

חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965
מחוז הדרום
מרחב תכנון מקומי "חוף אשקלון"

תוכנית מתאר מס' 292/03/6

תכנית ללא איחוד וחלוקה
המהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' 234/02/6
ולתכנית מס' 2/166/03/6
ודיוק ליער ימ-11 ע"פ סעיפים ב' ג' להוראות תמ"א 22

אתר משולב לטיפול, הטמנת פסולת יבשה ויעור - כוכב מיכאל מערב

הוראות התכנית

הדרום
 אשקלון
 מועצה אזורית "חוף אשקלון", מערבית לשוב כוכב מיכאל
 המועצה האזורית חוף אשקלון
 ראש המועצה, מורשה חתימה: יאיר פרג'ון, ת.ז. 052120136
 מנהל מקרקעי ישראל
 אדר' דודי דרורי, מ.א. חוף אשקלון

מחוז:
נפה:
מקום:
מגיש התכנית:
בעל הקרקע:
המתכנן:
גושים וחלקות:

גוש	חלקה	חלקי חלקה
1149	13,14,45,49,58,59	,3,6,7,10,11,15,18,19,22,23,26,27 30,31,34,35,46,48,54,65,71
1150	12,13,14	11,16
1387	5-39,43-48,52-62,67	1,2,3,4,65
1388	---	1,11,39
1393	---	5,6,54,59,63
1394	36	13-35,37,38
1483	---	7
2559	---	10,16,17,19
2792	---	86
2794	---	29
2797	21	10,11,15,17
2798	---	5,27,28,43

908.45 דונם
 1.3.2016

שטח התוכנית:
תאריך:

292/03/6
 חוק התכנון והבניה
 ת.ז. 9/5/16
 מנהל מקרקעי ישראל

12-03-2016
 נתקן

מבוא

כללי

מועצה אזורית חוף אשקלון יוזמת תכנית להקמת אתר לטיפול והטמנת פסולת יבשה בתחום שטח השיפוט של המועצה.
לצורך כך אותר שטח אשר שימש בעבר כמחצבה ונותר בשימומו עד היום ועבורו התקבלה הסכמת מינהל מקרקעי ישראל לביצוע התכנון המבוקש.

פרוט

- א. שטח התכנית, הקרויה תכנית מס' 292/03/6, אתר משולב לטיפול והטמנת פסולת יבשה ויעור – כוכב מיכאל מערב, הנו מחצבה נטושה.
- ב. על השטח חלה תכנית מתאר ארצית מס' 22 הקובעת בו יער נטע אדם מוצע.
- ג. כמו כן חלה על השטח תכנית מתאר ארצית מס' 14 הקובעת בתחומו אתר כריה מס' 613 אשר יגרע מתמ"א 14 עם אישור תכנית זו.
- ד. השטח אושר לתכנון ע"י מ.מ.י. וכן קיימת הסכמה רחבה של הגורמים הנוגעים בדבר: ק.ק.ל., לשכת התכנון המחוזית, המשרד לאיכה"ס, ועוד.
- ה. תכנית זו תחול על השטח המיועד לטיפול והטמנת פסולת וכן על שטח נוסף המיועד ליעור ע"פ תכניות ק.ק.ל. ע"י קביעת יעוד משולב לטיפול והטמנת פסולת יבשה ויעור ובנוסף יעוד של יער נטע אדם מוצע לשטחי היער המתוכננים אשר מחוץ לשטחי ההטמנה. שטחים מעובדים, שיועדו ליער מוצע ע"פ תמ"א 22 ואשר לא מיועדים ליער נטע אדם ע"פ תכנית זו, יעודם יהיה אזור חקלאי.
- ו. אתר הטיפול וההטמנה יפעל בתחום המחצבה הנטושה עד מילויה והשבת הקרקע למצבה המקורי, בהתאם לשלבי הפעלה שיקבעו בתכנית זו ובתום תקופת ההפעלה יבוצע שיקום נופי שמטרתו מימוש הקמת יער נטע אדם בשטח היעוד המשולב ובשטח המיועד ליער נטע אדם מוצע.
- ז. האתר ישמש לקליטת פסולת יבשה, טיפול בפסולת ולסילוקה המבוקר תוך הידוק וכיסוי עפר בעת הטמנתה ויופעל בהתאם להנחיות תמ"א 4/16 כמפורט בהוראות התכנית.

סיכום

תכנית זו באה להסדיר כחוק את כל האמור לעיל במטרה לממש את ייעוד התכנית.

1. **שם התוכנית**
 תוכנית זו תקרא תוכנית מפורטת מס' 292/03/6, אתר משולב לטיפול, הטמנת פסולת יבשה ויעור-
 כוכב מיכאל מערב, תכנית איחוד וחלוקה בהסכמת בעלים, המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 234/02/6
 ולתכנית מס' 2/166/03/6, ודיוק ליער ימ-11 ע"פ סעיפים ב', ג' להוראות תמ"א 22.

2. **מסמכי התוכנית**
 המסמכים שלהלן מהווים חלק בלתי נפרד מהתוכנית:
 א. 17 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התוכנית).
 ב. תשריט ערוך בקנ"מ 2500:1 (להלן: התשריט).
 ג. נספח שלבי פיתוח וחלוקה לתאי הטמנה בק.מ. 1:2500.
 ד. נספח ניקוז (מחייב).
 ה. נספח שיקום גופי (כולל תשריטים וחתכים).
 ו. נספח לענין ערכי טבע – לביצוע לפני תחילת העבודות באתר ההטמנה.
 ז. נספח תנועה (צומת דרך 232 – דרך גישה לאתר).
 ח. תסקיר השפעה על הסביבה (מסמך רקע).

