

מחוז הדרום  
מרחב תכנון מקומי אשדוד

לשכת התכנון המחוזית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
12.07.2004  
נתקבל

משרד הפנים  
מינהל מחוז הדרום  
22-07-2004  
דאר נכנס תיק

תכנית מתאר מס' 57/101/02/3  
שינוי לתכנית 101/02/3

**"תחנת מעבר לפסולת - אשדוד"**

עיריית אשדוד

המקומים (מסווגים)

15 תכנון זכויות החליטה

11/11/98 לאשר את הבקשה

מחוז אשדוד 8/2001

57/101/02/3

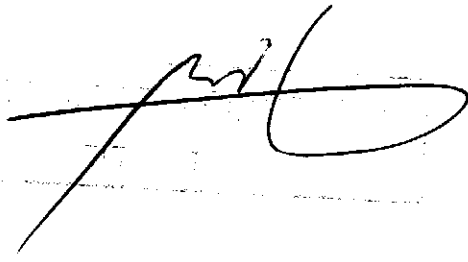
מכניד זו יקרא 57/101/02/3

חתימה

26/04/04

**הוראות התכנית**

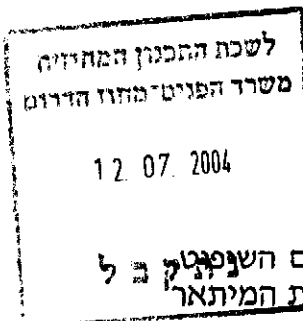
פברואר 2004  
עדכון לאוגוסט 1998



אדו"ח אלוני-גרינברג  
מהלך מחלקת תכנון ומיד  
עיריית אשדוד

משרד הפנים מחוז דרום  
חוק התכנון והבניה תשכ"ה - 1965  
אישור תכנית מס' 57/101/02/3  
הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
ביום 22/7/04 לאשר את התכנית.  
ע"י הוועדה המחוזית  
הודעה על אישור תכנית מס' 57/101/02/3  
בהסמכה בילקוט הפרסומים מס' \_\_\_\_\_  
מיום \_\_\_\_\_

יוזם ומגיש התכנית: הועדה המקומית לתכנון ולבניה - אשדוד  
בעל הקרקע: עיריית אשדוד  
עורך התכנית: א.י. יועצים (אברהם יעקב)



## דברי הסבר

עיריית אשדוד יוזמת הקמתה של תחנת מעבר לפסולת מוצקה במזרח תחום השפעה של משרד הפנים המחוזית. תכנית זו תואמת את תכנית המיתאר הארצית לסילוק אשפה ת/מ/א 16 שקבעה הקמת תחנת מעבר לפסולת בעיר אשדוד.

תחנת המעבר נועדה להביא לסגירתן של 4 תחנות מעבר זמניות ולא מאושרות, הפזורות ברחבי העיר והגורמות למפגעים ומטרדים סביבתיים.

תחנת המעבר מיועדת לקלוט פסולת הנאספת ברחבי העיר אשדוד באמצעות ציוד איסוף בעל קיבול קטן יחסית ולשנע אותה לאתר סילוק ארצי באמצעות כלי רכב בעל כושר הובלה גבוה. בכך יושג חסכון בעלויות הובלת הפסולת לסילוק ויעול מערך איסוף הפסולת העירוני.

אתר הסילוק יהיה אחד האתרים המרכזיים, כפי שנקבע על פי מדיניות הממשלה: "דודאים", "אורון", "כלנית" או אחר כפי שיאושר בעתיד. האתר לסילוק הפסולת מן העיר אשדוד יקבע על פי אמות מידה של כדאיות כלכלית מבחינת עלויות ההובלה וההטמנה.

תחנת המעבר תוכל לקלוט כ- 400 – 600 טון פסולת ליום.

בתחנת המעבר ניתן יהיה להתקין מערכות לצמצום נפח הפסולת לסוגיה וכן למיון הפסולת ושליפת חומרים למיחזור.

תחנת המעבר תהיה במבנה סגור למניעת מטרדים סביבתיים וחזותיים.

תחנת המעבר תחובר למערכות התשתית העירוניות כמו: כביש גישה, מערכת ביוב, מערכות אספקת מים וכיבוי אש, מערכת ניקוז עילי וניקוז תשטיפים וכן מערכות חשמל, תאורה ותקשורת.

בנוסף לכך, יותקנו בתחנת המעבר מערכות בקרה וניטור למעקב שוטף אחר התהליכים בתחנת המעבר ומניעת היווצרות מפגעים סביבתיים.

