולו על שטחים ביטחוניים הוראות אלה:

2.1.1 פעולה או שימוש למטרה ביטחונית בשטחים הביטחוניים אינם מותרים בהיתר או אישור לפי תכנית זו.

2.1.2 אין בהוראות תכנית זו או בתשריטיה כדי לבטל או לשנות שטחים ביטחוניים או את גבולותיהם או את ההוראות החלות בהם וכן אין בהם כדי לגרוע מהוראות החלות על מתקן בטחוני או בגינו לפי פרק ו' לחוק התכנון והבנייה.

2.1.3 אין בתכנית זו כדי למנוע יצירת שטחים ביטחוניים חדשים על ידי הגופים המוסמכים לעשות כן בהתאם להוראות כל דין.

2.1.4 לא תופקד כל תכנית ולא יינתן כל היתר לפי תכנית זו, בשטחים ביטחוניים, אלא לאחר שנתקבל אישור בכתב של נציג שר הביטחון בוועדה המחוזית

ובכפוף לתנאים ומגבלות שייקבעו על ידו.

3. היתרי בניה:

3.1 היתרי בניה יינתנו ע"י הוועדה המקומית.

3.2 תנאי למתן היתרי בניה להקמת המאגרים יהיה קבלת רישיון הקמת מכון מים

ורישיון החדרה מאת הרשות הממשלתית למים וביוב.

3.3 לעת מתן היתרי בניה להקמת המתקנים באתר יקבע פתרון הביוב בתאום עם משרד

- הכריאות.
- 3.4 תנאי למתן היתרי בניה להקמת המאגרים יהיה קבלת חוות דעתו של המפקח על המכרות, לעניין מיצוי חומר הגלם באתר.
- 3.5 תנאי למתן היתר בניה לסלילת דרך הגישה יהיה תאום עם חברת מקורות מרחב דרום.
- 3.6 תנאי למתן היתרי בניה יהיה הסדרת צומת/מעגל תנועה על פי תכניות הנדסיות לביצוע, בתאום עם החברה הלאומית לדרכים.
- 3.7 תנאי למתן רישיון חציבה מאת המפקח על המכרות יהיה הסדרת צומת/מעגל תנועה על-פי תכניות הנדסיות לביצוע, בתאום עם החברה הלאומית לדרכים.

4. תותרנה התווית דרכים פנימיות, לרבות בין אתר הכרייה לאזור המתקנים.
5. המתקנים שיפעלו באתר: נפות למיון אגרגטים, מגרסה, מבנה יביל: משרדים, שירותים, מחסן, גנרטור ומיכל דלק.
6. תותר הנחת קווי מים, חשמל, ביוב, טלפון, גז ונפט בשטח האתר בתאום עם מגיש התכנית.
7. אספקת מים, ביוב, ניקוז, מתקנים לסילוק אשפה ומתקנים סניטרים אחרים יבוצעו בהתאם לדרישות מהנדס העיר.
8. הסדרת השטח (שאינו מאגר) תעשה בתום הכרייה על פי תכנית הסדרה שתאושר ע"י רשות ניקוז ערבה.

9. הוראות בנושא איכות הסביבה:

- 9.1 הוראות לצמצום פגיעה בערכי טבע ונוף:
- אין לפגוע ולחסום את נתיב הזרימה הטבעי של נחל רווד.
 - יש לסמן בשטח את התחום המאושר לכרייה באמצעות חביות מלאות אבנים או בטון, במרחק של 100 מ' בין חבית לחבית.
 - אין לפגוע בשטחים שמחוץ לתחום הכרייה המאושר.
 - אין לערום ערימות טפל מעל לשפת הערוץ.
 - אין לשפוך חומר טפל מעבר למצב הקיים בשטח ע"מ לא לפגוע בצמח גדול ונדיר- סהרון משולשל (ערך טבע מוגן).
 - דרך העפר בנחל רווד, המשמשת משתמשים אחרים, לא תחסם ע"י שפך חומר טפל.
 - פסולת יבשה (כגון: גרוטאות, מיכלים וכו') תיאסף ותפונה תקופתית.
 - על כל עקירת עץ שיטה (ערך טבע מוגן) יינטעו תמורתו, במקום שיקבע עם רשות הטבע והגנים שני עצי שיטה מקומית (שיטת סוכך או שיטה סלילנית) שיושקו במשך שנתיים.
 - הכרייה תבוצע באופן מדורג בהתאם למתחמי הביצוע המצויינים בנספח ה, מתחם א' בתחום תכנית מס' 2/ני/102 בתאום עם רשות הניקוז, כך שעם סיום הכרייה במתחם זה, ניתן יהיה להשתמש בחומר הטפל משטח המתקנים ומהשטח הנכרה הסמוך להקמת סוללות ההטיה ליצירת המאגר.
 - מיקום לערום החומר הטפל יהיה בסמוך למקום בו יבנו סוללות ההטיה וסוללות המאגר.
 - א. מפעיל האתר יפנה את החומר הטפל הנוטר, מאזור המתקנים ומאתר הכרייה למקום מאושר ע"י רשות הניקוז ומהנדס הועדה המקומית.
 - ב. הסדרה נופית תעשה בהתאם לתכנית הסדרת השטח (נספח ד') במהלך ובתום הכרייה באתר, בהתאם להנחיות אדריכל נוף ותכנית הסדרת השטח.