3. **שטח התוכנית**
 908.45 דונם.

4. **מטרת התוכנית**
 הקמת אתר לטיפול והטמנה של פסולת יבשה ונטיעת יער לאחר מילוי ושיקומו של האתר,
 לאחר סיום ההטמנה.

עיקרי הוראות התכנית
 א. שינוי יעודי קרקע מ"אזור חקלאי והפקת נפט" ל"אתר משולב לטיפול והטמנת פסולת יבשה
 ויעור"(מתקנים הנדסיים).
 ב. שינוי יער מוצע ע"פ תמ"א 22 ודיוק יער ע"פ סעיף ב', ג' להוראות תמ"א 22.
 ג. גרעת אתר כריה מס' 613, הנמצא בתחום התכנית, מתמ"א 14.
 ד. הפעלת אתר לטיפול והטמנה של פסולת יבשה כהגדרתה בסעיף 5 להוראות תמ"א 4/16, ובו יותרו
 פעולות של מיון הפסולת, הקטנת נפחה באמצעות גריסה ודחיסה וכן פעולות למיחזור הפסולת
 והוצאת החומר הממוחזר אל מחוץ לאתר.
 ה. הקמת יער נטע אדם למטרות שמירה על ערכי טבע, מורשת ונוף, שיקום מחצבה ולצורכי מפש
 ותיירות.
 ו. איחוד וחלוקת מגרשים בהסכמת בעלים.
 ז. קביעת הנחיות, זכויות ומגבלות בניה לאזור יעוד משולב יער ומתקנים הנדסיים ולאזור יער נטע אדם
 והוראות לתפעול האתר.
 ח. ביטול קטע דרך בתחום האתר ויצירת קטע דרך מוצעת חלופי.
 ט. קביעת הנחיות בדבר התשתיות השונות בתוכנית. תשתיות חשמל קיימות ו/או מאושחת בדין, ערב
 אישורה של תכנית זו, לא יהפכו לבלתי חוקיות או לשימוש חורג בשל אישורה, ויחשבו כשימוש שהותר
 בדין.
 י. קביעת תנאים למתן היתר בניה.
 יא. קביעת הנחיות ותנאים להקמה, הפעלה ושיקום של האתר, תוך שמירת תנאי איכות הסביבה ומניעת
 מפגעים.
 יב. שמירת זכויות יער ק.ק.ל. ימ-11 בתחום התכנית, בהתאם להנחיות תמ"א 22.

5. יחס לתוכניות אחרות

- א. תוכנית זו מהווה שינוי לתוכנית מתאר מס' 234/02/6 ולתכנית מס' 2/166/03/6, דיוק ליער ימ-11 ע"פ תמ"א 22 ולתמ"א 14 (אתר 613), בשטחים הכלולים בגבולות תכנית זו.
 ב. התכנית לא תהווה שינוי להוראות תמ"א 1/10/1.

6. ציונים בתוכנית

כמסומן בתשריט ומתואר במקרא.

7. חלוקה ורישום

חלוקה ורישום יבוצעו בהתאם להוראות סימן ז', פרק ג', לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

8. הפקעות לצרכי ציבור

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

9. תכליות ושימושים

א. אתר משולב לטיפול והטמנת פסולת יבשה ויעור

1) בשלב הפעלת אתר ההטמנה:

- (א) סוג הפסולת המותרת לטיפול והטמנה:
פסולת מוצקה שאינה כוללת רכיבים אורגניים רקוביים וחומרים מסוכנים ואשר ניתן לחלקה לשלושה מרכיבים: פסולת גושית (בעלת נפח גדול), פסולת בנין (שאריות המשמשים לבניה לרבות עודפי עפר ושאריות הריסות מבנים), פסולת אינרטי (אינה עוברת פירוק ושחרור חומרים - עפר ואבן).
(ב) כמות וקיבולת פסולת לסילוק והטמנה:

כמות מירבית המותרת לסילוק ביום:	1500 טון.
כמות פסולת נקלטת לאורך הפעלת האתר:	4,230,000 טון.
כמות פסולת למיחזור:	1,530,000 טון.
כמות פסולת נותרת כוללת להטמנה:	2,700,000 טון.
נפח הטמנה כולל *:	3,375,000 מ"ק.

(*החישוב ע"פ משקל מרחבי של 0.8 טון/מ"ק)

- (ג) השימושים המותרים: תשתיות הנדסיות נדרשות להקמה ותפעול האתר ולמניעת מפגעים סביבתיים, לרבות עבודות עפר, איטום, איסוף וטיפול בתשטיפים, מתקנים לטיפול בפסולת יבשה, לרבות מיון והפרדת הפסולת, גריסה ודחיסה, מתקנים למיחזור פסולת יבשה ושינוע החומר הממוחזר אל מחוץ לאתר, שטחים להטמנה ומתקנים לטיפול בהשפעות סביבתיות וכן יותר כל שימוש אחר כפי שנקבע בתכניות בנין עיר קודמות שאושרו על פי כל דין.
(ד) בנוסף תותר הקמת מבנים ומתקנים לשימושים הבאים:

- **שער כניסה ראשי:** בדרך הכניסה לאתר יותקן שער רשת שיאפשר נעילת האתר, כולל עמדת ביקורת מקורה, בכל היקף מתחם הכניסה תותקן גדר רשת היקפית בגובה מזערי של 2 מ'.
- **פרוזדור שרות:** פרוזדור שרות מסומן מסביב לשטח ההטמנה, פרוזדור זה יכלול דרך שירות היקפית, תעלת ניקוז (באזורים בהם היא נדרשת) וגדר היקפית, יתכן ובעתיד יותקנו בפרוזדור השירות תשתיות נוספות לשרות האתר, כגון קווי הולכת תשטיפים.
- **מאזני גשר ומבנה שוקל:** בנתיב הכניסה לאתר יותקנו מאזני גשר באורך כ- 20 מ' אשר יאפשרו שקילת משאיות בעומס של עד 100 טון, המאזניים יסופקו ביחד עם מערכת מיחשוב ותכנת ניהול מתאימה אשר יאפשרו יעילות ודיוק רב במעקב ורישום תנועת מובילי הפסולת.
- **מבנה משרדים:** ימוקם במגרש 409, יכלול 2 חדרי משרד, מטבחון, ח.שירותים ומקלחת, המבנה ישמש את מנהל האתר ויארז ישיבות עבודה שיערכו באתר, חדר מוגן, ככל שיידרש, יוקם בצמוד למבנה.
- **סככת טיפולים, ח.חשמל וגנרטור:** ימוקמו במגרש 409, סככת טיפולים במידות 10X10 מ' תהיה מקורה ועשויה חומרי בניה קלים, בסמוך לסככה ימוקם מבנה ח.חשמל וגנרטור. בחזית הסככה יותקן משטח בטון המאפשר תנועת טרקטור זחילי וכן תעלה מכוסה רשת פלדה לניקוז מי שטיפה.
- **עמדה לשטיפת משאיות:** תמוקם במגרש 409 ומיועדת ומיועדת לשטיפת משאיות היוצאות מהאתר על מנת למנוע פיזור פסולת, חול ובוצ מחוץ לאתר. העמדה תכלול 2 מסלולים מקבילים ותאפשר שטיפת 2 משאיות בו בזמן, תותקן בה מערכת ניקוז ושיקוע, על מנת למנוע חדירת פסולת, בוצ וחול למערכת הביוב, מי שטיפה ינוקזו אל אגם אידוי. לצורך שטיפה תבוצע הגברת לחץ ע"י מכונה חשמלית הממוקמת בסמוך לעמדה.

- **מבנה אחסנה:** ימוקם במגרש 409 וישמש לאחסנת ציוד וחומרים כנדרש להפעלת התקינה של האתר.
 - **מערכת אספקת מים:** תכלול מיכל אחסון, צנרת הולכה (אספקה למבנים ומתקנים) וברזי כיבוי אש, אספקת מים תבוצע ע"י חיבור למערכת אספקה אזורית ותהיה מבוססת על מערכת פלסטית סטנדרטית טמונה בקרקע.
 - **מערכת ביוב:** תנקז את מוצאי ח.שירותים ומקלחות במבנים השונים ואת מי השטיפה מסכנת הטיפולים ועמדת השטיפה, מוצא המערכת יהיה לקו איסוף ראשי המוליך אל בריכת תשטיפים, המערכת תהיה מצנרת פלסטית, במוצא תעלת הניקוז של סכנת הטיפולים ימוקם מפריד שומנים, בתעלת הניקוז של עמדת שטיפת המשאיות יהיו אמצעים למניעת כניסת פסולת וחול למערכת הביוב: סבכת פלדה לכיסוי התעלה, סל תפיסה בתחתית התעלה, בור לשיקוע חול (במידות 75X150 ס"מ) הכולל מחיצה מחוררת מפלב"מ.
 - **מערכת חשמל:** המערכת תשרת את כל המבנים והמתקנים במתחם הבינוי, תספק תאורת חוץ וכבישים, מערכת המוליכים תהיה תת-קרקעית, אספקת כח תהיה מגנרטור מקומי.
 - **כבישים, דרכים ומשטחי חניה:** כל דרכי הגישה הראשית ומשטחים במתחם הכניסה יחופו אספלט או יהיו עשויים בטון למניעת אבק ובוץ, חניית רכב פרטי תהיה בצמוד למבנה המשרדים, דרכים פנימיות יורבצו בנוזל ייצוב למניעת מפגעי אבק.
 - **גינון ונוי:** במתחם הבינוי יוקצו שטחים לאזורי גינון ונוי, בסמוך לשער הכניסה יוקצו שטחים לגינון ועיצוב נופי.
- (ה) תנאי להקמת מבנים ומתקנים במגרש 409, הנו שמירה על מרחקי הבטיחות מתשתיות החשמל הקיימות לפי תמ"א 1/ג/10, כמפורט בסעיף 1.12. לתכנית זו.
- (ו) במגרש 408 יותרו בנוסף מתקני טיפול בתשטיפים.
- (ז) בגמר הפעלת אתר ההטמנה תותר פעילות שיקום, סגירה והכנת השטח ליעור כגון: מילוי, חציבה ועבודות עפר בהתאם לנספח השיקום הנופי.
- (ח) שיקום השטח יערך בשלבים באופן שבמקביל לגמר ביצוע ההטמנה בכל תא שטח, יפתח תא שטח חדש. לא תותר פתיחת תא שטח שלישי, לפני שיקום תא השטח הראשון. אין להרחיב את שטח המחצבה המוצעת להטמנה. הרום הסופי של הקרקע לאחר מילוי, לרבות מילוי 1 מ' אדמה שתשמש לנטיעה, יהיה בהתאם לפני הקרקע בגובהה המקורי שלפני הכריה.
- (2) **בשלב היעור:**
- תותר כל פעילות כמתואר בסעיף "יער נטע אדם" להלן.
- יער נטע אדם**
- (א) יותרו פעולות הדרושות לקיומו, שמירתו, פיתוחו ושיקומו של היער.
- (ב) יותרו פעולות הדרושות לשימוש בו כאזור נופש בחיק הטבע.
- (ג) מבלי לגרוע מהוראות כל דין, יהיו השימושים והפעולות הבאים טעונים תאום עם קרן קיימת לישראל: נטיעות עצים, טיפוחם וכריתתם, רעיה, דרכי יער, חניוני נופש ללא מבנים, מחנות נוער ארעיים, מתקני ספורט ונופש, משחקים, סלילת דרכי יער, הקמת חניונים.
- (ד) יותרו פעולות למניעת דליקות לרבות פריצת דרכי יער, דרכי גישה לרכב כיבוי ופסי הפרדה, קווי מים וברזי כיבוי, הקמת מצפים להתראה בפני שריפות, מתקני כיבוי בכפוף להוראות כל דין. התכנון המפורט של היער למניעת דליקות יעשה בהתייעצות עם נציבות הכבאות וקרן הקיימת לישראל. ביצוע פסי הפרדה יותנה בהכנת תכנית פיתוח נופית שתמנע נזקי נופ לרצועת ההפרדה ותאושר ע"י קק"ל.
- (ה) חניה: תותר הקמת חניוני רכב קטנים בריכוזים מירביים של 20 מקומות חניה, המרחק המינימלי בין חניונים יהיה 100 מ'. פיתוח החניונים יעשה בשילוב עם עצים קיימים ונטיעות חדשות ובאישור קרן קיימת לישראל. חומרי הגימור לשטחי החניה יהיו אדמה ומצעים. הגדרת אזורי החניה תעשה ע"י חומרים טבעיים (אבן, בולי עץ וכד').
- (ו) שילוט: כל שילוט באזור זה יבוצע בחומרים: מתכת ואבן, ובאישור קרן קיימת לישראל.