ההוראות לתכנית כפי שמובאות להלן, עודכנו בהתאם להמלצות "תסקיר השפעה על הסביבה" שהוכן על פי החלטות הועדה המחוזית לתכנון ולבניה מחוז דרום והנחיות המשרד לאיכות הסביבה.

משרד הפנים מחוז הדרום

לשכת התכנון המחוזית

אשדוד

Handwritten signature

**1. הוראות כלליות****1.1 שם התכנית**

תכנית זו תיקרא "תכנית מתאר מס' 57/101/02/3.  
"תחנת מעבר לפסולת – אשדוד", שינוי לתכנית מס' 101/02/3.

**1.2 מסמכי התכנית****התכנית כוללת:**

- א. 9 עמודים בכתב (להלן, הוראות התכנית).
- ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.
- ג. נספח מס' 1 (מנחה בלבד): תאור עקרוני של תחנת המעבר.
- ד. נספח מס' 2 (מנחה בלבד): חתכים ופרטים.
- ה. נספח מס' 3 (מחייב): הסדרי תנועה בכביש הגישה.

**1.3 שטח התכנית**

תכנית זו חלה על שטח של כ- 49.2 דונם.

**1.4 גושים וחלקי חלקות**

הגושים וחלקי החלקות הכלולים בתכנית הם:

- א. גוש 2064, חלקי חלקות: 3,4,5,27.
- ב. גוש 471, חלק חלקה: 9, 32, 36.
- ג. גוש 2069, חלק חלקה: 39.

**1.5 ציונים מהתכנית**

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

**1.6 יוזם התכנית**

הועדה המקומית לתכנון ולבניה – אשדוד.

**1.7 בעל הקרקע**

עיריית אשדוד.

**1.8 עורכי התכנית**

אברהם יעקב, א.י. יועצים, רח' השקמה 5, קרית טבעון 36520. טל: 04-832836/8

**1.9 יחס לתכניות אחרות**

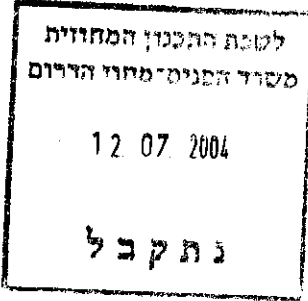
תכנית זו מהווה שינוי לתכנית 101/02/3 בתחום גבולות תכנית זו.

**1.10 מקום התכנית:**

מחוז: דרום  
נפה: אשקלון  
מקום: אזור תעשייה קלה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה

אשדוד



א.י.י.

12.07.2004

## 2. מטרות התכנית

1. יצירת מסגרת תכנונית למילוי צרכי העיר אשדוד לטיפול ושינוע פסולת סוצקה (תחנת מעבר ומפעל מיון פסולת) ע"י שינוי בייעודי הקרקע וכן ע"י קביעת הוראות קב"ל בניה.
2. פירוט ייעודי השטחים והמבנים באתר.
3. פירוט ההיבטים הסביבתיים הקשורים בהפעלת המתקן.

## 3. תכליות ושימושים

לא ישמש כל קרקע ו/או בנין, בתחומי התכנית, אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות דלהלן ובמגבלות דרישות למניעת מפגעים ומטרדים.

### 1. דרך מוצעת

מיועדת למעבר כלי רכב אל תחנת המעבר וממנה וכן לשימושי הקרקע בשטחים הגובלים בתחום הדרך.  
בנוסף לכך, ישמש תחום הדרך לצרכי שרות, רצועות גינון, התקנת מערכות תשתית תת קרקעיות ועיליות כמו מערכות אספקת מים, ביוב, ניקוז, חשמל, תאורה, תקשורת, ריהוט רחוב ומיגון אקוסטי.

