

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התוכנית
תוכנית מס' 316/03/30
שם תוכנית: אתר פסולת יבשה - ספיר

מחוז: דרום
מרחב תכנון מקומי: ערבה תיכונה
סוג תוכנית: מפורטת

לשכת התכנון המחוזית
 משרד הפנים-מחוז דרום
 06.06.2012
מתן תוקף

אישורים

	הפקדה
--	--------------

<p>חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965 משרד הפנים - מחוז הדרום הוועדה המחוזית החליטה ביום: <u>26/8/12</u> לאשר את התכנית</p> <p> <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טעונה אישור השר <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טעונה אישור השר </p> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;"> <u>26/8/12</u> תאריך </p> <p style="text-align: left; margin-left: 50px;"> <u>[Signature]</u> יו"ר הוועדה המחוזית </p>	
--	--

--	--

--	--

דברי הסבר לתוכנית

מטרת תכנית זו להסדיר שטח ודרך גישה עבור אתר סילוק פסולת יבשה
בצמידות למט"ש ספיר בערבה עבור קליטת 25,000 טון פסולת
האתר יספק פתרון לסילוק פסולת יבשה ליישובי המועצה האזורית ערבה
תיכונה והפעילות באזור.

דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכי הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התוכנית

שם התוכנית ומספר התוכנית	שם התוכנית	אתר פסולת יבשה - ספיר	יפורסם ברשומות
1.1	מספר התוכנית	316/03/30	
1.2	שטח התוכנית	29,567 דונם	
1.3	מהדורות	מילוי תנאים למתן תוקף	
	מספר מהדורה בשלב	1	
	תאריך עדכון המהדורה	24.5.12	
1.4	סיווג התוכנית	תוכנית מפורטת	יפורסם ברשומות
	סוג התוכנית	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית	
	לפי סעיף בחוק	ל"ד	
	היתרים או הרשאות	תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	
	סוג איחוד וחלוקה	ללא איחוד וחלוקה.	
	האם כוללת הוראות לעניין תכנון תלת מימדי	לא	

1.5 מקום התוכנית

1.5.1	נתונים כלליים	מרחב תכנון מקומי	ערבה תיכונה
		קואורדינטה X	218800
		קואורדינטה Y	501450
1.5.2	תיאור מקום	בסמוך למט"ש ספיר ממזרח לכביש 90	
1.5.3	רשויות מקומיות בתוכנית	רשות מקומית	מ.א ערבה תיכונה
		התייחסות לתחום הרשות נפה	חלק מתחום הרשות
1.5.4	כתובות שבהן חלה התוכנית	יישוב שכונה	שטח חקלאי ממזרח לכביש 90 לי"ר

יפרסם ברשומות

1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
39044	מוסדר	חלק מהגוש		1

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

מספר גוש	מספר גוש ישן
39044	לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

מספר תוכנית	מספר מגרש/תא שטח
285/02/30	2

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית

לא רלוונטי

1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות

מספר תוכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	תאריך
תמ"מ 14/4 א'	• כפיפות			ינואר 2001
285/02/30	• כפיפות			8.7.09

1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קני"מ	תחולה	סוג המסמך
ל.ר.	ל.ר.	מרש אדריכלים בע"מ	24.5.12		14		מחייב	הוראות התוכנית
		מרש אדריכלים בע"מ	21.5.12	1		1:1250	מחייב	תשריט התוכנית
		אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	15.5.11	1		1:500	מנחה	נספח פיתוח התוכנית
		אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה	יולי 2010	1	23		מנחה	מסמך סביבתי

כל מסמכי התוכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה, משלימים זה את זה ויקראו כמקשה אחת. במקרה של סתירה בין מסמכים המוחייבים לבין מסמכים המוגדרים על ידי התכנית, יגברו המסמכים המוחייבים. במקרה של סתירה בין המסמכים המוחייבים לבין עצמם תגברנה ההוראות על התשריטים.

1.8 בעלי עניין / בעלי זכויות בקרקע / עורך התוכנית ובעלי מקצוע מטעמו

1.8.1 מגיש התוכנית												
גוש / חלקת(ים)	דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר
		6581487	052-3665998	6592216	די"ר ערבב ספיר		מ.א. ערבב תיכונה	גיל סלון	51918662			מונהל התכנה לפיתוח מזכיר המועצה
			052-3665900						054026315			שי זינדרמן

1.8.2 בעלי עניין בקרקע												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	בעלים
	6264221		6264219	רח' התקווה 4 קריית הממשלה ב"ש		מנחל מקרקעי ישראל						

1.8.3 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו												
דוא"ל	פקס	סלולרי	טלפון	כתובת	מס' תאגיד	שם תאגיד / שם מקומית	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רישון	שם פרטי ומשפחה	מקצוע / תואר	עורך ראשי
	6209126		6272427	שד' שזר 21 ב"ש		מרש אדריכלים		056376833	39616	רמי מרש	אדריכל	
	6238697		6271122	רח' סמילנסקי 5 ב"ש		שרותי הנדסה ומרוקטים אנפי,אס				חסון גולדנברג	מודד	מודד
	6460915		6460914	רח' הגורן 6 פארק תעשייה עמר		אפיק הנדסת סביבה והידרולוגיה		05470983	41255	נמרוד חלמיש	מתנדס	מתכנן פיזי

1.9 הגדרות בתוכנית

בתוכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התוכנית או מהקשר הדברים.