- (ז) תותר הקמת אתרי הנצחה באזור זה.
- (ח) תותר הצבת פסלים ביער.
- (ט) תותר נטיעת עצי מחט, עצים רחבי עלים, עצי ארץ ישראל, אקליפטוסים, עצי בוסתן ושיחים. הכנת השטח לנטיעה תהיה ע"י תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה, חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי), בניית טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע וטיפול בצמחיה מתחרה. פעולות המימשק המותרות: דילול זרעיים, דילול וכריתה, גיזום, טיפול וסילוק גזם, נטיעה, טיפול בצמחיה מתחרה, טיפול למניעת שריפות, שיקום וחידוש היער.
- (י) תותר התווית: שבילי טיול, דרכי שירות, דרכי יער ראשיות, גידור נטיעה ומרעה, הקמת טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע, כגון: קירות תמך, מגלשים וכו'.
- (יא) תותר העברת קוי תשתית כגון: קו מים, קו ביוב, תוואי ניקוז לנחל, חשמל, תקשורת וכו"ב, הכל בהתאם להוראות כל דין. למעט קווי חשמל עיליים, העברת קווי תשתית אחרים באזורי היער תבוצע בתוואים תת קרקעיים בלבד. היתר לביצוע קווי תשתית יהיה בהתאם לנספח שיקום נפי לרצועת היער הנפגעת שיאושר ע"י קק"ל. התכנית תיכלול לוחות זמנים לביצועה.
- (יב) תותר הקמת אמצעים לבטיחות כגון: גידור, גישור וכו"ב, אך הבוסתן במגרש 701 לא יכלל במערכת הגידור של אתר ההטמנה וישאר נגיש לציבור.
- (יג) יותר פיתוח יזמות: יותר פעילויות המותרות בתמ"א 22 וביצוע עבודות קרקע והקמת והצבת מתקנים עבור פעילויות אלה.

ב. אזור חקלאי והפקת נפט

- (1) תישמרנה הזכויות לשימושים חקלאיים (עיבוד, מרעה, מים וכד') שהוקנו לחקלאים בתחומי שטח התכנית, לפני אישורה של תכנית זו. כל שינוי בזכויות אלה עבור שימושי היער, או שמירת ערכי נופ, טבע או מורשת, במידה ויתבקש, יהיה באישור בעלי הזכויות החוקיים בקרקע.
- (2) תותר פעילות לחיפושי נפט בהתאם לתכנית המאושרת מס' 234/02/6.
- (3) לא תותר כל בניה שהיא.

ג. דרכים

- (1) מיועדות לתנועת כלי רכב.
- (2) תוואי דרכים ורוחבן – כמצויין בתשריט.
- (3) לא תבוצע כל עבודה בתחום רצועת דרך 232, אלא לאחר אישור החברה הלאומית לדרכים.

ד. מתקנים הנדסיים

- (1) המגרש מיועד לבאר ותחנת שאיבת מים, קידוח פעיל "כוכב 8" (מקורות).
- (2) תותר הקמת מבנה לבאר ולתחנת השאיבה, משאבות וכל הציוד הדרוש לשאיבה, וכן מתקנים דרושים לאספקת חשמל ותקשורת, אחסון חומרים מסוכנים (דוגמת כלור ופולואור, אמוניה וחומצה גופרתית) ומיכשור להזרקות חומרים אלה למי הקידוח, גנרטור חירום, מיכלי דלק ומאצרה, מתקנים הדרושים להגנה ולשמירה על בטחון הבאר, לרבות גידור, מתקני טיפול, טיוב והתפלת מים, כולל מבנים הדרושים לאחסון המתקנים, החומרים והציוד כאמור לעיל, קווי מים, מיכלי מים או בריכות ומתקנים הקשורים להוצאת המים מהם, מתקנים להשוואת לחצים, אמצעי ניטור, בקרה ומדידה, הצבת אנטנות וכל הדרוש לתפעול הבאר ותחנת השאיבה ולהגנה על בריאות הסביבה.