### 2. שטח למתקן הנדסי מגרש מסי 1

- מיועד לסלילת כבישים, משטחי תמרון וחניה מאספלט, במפלס פני הקרקע הקיים.
- התקנת רמפות גישה ותמרון הגבוהות מפני הקרקע הקיים, עשויים אספלט ובטון.
- הקמת מבנה או מבנים אשר יכללו עמדות לפריקת פסולת אל מערכות הקליטה, הטיפול, והשינוע של תחנת המעבר.  
מערכות לקליטת ושינוע הפסולת כוללות מסועים ו/או רצפות נעות ותאי קליטה מבטון, מכולות פתוחות במידות שונות.  
המערכות לטיפול ועיבוד פסולת כוללות דחסנים ו/או מכבשים ו/או מגרסות.  
המערכות למיון פסולת כוללות תאי קליטה, נפות, מסועים, מגנטים, מבנה פנימי סגור וממוזג למיון ידני ו/או מערכות למיון ממוכן.  
השטח המיועד למיון יהיה כ- 500 מ"ר.  
כמו כן, יכללו המבנים משטחי תמרון ואחסנה, עמדת פיקוד, מערכות תשתית כמו מערכת אספקת מים וכיבוי אש, ביוב, תשטיפים, חשמל, תאורה, תקשורת, טיפול באוויר, בקרה וניטור.
- משטחים להצבת מכולות פתוחות לפסולת גושית כמו פסולת בנין וגרוטאות.
- משטח לאחסנה זמנית של גרוטאות רכב וכבישתן מעת לעת.
- מבנה הכולל מערכות ומתקנים לשיטיפת כלי רכב ומכולות כולל מערכות אספקת מים, איסוף וטיפול בתשטיפים.
- משטחים או מכולות לאחסנת פסולת "יבשה" שמוינה (לא כולל חומר רקבובי).
- מבנה או מבנים למשרדים, שירותי עובדים, הדרכה, אחסנת ציוד וכלי עבודה.
- לוחות חשמל, בקרה וניטור ראשיים.
- מתקן לשקילת כלי רכב (מאזני גשר).

מא

- מערכות אספקת מים, כיבוי אש, מערכות ביוב, מערכות איסוף והובלה וטיפול בתשטיפים וסילוק מערכת איסוף הובלה וסילוק מי גשם עילי (מערכות תיעול וניקוז), מערכות חשמל ותאורה, מערכות תקשורת, ניטור ובקרה ומערכת השקייה לשטחי גינון בשטח זה.

- שטחי גינון ונוי.  
- שער כניסה.

### 3. שטח פרטי פתוח

- מיועד לשתילה ונטיעות, גדר היקפית אטומה ומיגון אקוסטי.

### 4. יער פארק חופי

- שטח סמוך לחוף הים המיועד לטיפול בוסתנים ושיחים תוך שמירת המאפיינים הטבעיים של השטח, כמוגדר ומותחם בתשריט.

### 5. שטח למסילת ברזל

בקטע זה מסומנת רצועה לתכנון ויחולו עליו הוראות תמ"א / 23.

### 4. טבלת זכויות הבניה מצב מוצע

הערות	קו בנין	שטח המותר לבניה			גובה המבנה	שטח המגרש (מ"ר)	יעוד הקרקע
		סה"כ	שרות	עיקרי			
	לפי המסומן בתשריט	30%	--	30%	עד 15 מ' (שני מפלסים)	13,300	שטח למתקן הנדסי

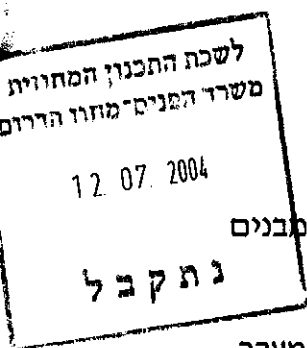
### 5. הוראות בדבר שמירה על התברואה ואיכות הסביבה

#### 5.1 תשתיות ומבנה תחנת המעבר

#### המבנה וסביבתו

1. איזור פריקת הפסולת ואיזור הזנת הפסולת למערכות השינוע, ההובלה והמיון יהיו בתוך מבנה סגור. במתקן המיון תיבנה מערכת לחץ אוויר תת-אטמוספירית למניעת פליטת ריחות אל הסביבה.
2. איזור הטיפול בפסולת גושית יהיה נסתר מכיוון מבני המגורים של רובע ג'. ההסתרה תיעשה ע"י מיקום מתאים של המתקן או באמצעות מבנה קל.
3. תחנת המעבר תשולב בסביבה ע"י רצועת גינון ונטיעת היקפית וגדר דקורטיבית אטומה בגובה 2.0 מ' לפחות.

לשכת התכנון המהווית  
משרד הפנים - מחוז הדרום  
12.07.2004  
נתקבל



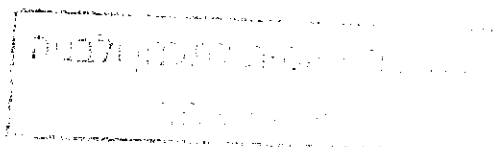
4. בתחנת המעבר תותקן מערכת כיבוי אש מתאימה כולל מערכות גילוי עשן במבנים סגורים.
5. ינקטו אמצעים למניעת אבק בעת ביצוע עבודות תשתית והקמת תחנת המעבר, לרבות הרטבת דרכים והרטבת משטח החפירה. באם ייווצרו עודפי עפר מעבודות אלו, הם יפוננו לאתר סילוק מאושר.