מונח	הגדרת מונח
אתר פסולת יבשה	<p>א. אשפה שאינה מכילה חומר אורגני רקבובי ו/או חומר מסוכן והיא יכולה להיות מאחד מסוגי הפסולת הבאים: אשפת בניין, אשפה גושית או אשפה אינרטיית.</p> <p>1. פסולת בניין – פסולת הנוצרת מפעילויות בניה ומרכביה העיקריים הם: חול, אדמה, לבנים, אבן וברזל בניין.</p> <p>2. פסולת גושית – פסולת שפרטיה הם בעלי נפח גדול והם רהיטים, ציוד בייתי, ציוד תעשייתי וגרוטאות רכב.</p> <p>3. אשפה אינרטיית – פסולת מוצקה שאינה עוברת תהליכי פירוק או שחרור חומרים, כגון עודפי עפר ואבן.</p>

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית 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 התוכנית ועיקרי הוראותיה**2.1 מטרת התוכנית**

הסדרת אתר פסולת יבשה ודרך גישה בסמוך למט"ש ספיר.

2.2 עיקרי הוראות התוכנית

- א. שינוי ייעוד קרקע חקלאית לאתר פסולת יבשה ודרך גישה בקרקע חקלאית.
 ב. קביעת התכליות, זכויות ומגבלות הבניה.
 ג. קביעת תנאים למתן היתרי בניה ושמירה על איכות הסביבה.

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

סה"כ שטח התוכנית – 29.569 דונם

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	100		+ 100	0	מ"ר	אתר פסולת

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטטוטורית או המוצע בתוכנית זו, לפיכך בכל מקרה של סתירה בין נתוני טבלה זו לנתוני טבלה 5 – "זכויות והוראות בניה – מצב מוצע" (עמ' 35), גובר האמור בטבלה 5.

3. טבלאות יעודי קרקע, תאי שטח ושטחים בתוכנית

3.1 טבלת שטחים

תאי שטח כפומים		תאי שטח	יעוד
		101	אתר פסולת
	זיקת הנאה למעבר ברכב	201	קרקע חקלאית

על אף האמור בסעיף 1.7 - במקרה של סתירה בין היעוד או הסימון של תאי השטח בתשריט לבין המפורט בטבלה זו - יגבר התשריט על ההוראות בטבלה זו.

3.2 טבלת שטחים

מצב מוצע		מצב מאושר	
אחוזים	מ"ר	אחוזים	מ"ר
			יעוד
95	28,065	100	שטח ללא יעוד
5	1,502		
100	29567		

4 ייעודי קרקע ושימושים

4.1	שם ייעוד: פסולת
4.1.1	שימושים
.א.	ישמש להטמנת פסולת יבשה, יותר השימושים הבאים: כריית אגן הטמנה, דרכי שרות, גידור, שילוט, תאורה, נטיעות ומעבר קווי תשתית.
.ב.	המבנים המותרים: ביתן משרד ושומר, מבנה שער לביקורת, מאזניים לשקילת משאות, מרחב מוגן, סככות שרות וכל דבר אחר הדרוש להפעלתו התקינה של האתר.
.ג.	מגבלות בנייה: באזור המסומן במגבלות בנייה יותרו פעולות לניקוז וניהול גר בלבד ותיאסר שפיכת פסולת.
4.1.2	הוראות
.א.	האתר יהיה מגודר
.ב.	יתואמו ויאושרו על ידי המועצה המקומית, המשרד להגנת הסביבה, מנהל מקרקעי ישראל ורשות הניקוז יעדים לפינוי עודפי חציבה ועפר, במידה ויידרש.
.ג.	הבניה תהיה מבניה קשיחה, בניה קלה או מבנים יבילים הכל על פי הצורך ובאישור המשרד להגנת הסביבה.

4.2	שם ייעוד: קרקע חקלאית (עם זיקת הנאה לרכב)
4.2.1	שימושים
.א.	במסגרת שימושי הקרקע החקלאית יותר סלילת דרך מצעים לצורך יצירת גישה למגרש הפסולת. לא תותר כל בניה בקרקע החקלאית.