- (3) בתחום רדיוס המגן תאסר בניה כלשהי, יותרו פעולות לעיבוד חקלאי, נטיעות וגיודור וכן התווית וסלילת דרכי מעבר לרכב ומעבר קווי תשתית בתאום ובאישור היחידה המחוזית לבריאות. ינקטו אמצעים להגנה על הסביבה בכל הקשור לשימוש בחומרים המסוכנים ובדלקים ואמצעים להפחתת מפגעי רעש - הכל בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- (4) מיקום מבנים יהיה בתחום קווי הבנין כמוראה בתשריט, מגבלות וזכויות בניה כרשום בסעיף 21, ב. בהוראות.

ה. קו צינור נפט קצא"א ומגבלותיו

- (1) לא תותר בניה, חפירה או נטיעת עצים, מעל קו צינור הנפט של קצא"א ובמרחק של 5 מ' מכל צד שלו.
- (2) כל עבודה בתחום קו צינור הנפט ועד 5 מ' ממנו מכל צד, תתואם עם חב' קצא"א.
- (3) סלילת דרך מעל קו הנפט תחוייב במיגון בתאום עם חב' קצא"א.

10. חניה

החניה תהיה בתחום המגרשים ע"פ התקן הארצי התקף בעת מתן היתרי הבניה.

11. עתיקות

- א. השטח המסומן בתשריט (או שפרטיו מפורטים להלן) 26353/0 "כוכבה (מזרח)" י"פ: 4930 עמ" 186 מיום: 02/11/2000 ; 26353/0 "כוכבה מזרח" י"פ 4930 ע"מ 186 מיום 02/11/2000 ; 26352/0 "קמאץ, ח' (מערב)" י"פ: 4930 ע"מ 186 מיום: 02/11/2000 ; "קמאץ, ח' " י"פ : 1091 עמ" 1447 מיום: 18/05/1964 ; "כוכבה" י"פ: 1091 עמ" 1447 מיום: 18/05/1964 ; הינם אתרי עתיקות המוכרזים כדין ויחולו עליהם הוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ב. כל עבודה בתחום השטח המוגדר כעתיקות, תתואם ותבוצע רק לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות חוק העתיקות, התשל"ח - 1978.
- ג. במידה וידרש על ידי רשות העתיקות ביצוע של פעולות מקדימות (פיקוח, חיתוכי בדיקה, חפירת בדיקה/חפירת הצלה מדגמית, חפירת הצלה), יבצען היזם במימונו כפי שנקבע בדיון ועל פי תנאי רשות העתיקות.
- ד. במידה ויתגלו עתיקות המצדיקות שימור בהתאם להוראות חוק העתיקות, התשל"ח-1978 וחוק רשות העתיקות, התשמ"ט-1989, ייעשו על ידי היזם ועל חשבונו כל הפעולות המתבקשות מהצורך לשמר את העתיקות.
- ה. היה והעתיקות יצרכו שינוי בתכנית הבניה, תהיה הועדה המקומית ו/או המחוזית לפי סמכותה שבדיון, רשאית להתיר שינויים בתכנית הבניה ו/או לדרוש תכנית חדשה ובלבד שלא יתווספו עקב שינויים אלה או הגשת התכנית החדשה זכויות בניה או תוספות שמשמעו פגיעה בקרקע.

12. הנחיות כלליות לתשתית

- א. התשתיות המתוכננות באתר, כגון: קווי חשמל, תאורה ותקשורת, מים וביוב, תחוברנה למערכות תשתית קיימות, באישור הרשות המקומית.
- ב. מים:
- (1) אספקת מים - תהיה בכמות מספקת להפעלת האתר על כל מרכיביו, לרבות דרישות כיבוי

אש באישור הרשות המקומית.

- (2) מערכת אספקת המים ליער בתחום התכנית תבוצע בהתאם לתכניות המים לפי חוק המים תשי"ט - 1959 ולפי כל דין אחר. המערכת תכלול צינורות תת-קרקעיים, אביזרים הידראולים, תאי אביזרים, ציוד השקיה, משאבות, תחנות שאיבה, בריכות אגירה ומגדלי מים.
- (3) תבוצע הפרדה מלאה בין מערכת אספקת המים לשתייה לבין שאר מערכות אספקת המים לצרכים אחרים כגון: כיבוי אש, גינון, שטיפות וכו'. בראש מערכת אספקת המים יותקן מכשיר למניעת זרימת מים חוזרת (מז"ח), או כל אמצעי מיגון אחרים שייראו לנכון על פי הנחיות משרד הבריאות.

ג. ניקוז:

- (1) המבצע מתחייב לבצע את הניקוז ע"י חלחול, שיפוע קרקע, תעלות וצינורות ניקוז עפ"י תוכנית הניקוז שתשתלב בתוכנית האב לניקוז של הרשות המקומית, שתוגש לאישור רשות הניקוז.
- (2) פעולות הניקוז בשטח התכנית יבוצעו לפי חוק הניקוז תשי"ח-1957 על תיקונו.
- (3) ניקוז של קרקע שעתידיים לנצלה לפסולת יבשה, יטופל עד התחלת הקמת היער בהתאם לנספח שלבי הפיתוח ונספח השיקום הנופי ובאישור הועדה המקומית.
- (4) שיטת הניקוז יכולה להיות בתעלות פתוחות או סגורות, בצנרת או בכל שיטה אחרת, בהתאם לתכנית ניקוז מאושרת עפ"י הנחיות הועדה המקומית והרשות.
- (5) לא תותר הקמה של מבנה כלשהו על צירי ניקוז מתוכננים פרט למבנים הנדסיים-הידראוליים המהווים חלק ממערכת הניקוז.