#### איסוף טיפול וסילוק תשטיפים

1. כל שטח התחנה ייאתם ויבנה בשיפועים מתאימים כך שכל התשטיפים הנוצרים בתחנה יתועלו למתקן הטיפול בתשטיפים.
2. מערכת איסוף התשטיפים תכלול מתקנים להפרדת מוצקים לפני החיבור למערכת העירונית. המתקנים יהיו מצוידים במערכת סינון למוצקים מרחפים בקוטר העולה על 1 ס"מ.
- מערכת הביוב בתחנת המעבר תכלול אפשרות אגירה ל- 24 שעות במקרה של תקלה. כמו כן, תכלול מערכת זו אפשרות לבקרה ואיזון הגבה (PH) לפני החיבור אל המערכת העירונית. מתקן לטיפול בתשטיפים יאפשר שיקוע מוצקים והפרדת צופת.
3. מתקן מיון הפסולת ימוקם בתוך מבנה סגור ומקורה ותיבנה בו מערכת לחץ אויר תת אטמוספירית למניעת פליטת ריחות לסביבה.
4. מתקן הטיפול בתשטיפים יחובר למערכת הביוב המקומית/איזורית ויופעל לפי דרישות מפעיליה.

#### ניקוז

5. תיעשה הפרדה מלאה בין מי נגר עילי שבאו במגע עם פסולת ומי שטיפת כלי אצירה וכלי רכב, כלומר: תשטיפים שיאספו, יטופלו ויועברו למערכת הביוב המקומית, לבין מי נגר עילי נקיים שיוזרמו למערכות תיעול עירוניות ואזוריות.
6. הזרמת מי נגר עילי נקיים טעון אישור רשות ניקוז נחל לכיש.
7. תחנת המעבר תחובר לרשת התיעול העירונית ו/או למערכת הניקוז האזורית באמצעות מערכת ניקוז היקפית שתמנע חדירת נגר עילי מהסביבה אל שטח המתקן.



Mey

12.07.2004

5.2 כביש הגישה

1. לא תותר הפעלת תחנת המעבר לפני השלמת סלילת הקטע הדרומי של כביש "S" לתקבל (בקטע משד' בני ברית לשד' ירושלים).

2. יוזם התכנית יהיה אחראי לסלילת כביש "S" עד שד' מנחם בגין וצומת "עד הלום" בתוך 3 שנים מיום מתן היתר הבניה.

3. יוזם התכנית יהיה אחראי לסלילת המסלול השני של כביש "S" והפיכתו לכביש דו נתיבי לכל כיוון בקטע שד' בני ברית - צומת "עד הלום" בתוך 5 שנים מיום מתן היתר הבניה.

כל הדרכים, החניות ומשטחי הפריקה והטעינה יבנו מאספלט ובטון, כולל דרכי גישה.

5.3 חניה

החניה תהיה בתחומי המגרש ועל פי תקן החניה בתכנית מתאר אשדוד.

5.4 שימושי קרקע סמוכים

1. ישמר מרחק של 200 מ' ממבנה התפעול הראשי של תחנת המעבר אל שימושי קרקע רגישים כגון מגורים, תיירות, מתקנים רפואיים, מוסדות חינוך, תעשיית מזון ותרופות ומתקני הפקת מים. הגבלה זו לא תחול על מבני תעשייה, מלאכה, אחסנה, חניה, מתקנים הנדסיים ושטחים ציבוריים פתוחים.

5.5 הפעלה שוטפת של תחנת המעבר

1. לא תורשה שהיית פסולת בתחום תחנת המעבר לאחר תום יום העבודה. תותר שהיית פסולת יבשה, בהתאם להנחיות המשרד לאיה"ס.

2. יוכן נוהל הדברה וריסוס במערכות תחנת המעבר.

3. תחנת המעבר ומתקניה, לא יגרמו לרעש בלתי סביר כמשמעותו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן - 1990, בעת ההקמה ובזמן ההפעלה.

4. הקמת מתקנים נוספים לטיפול בפסולת אשר אינם נכללים באמור בסעיף 3 לעיל, טעונה אישור המשרד לאיה"ס והרשויות המוסמכות.