5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	ציד-י שמאלי	ציד-י ימני	קווי בנין (מטר)		קדמי	מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכנית (%) משטח תא השטח	צמימות (יחיד) לדונם (נטו)	מספר יחיד מספר	אחוזי בניה כוללים (%)	סה"כ שטחי בניה	שטחי בניה מ"ר/אחוזים		שטח שרות	עיקרי	שטח שרות	עיקרי	מפלס לכניסה הקובעות	גודל מגרש/ מזערי/ מרבני (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד
			מתחת לכניסה הקובעות	מתחת לכניסה הקובעות		שרות	עיקרי							שרות	עיקרי								
								3	2	-	-	0.5	100	-	-	-	100	-	100	28,065	101	פסולת	

6. הוראות נוספות

6.1. תנאים למתן היתר בניה	
היתרי בניה ינתנו ע"י הוועדה המקומית עפ"י תכנית זו לאחר אישורה ועפ"י התנאים הבאים:	
א.	תוגש תכנית פיתוח לביצוע האתר כולל סימון התשתיות הנדרשות לפיתוח האזור. תכנית הפיתוח תציג את התכנון הפנימי של אתר הפסולת, האמצעים למניעת מפגעים לרבות מפגעי רעש ואיכות אוויר, שלביות הפיתוח, דרכי ההפעלה בשלבי ההקמה, התפעול (עיצוב נופי בעת הפעלת האתר) והשיקום הנופי כולל תכנית סגירה – מצב סופי של האתר בהתאם לייעוד השטח לאחר סיום הפעלתו כאתר הטמנה, התכנית תוצג לאישור המשרד להגנת הסביבה, רשות הניקוז ותאושר ע"י הוועדה המקומית.
ב.	היתרי בניה ינתנו לאתר זה כ"אתר לפסולת יבשה" בלבד. שימוש באתר מחייב איטום תחתית והדפנות. לא יוצא היתר ללא אישור המשרד להגנת הסביבה לשיטת האיטום ופרטי האיטום.
ג.	היתרי בניה יוצאו בתאום עם משרד הבריאות.
ד.	היתרי בניה ינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון הניקוז ואישורן ע"י רשות הניקוז. התוכנית תכלולנה שלבי ביצוע שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד ובד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבניה
ה.	הוסדר נושא גידור האתר.
ו.	היתרי הבנייה מותנים באישור המשרד להגנת הסביבה לחוות דעת המתכנן, כי קיים מקור זמין לחרסית המתאימה לביצוע תשתיות האיטום המתוכננות באתר.
ז.	בעת הוצאת היתר הבנייה יקבעו נוהלי תחזוקה של האתר והמתקנים בו וכן פירוט נוהלים ואמצעים לטיפול במקרה חירום וכשל בתפעול האתר.
ח.	תנאי למתן היתר בניה עקב קרבת האתר לאתר עתיקות מוכרז: היתר לבניה ופיתוח השטח כולל עבודות עפר וחפירות יתואם עם רשות העתיקות.

6.2. הפקעות לצרכי ציבור	
מקרקעין המיועדים לצורכי ציבור עפ"י סעיף 188 (ב') לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965 יופקעו על ידי הוועדה המקומית ויירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק. לגבי מקרקעי ישראל המיועדים לצרכים כאמור – יפעלו לפי הנחיות היועץ המשפטי לממשלה.	

6.3. חלוקה ורישום	
חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965	

6.4. חניה

החניה תתוכנן בתחום האתר עפ"י תקן החניה הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

6.6. תשתיות

א. בתנאים למתן היתר בניה יקבעו דרכי ביצוע של כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/ או קו ניקוז, ו/או תא ביוב, ו/או דרך, ו/או עמוד תאורה, ו/או קוי תאורה, ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן: עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי המקרקעין ובסמוך.

- ב. חשמל**
- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה - תיאום עם חברת החשמל בדבר תכנון והקמת תחנות משנה, חדרי שטאים ו/או חדר מיתוג, פרטי קווי חשמל עיליים ותת קרקעיים, והנחיות לגבי מרחקי בניה ומגבלות שימוש מקווי חשמל עיליים ותת קרקעיים קיימים ומתוכננים.
- ב. תחנות השנאה
1. מיקום תחנות ההשנאה יעשה בתאום עם חברת החשמל.
 2. בתכנון לאזור מגורים חדש ימוקמו תחנות ההשנאה, ככל האפשר, בשטחים ציבוריים או המיועדים למתקנים הנדסיים.
 3. על אף האמור בסעי' ב 1 ניתן יהיה בשל אילוצים טכניים או תכנוניים למקם את תחנות ההשנאה במרווחים שבין קווי בניין לגבול מגרש, או על עמודי חשמל או לשלבן במבני המגורים.
- ג. איסור בניה בקרבת מתקני חשמל
- לא יינתן היתר בניה לשימושים כגון מגורים, מסחר, תעשייה ומלאכה, מלונות, ומבני ציבור, בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, ,