ד. ביוב:

- (1) לתקופת הפעלת אתר ההטמנה:
פתרון הביוב יקבע בתאום עם משרד הבריאות לעת הוצאת היתרי הבניה.
- (2) עבור יער נטע אדם:
פתרון הביוב יקבע בתאום עם משרד הבריאות לעת הוצאת היתרי הבניה.

ה. כיבוי אש:

הקמת מתקני כיבוי אש תותר לאחר קבלת דרישות רשויות כיבוי אש והגשת תוכנית לאישור הועדה המקומית.

ו. חשמל:

- (1) ברצועת החשמל הקיימת מתוקף תמ"א 10/ג'1 יותר, ללא צורך בתאום נוסף, מעבר קווי חשמל ראשיים במתח על (400 ק"ו) ובמתח עליון (161 ק"ו) לרבות הקמה של עמודי חשמל וקווי חשמל עיליים, תת-קרקעיים וקווי חשמל קיימים.
- (2) מותר להשתמש בשטח המעברים לגנים לאומיים, שמורות טבע, שמורות נוף, עיבודים חקלאיים, חניה ואחסנה פתוחה וכן חציה או העברה לאורך של מערכות תשתית כגון: קווי מים, קווי ביוב, עורקי ניקוז, דרכים, קווי דלק, קווי תקשורת וכדומה, הכל בתאום עם חברת החשמל ובאישור הועדה המקומית.
- (3) הקמת קוי חשמל וההוצאת היתרי בניה תהיה בהתאם להוראות תמ"א 10.
- (4) לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים, יינתן היתר בניה רק במרחקים גדולים מהמרחקים המפורטים בטבלה הבאה, בקו אנכי על הקרקע בין ציר קו החשמל לבין החלק הבולט ביותר של המבנה:

סוג קו חשמל	מרחק מתיל חיצוני	מרחק מציר קו
קו חשמל מתח נמוך	3 מ'	3.5 מ'
קו חשמל מתח גבוה 22 ק"ו	5 מ'	6 מ'

קו חשמל מתח גבוה עליון 161 ק"ו (קיים או מוצע)		20 מ'
קו חשמל מתח עליון 400 ק"ו (קיים או מוצע)		35 מ'

(5) אין לבנות מבנים מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ- 2 מ' מכבלים אלו ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים אלא רק לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת החשמל.

(6) בקווי חשמל קיימים מתח גבוה 22 ק"ו ומעלה :
חפירה, חציבה או כרייה בקרבת כבלי חשמל תת-קרקעיים ועמודי חשמל תבוצע כמפורט להלן:

(א) חפירה, חציבה או כריה בעבודת ידיים המבוצעים במרחקים קטנים מהנקובים להלן, בין שהם טעונות היתר ובין שאינן טעונות היתר לפי החוק, טעונות התייעצות מוקדמת עם חברת החשמל:

(1) כבל חשמל תת קרקעי (מציר הכבל הקרוב ביותר) 2.5 מטרים

(2) עמודי חשמל במתח נמוך (מהעמוד) 2.5 מטרים

(3) עמודי חשמל במתח עד 33 ק"ו (מהמסד של העמוד) 5.00 מטרים

(4) עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו (מהמסד של העמוד) 10.00 מטרים

(ב) חפירה, חציבה, או כריה באמצעות כלים מכניים המבוצעת ובמרחקים קטנים מהנקובים להלן, בין שהן טעונות היתר ובין שאינן טעונות היתר לפי החוק, טעונות תיאום מוקדם עם חברת החשמל:

(1) כבל חשמל תת קרקעי מציר הכבל הקרוב ביותר 10.00 מטרים

(2) עמודי חשמל במתח נמוך (מהעמוד) 5.00 מטרים

(3) עמודי חשמל במתח עליון עד 400 ק"ו (מהמסד של העמוד) 10.00 מטרים

13. הנחיות סביבתיות

א. כללי:

האתר יופעל ויתוחזק באופן שימנע מפגעים סביבתיים. תשתיות ומתקנים הנדרשים באתר, יוקמו בהתאם לדרישות המשרד לאיכות הסביבה.

ב. מניעת פיזור פסולת:

(1) האתר יגודר גידור היקפי מלא בגובה 2 מ' ובתחום תאי ההטמנה יותקנו, במידת הצורך, גדרות ניידות הניתנות למיקום בסמוך לקטע הפעיל.

(2) תנועת משאיות ומובילי פסולת עמוסים בתוך תחומי האתר תהיה כאשר תא המטען מכוסה באופן שימנע פיזור פסולת, פריקת פסולת תיעשה בתחום תא ההטמנה הפעיל בלבד, לאחר פריקת הפסולת, טרם יציאה מהאתר, תעבור כל משאית שטיפת גלגלים ומרכב.

(3) פסולת בתאי ההטמנה תכוסה בשכבת עפר בסוף כל יום עבודה, תבוצע ביקורת ניקיון יומית בסביבת אתר ההטמנה, בצידי דרכים ובשטחי האתר האחרים, פסולת פזורה תיאסף ותועבר אל תא ההטמנה הפעיל.

ג. איכות אויר ומניעת מפגעי זיהום אויר:

(1) לא תותר הכנסת אפר פחם ולא יותרו הטמנה, איחסון או איחסון זמני של אפר פחם.

(2) מתקני גריסה: הקמת מתקני גריסה וערום חומר גרוס יותרו בתחום מגרשים 401-409 בלבד.