5.6 מערכת הניטור

1. תוקם מערכת ניטור למעקב אחר תקינות הפעלת המתקן לטיפול בתשטיפים. המערכת תכלול בדיקה רציפה של הגבה (PH). בדיקה כימית של התשטיפים תבוצע כפי שיקבע על ידי המשרד לאיכות הסביבה. במערכת לחץ אויר תת אטמוספרי יוקם מערך ניטור לבדיקת המערכת. בדיקה זו תבוצע על פי הנחיות המשרד לאיה"ס.

2. תבוצע בדיקה בראיה לתקינות מערכת הניקוז ההיקפית פעם בחודש בחודשים ספטמבר - אפריל.

משרד הפנים - מחוז הדרום  
לשכת התכנון המחוזית  
על שם יושב ראש

*Migal*

12.07.2004

נתקבל

### 6. הנחיות כלליות לתשתיות

תכניות מערכות התשתית בתחום תחנת המעבר לתואמנה עם מהנדס העיר והרשויות המוסמכות;

תכניות מערכת אספקת המים תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס העיר. תכניות מערכת הביוב תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס העיר ומשרד הבריאות. תכניות מערכת הניקוז תתואמנה ותאושרנה ע"י מהנדס העיר (ראה סעיף 5.1 לעיל, פרק "ניקוז").

תכניות מערכת החשמל תתואמנה עם חברת החשמל לישראל טרם הגשתן לאישור מהנדס העיר. מרחקי הביטחות למסדרונות חשמל יקבעו בהתאם להנחיות חברת החשמל לישראל.

תכניות מערכת התקשורת תתואמנה ותאושרנה ע"י חברת "בזק" וע"י מהנדס העיר.

### 7. תנאים להיתר בניה

היתרי בניה יוצאו עפ"י תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה המקומית, ובאישור המשרד לאיכה"ס.

עורך הבקשה להיתר בניה יידרש להגיש לאישור המשרד לאיכות הסביבה את הנספחים הבאים:

א. תשריטים מפורטים בקנה מידה מתאים של המתקנים השונים בתחנה ובכלל זה: שער, גדר, מבני שירותים ומשרדים, מתקן שטיפה למשאיות, מתקן שקילה פיקוח ובקרה, משטחי שפיכת הפסולת, מתקני טיפול בתשטיפים, תעלות ניקוז נגר עילי.

ב. תקנון הפעלה לתפעול שוטף של התחנה. התקנון יכלול בין היתר נוהל קליטת פסולת, מניעת כניסת פסולת חומרים מסוכנים, נוהל קליטת פסדים ופגרים, שטיפת כלי רכב וכלי אצירה, נוהל פינוי המכולות, נוהל ניקיון התחנה ודרך הגישה, נוהל טיפול בתשטיפים, מניעת העפת פסולת קלה משטח התחנה ובזמן הפריקה והשינוע, נוהל הדברת מזיקים.

ג. תכניות חירום לביצוע במקרה של גילוי תקלה ע"י אחת ממערכות הניטור, גילוי שריפה, הפסקת חשמל, שביתה, סגירת המטמנה אליו משונעת האשפה ועוד.

ד. יוגש מסמך בנושא הרעש שיוכיח עמידה בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר – 1990).

ה. מסמך משלים לבדיקת איכות אוויר המבוסס על תנאי העבודה במבנה.

### 8. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז' לפרק ג' לחוק התכנון והבניה, תשכ"ה – 1965.

*[Handwritten signature]*



לשכת התכנון המחוזית  
 משרד הפנים - מחוז הדרום  
 12.07.2004  
**ת.ק.ל**

**9. הפקעת לצרכי ציבור**

"מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה ת.ק.ל יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי מנהל מקרקעי ישראל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם הכפוף להסכמת הועדה המחוזית"

10. התכנית תבוצע תוך 10 שנים מיום קבלת תוקף.

**11. חתימות**

היוזם ומגיש התכנית  
 הועדה המקומית לתכנון ולבניה - אשדוד

בעל הקרקע  
 עיריית אשדוד

א.י. יועצים (אברהם יעקב)  
 הנדסה אורחית וסביבתית  
 רח' השקמה 5, קרית טבעון 36520  
 טל/פקס: 04-2322-372-3033

עורכי התכנית  
 א.י. יועצים - יעקב אברהם  
 רח' השקמה 5, קרית טבעון 36520.

*Handwritten signature*