מציר הקו	מהתיל הקיצוני / מהכבל / מהמתקן	
	3 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף
	2 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תייל מבודד (תאם על עמוד) תייל מבודד צמוד למבנה
	5.00 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף או מצופה
	2 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אורירי מבודד (כא"מ)
20.00 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו:
35.00 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו
	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך
	3 מ'	ח. כבלי חשמל מתח גבוה
	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון
	1 מ'	י. ארון רשת
	3 מ'	יא. שטאי על עמוד

על אף האמור לעיל תתאפשר הקמתם של מבנים ואו מתקני חשמל במרחקים הקטנים מהנקוב לעיל ובלבד שבוצע תאום עם חברת החשמל ובכפוף לכל דין. להקמת מבני תשתית יעשה תאום פרטני בין בעל התשתית לבין חברת החשמל.

בתוכנית מתאר המתירה הקמתם של מבנים המכילים חומרים מסוכנים המועדים לדליקה או לפיצוץ תכלול הוראה, הקובעת כי לא יינתן היתר בניה אלא במרחקי בטיחות שייקבעו בתוכנית המתאר בתיאום עם חברת החשמל. לפני תחילת ביצוע עבודות חפירה או בניה יבדוק המבצע את קיומם האפשרי של כבלי ו/או קווי חשמל קיימים או מאושרים. אין לחפור או לבצע עבודת בניה כלשהי מעל ובקרבה של פחות מ- 3 מ' מכבלי חשמל אלא לאחר קבלת אישור מחברת החשמל.

לא יינתן היתר לחפירה, חציבה או כריה במרחק הקטן מ- 10 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח עליון/ על עליון או 3 מ' מהמסד של עמוד חשמל במתח גבוה/ נמוך ולא תבוצע פעולה כזו, אלא לאחר שניתנה לחברה הזדמנות לחוות דעה על ההיתר המבוקש או הפעולה אותה עומדים לבצע לפי העניין.

על אף האמור בכל תוכנית - כל בניה או שימוש מבוקשים בקרבת מתקני חשמל, יותרו בכפוף למגבלות הקבועות בסעיף זה. שימוש או בניה של מתקני חשמל בתחום תוכנית הקובעת רצועה למעבר קוי חשמל ראשיים - קווי מתח על ועל-עליון יותרו בהתאם להוראותיה של אותה תוכנית.

6.7. חפירה ומילוי

היקף עבודות העפר המתוכננות באתר הפסולת היבשה ספיר מוערך בכ- 15,000 מ"ק. האתר צפוי להיות מתוכנן כך שכל חומר החפירה ינוצל בתחום האתר לצורך מילוי, בניית סוללות וכדומה, כך שעבודות הכשרת האתר צפויות להביא לאיזון מבחינת חפירה ומילוי בתחומו. לא מדובר בעבודות חציבה אלא רק בעבודות חפירה.

6.8. גמישות

בהתאם לבקשת מגיש התוכנית, בקשר לגבול בין מתחמי ההטמנה בשלב א' ו ב' מחליטה הועדה לקבוע בתוכנית הוראות גמישות לגבולות מתחמים א' ו ב', באופן שינוי בגבולות לא יהווה שינוי לתכנית.

6.9. עתיקות

כל עבודה בתחום עתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות, התש"ח-1978.

7. ביצוע התוכנית**7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
1	הקמת אתר פסולת בגבול מתחם 1	
2	הרחבת האתר פסולת למתחם מס' 2	מילוי מתחם מס' 1 ב 50% משטחו

7.2 מימוש התוכנית

1. זמן משוער לביצוע התכנית 5 שנים מיום אישורה.

2. פקיעת תוקף התוכנית

לאחר מיצוי כושר יכולת האתר להטמנת הפסולת ולאחר שיקומו בהתאם להוראות תוכנית זו יפוג תוקף התוכנית.

8. חתימות

תאריך: 6/6/12 מספר תאגיד:	חתימה: התאחדות האזרחית הערבה התיכונה	שם: שם רשות מקומית: מ.א. ערבה מגיש התוכנית
תאריך: 19/9/12 מספר תאגיד:	חתימה: מרש אדריכלים בע"מ	שם: מ.א. נמ תאגיד: מרש אדריכלים בע"מ עורך התוכנית
תאריך: 37/5/12 מספר תאגיד:	חתימה: התאחדות האזרחית הערבה התיכונה	שם: התאחדות האזרחית הערבה התיכונה תאגיד: מנהל מקרקעי בעל עניין בקרקע