גובה ערמות חומר גרוס לא יעלה על גובה מתקני הגריסה וגובה מתקני הגריסה לא יעלה על גובה שפת הבור הגובלת. בקשה להיתר למתקני גריסה תכלול פירוט האמצעים למניעת פליטת אבק בעת הפעלתם לרבות: הקמת מבנה מקורה וסגור משלושה צדדים לפריקת הפסולת במגרסה הראשונה, כיסוי וסגירה של כל המגרסות והנפות, כיסוי ראשי המסועים

בשרוולים והתקנת מערכות ערפול, הקמת מערכת ערפול ומתזים לערמות החומר וכיוצ"ב. תנאי להיתר להפעלת מתקני הגריסה יהיה אישור יועץ סביבתי כי המתקנים כוללים את כל האמצעים שיבטיחו מניעת פליטת אבק ממתקני הגריסה. הפעלה תקינה של אמצעים למניעת פליטות אבק ממתקני הגריסה יהווה תנאי להפעלת מתקני הגריסה.

(3) תכנית להפסקת הפעילות באתר בעת קיום תנאי מזג-אוויר קשים ותכנית לניטור אבק בגבול התכנית ובישוב כוכב-מיכאל, אשר אושרו ע"י המשרד להגנת הסביבה, יהוו תנאי לתחילת העבודות בתחום התכנית, לרבות דרך הגישה לאתר.

(4) באתר יותקן ויופעל מד מהירות רוח עם רישום רציף כמפורט בתקנה 12 בתקנות למניעת מפגעים - מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה, 1998.

(5) כתנאי לתחילת הטמנה תותקן ותופעל בכניסה לאתר מערכת לשטיפת משאיות ריקות לפני עזיבתן את תחום האתר. מי השטיפה יאספו ויוחזרו לתהליך השטיפה.

(6) דרכים פנימיות יצופו במצעים ויורטבו באופן ובתכיפות שימנעו פיזור אבק (תובטח רמת הפחתה של 95%). ערימות פסולת ושטחים איחזיבים אחרים יורטבו למניעת פליטת אבק.

(7) כתנאי לעבודה באתר יוצבו בכניסה לאתר שלטים להגבלת מהירות מירבית של 25 קמ"ש לנסיעה במתחם.

(8) פעילות ההטמנה, הפעלת מתקני הגריסה וכל פעילות אחרת שעלולה לגרום לאבק תבוצע בין השעות 7.00 - 19.00 בלבד. פעילות שמטרתה מניעת פיזור אבק או מניעת מפגעים סביבתיים אחרים תותר בכל שעות היממה.

(9) ההטמנה תבוצע ב"תאי הטמנה יומיים" ששטחם יהיה המזערי האפשרי. כל השטח בתוך תא הטמנה שלא ייכלל בתא הטמנה יומי יהיה מכוסה על ידי שכבת עפר בעובי מזערי של 15 סמ" לפחות ולא תוטמן בו פסולת במהלך אותו יום.

ד. מניעת מפגעי רעש:

לא יופעלו באתר כלים וציוד מכני אשר גורמים לרעש בלתי סביר ע"פ התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר מצידוד בניה) 1979. צופרי אזהרה בנסיעה לאחור של כלים כבדים יונמכו לעוצמה מזערית אפשרית.

ה. מניעת מטרדי ריח:

- 1) תיאסר כניסת פסולת אורגנית ופסולת ביתית לאתר.
- 2) יבוצע כיסוי יומי של תא ההטמנה הפעיל בהתאם להנחיות הכיסוי שלהלן.
- 3) הפסולת המגיעה לאתר תיפרק על משטחי ההטמנה בפרק זמן שלא יעלה על שעה מהגעתה.
- 4) בסיום כל יום תכוסה הפסולת בתא השטח הפעיל בשכבת עפר בעובי מזערי של 15 ס"מ ותהודק באופן אחיד, לא תושאר פסולת שאינה מכוסה בסיומו של יום.

ו. מניעת זיהום מי נגר עילי ומי תהום:

- כתנאי לתחילת הטמנת פסולת באתר, תיחפר סביב שטח ההטמנה תעלת ניקוז היקפית, בתוואי כמוראה בתשריט, כמו כן ינקטו הפעולות הבאות:
- 1) איטום כל משטחי ההטמנה באופן שימנע מגע בין פסולת לקרקע ומניעת חלחול תשטיפי פסולת דרך מערכות האיטום. סטנדרט מערכות האיטום נקבע בהתאמה לקריטריונים בתנאי רשיון העסק של המשרד להגנת הסביבה.
 - 2) תשטיפים יוקזו ויועבר לאגן אידוי אטום לצורך סילוקם.
 - 3) תימנע חדירת נגר עילי אל גוף הפסולת באמצעות תעלות הגנה היקפיות זמניות בתחום האתר, אשר יאפשרו הפרדה מוחלטת של מי נגר שלא זוהמו מתשטיפי הפסולת.
 - 4) סגירה ואיטום של כל גוף הפסולת העתידי ע"י מערכות איטום וניקוז שיבוצעו לאחר הגעת הפסולת לרום הסופי המתוכנן. מערכת האיטום תימנע חדירה של מי גשם אל גוף הפסולת, המערכת תעמוד בקריטריונים הנדרשים בתנאי רשיון העסק.

ז. מניעת חדירת גשם לתוך גוף הפסולת:

- 1) תיושם שכבת סגירה עילית, הכוללת מרכיבים של איטום ושל ניקוז.

- (2) פני השטח יעוצבו בשיפועים על מנת לאפשר סילוק מי גשמים בצורת נגר עילי.
 (3) תיבנה מערכת תעלות על שכבת הכיסוי העילית לצורך פינוי מסודר של הנגר העילי. ינקטו פעולות לייצוב מדרונות ושכבת כיסוי על מנת למנוע נזקי ארזיה וסחף.