- 9.2 הוראות למניעת פגיעה באזורי מגורים קיימים ומתוכננים (כולל לתכניות שעדיין אינן מאושרות):

9.2.1 הוראות למניעת התרוממות אבק

- יש לתת עדיפות לכריית חומר עמוק ולח.
- יש לתפעל את הציוד באופן שכף הטרקטור המעמיס, תהיה נמוכה מעל ארגז

- המשאית בעת שפיכת החומר.
- ג. אזור המתקנים (כולל הניפוי) ימוקם במקום נסתר מרוחות, מוקף ערימות גבוהות המפחיתות את עוצמת הרוחות הגורמות להסעת אבק.
- ד. מהירות נסיעת משאיות בדרכי עפר תוגבל ל-20-15 קמ"ש, כולל הצבת שילוט מתאים במקום.
- ה. תוטל חובת כיסוי מטען המשאיות העמוסות בהובלה מהניפוי לדרך מס' 90.
- ו. דרך העפר בנחל רודד, המשמשת משתמשים אחרים, תורטב בנוזל למניעת מפגעי אבק.
- ז. דרך הגישה לאתר הכרייה תטופל באמצעים שיתואמו עם המשרד להגנת הסביבה בתדירות שתבטיח מניעת פיזור אבק.
- ח. הדממת אתר הכרייה בעת תנאים מטאורולוגיים קשים ומשטר רוחות העלול לגרום למטרדי אבק ביישובים.
- ט. עמידה בתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה, התשנ"ח – 1998).

9.2.2 הוראות למניעת רעש

- א. תיאסר עבודה באתר בשעות הלילה בין השעות 20:00 לשעה 06:00 בבוקר.
- ב. עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.

9.3 הוראות למניעת זיהום מי תהום

- דלקים ושמינים יאוחסנו במיכלים אשר יוצבו בתוך מאצרות שניפחן 110% מגודל המיכל הגדול ביותר.
- 10 הגבלות בנייה בגין נמל התעופה תמנע (תכנית מס' 175/02/12) ושדה תעופה אילת
 10.1 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות בניה כפי שנקבעו בהוראות תכנית מס' 175/02/12 – נמל תעופה תמנע.
- 10.2 על תחום התכנית חלות הוראות והגבלות לעניין מזעור סכנת ציפורים לתעופה בגין קיומו של שדה התעופה אילת.
- 11 המפעיל ימנה אדם שיהיה איש קשר בין אתר הכרייה לרשויות האכיפה.
- 12 כמות חומר הגלם החזויה להכרות נאמדת בכ- 1.38 מליון טון (בהתבסס על הדו"ח הגיאולוגי). 50% מסה"כ החומר הנכרה ניתנת לניצול והשאר חומר טפל.
- 13 פרק הזמן שהאתר צפוי להיות פעיל: 15 שנים.
- 14 תכנית הסדרת השטח תבוצע על פי נספח ד' – תכנית הסדרת השטח. סיום ההסדרה יהיה בתוך שנה מיום סיום העבודות באתר.
- 15 הפקעה לצרכי ציבור
 מקרקעין המיועדים לצרכי ציבור על - פי סעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965, יופקעו על-ידי הועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק, ולגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.

תאריך: 28.08.2011


 מנכ"ל אדריכלים

עורך התכנית


 תעשיית דימיקס (ישראל) בע"מ

מגיש התכנית