ח. שכבת איטום / חומר כיסוי:

- (1) חומר הכיסוי יהיה עפר מקומי. יותר שימוש בחומר אחר, בתנאי עמידה בקריטריונים המפורטים במסמך ASTM D 6523-0 ובתנאי קבלת הסכמת המשרד להגנת הסביבה לשימוש בחומר כחומר כיסוי. הסכמת המשרד להגנת הסביבה תינתן תינתן על בסיס דו"ח המפרט עמידה בקריטריונים אלו.
 (2) ערום חומר כיסוי יותר בתחום מגרשים 401-408 בלבד, או מחוץ ובסמוך למגרש 409 לעת סיום ההטמנה בו.

ט. מניעת דלקות:

- (1) תבוצע הקפדה על כיסוי יומי של הפסולת, הידוקה וכבישתה, כולל דפנות משופעות, על ידי הקמה של סוללות עפר מקומיות, בגובה 1.5-2.5 מ', בקצה שכבת הפסולת.
 (2) תימנע כניסת פסולות בוערות, מעלות עשן או חשודות כבעלות פוטנציאל לגרימת שריפה.
 (3) ציוד מכני-הנדסי יצוייד במתקן למניעת גיצים בצינור המפלט ויצויד בציוד כיבוי אש יעודי.
 (4) תאסר הדלקת אש בתחום האתר.
 (5) בסמוך לתא הטמנה פעיל תישמר כל העת רזרבת עפר/חומר כיסוי לצורך כיבוי.

י. ניטור, מעקב ודיווח:

- (1) תכנית ניטור תבטיח קיומן השגרתי והסדיר של פעולות ניטור בתחומים שיפורטו להלן.
 (2) התכנית תופעל באחריות הגורם המפעיל אל האתר, החל מתחילת העבודות ועד סגירתו.
 (3) ביצוע פעולות הניטור יהיה בכפוף להוראות הבטיחות של האתר, בכפוף לאישור מנהל האתר ויבוצעו על ידי גורם המוסמך לכך.
 (4) דיווח הכולל את תוצאות הניטור ימסר אחת לשנה, למשרד להגנת הסביבה, או במועדים כפי שיקבעו על ידי המשרד.
 (5) פעולות הניטור יכללו את המרכיבים הבאים: איכות תשטיפים ומפלים תשטיפים בבריכות האידוי, איכות מי התהום ממזרח וממערב לאתר, שלמות ויציבות מבנה האתר, איכות אוויר (אבק וריחות) במושב כוכב-מיכאל (ע"פ תכנית ניטור אשר תוגש למתן רשיון עסק).

יא. תחום השפעה:

- בתחום ההשפעה של אזור ההטמנה, כמוראה בתשריט, ינתנו היתרי בניה לשימושי קרקע רגישים רק לאחר אישור המשרד להגנת הסביבה לחו"ד סביבתית אשר תיערך על פי הנחיות המשרד. בתחום זה לא יותרו כרייה והטמנה.

14. אחריות הקמה, הפעלה, פיקוח ושיקום

- א. אחריות הקמה והפעלת אתר הטמנת הפסולת ושיקומו יהיו על מפעיל האתר/ המועצה האזורית חוף אשקלון ובמימונו.
 ב. הסמכות לפיקוח על הקמה והפעלת האתר תהיה של עורך היתרי הבניה ונספחי הביצוע לאתר הפסולת, מפקח מטעם מגיש התכנית והמועצה האזורית חוף אשקלון.
 ג. משך הפעלת אתר ההטמנה ופרק הזמן להשלמת שיקומו יהיו כמפורט בנספחים לתכנית זו.

15. סגירה – תקופת אחריות

- א. עם מיצוי קיבולתו של האתר לצרכי הטמנת פסולת וגמר שיקומו, תופעל תכנית להקמת היער ע"ק.ק.ל. עפ"י תוכנית זו.

ב. המועצה האזורית חוף אשקלון ו/או מפעיל האתר תהיה אחראית/יהיה אחראי למצבו התקין של האתר המשוקם ויפעלו לתקן כל פגם שיתגלה באתר הנובע מבנייתו, תפעולו, תחזוקתו וסגירתו לתקופת בדיק שמועד תחילתה הוא סגירתו של האתר להטמנת פסולת. סיום תקופת הבדיק תיקבע על סמך פעולות ניטור שימשכו באתר עד 15 שנה לאחר גמר ההטמנה בו, או תקופה קצרה יותר במידה ותאושר על ידי הרשויות (לרבות המשרד להגנת הסביבה ורשות המים) וזאת, לאחר שיוכח כי פוטנציאל הווצרות המגעים מהאתר אינו קיים עוד.

16. הוראות לעיצוב ושיקום נופי של האתר

- א. לפני תחילת עבודות ההטמנה יש להקים גדר באזורים הבאים:
- 1) גדר היקפית בתחום שטח העבודות.
 - 2) גדר בהיקף שטחים לשימור נפי.
 - 3) גדר מסביב לריכוזי עצים לשימור. באזור הבוסתן יובטח שער בגדר אשר יאפשר נגישות לציבור.
 - 4) גדר מסביב לעצים בודדים לשימור.
- ב. יש לאשר ע"י פקיד היערות מפרט להגנה על עצים בוגרים לשימור. בכפוף לתאום עם קרן קיימת לישראל ורשות הטבע והגנים.
- ג. יש להגן על עצים בוגרים בסמוך לצירי נסיעת רכב ע"י הנחת בולדרים בגבול ציר הנסיעה.
- ד. יש להשלים את העתקת העצים מתאי השטח למילוי לפני תחילת העבודות באתר, בכפוף לקבלת היתר העתקה מפקיד היערות. יש להגן על עצים להעתקה עד מועד העתקתם לפי מפרט השימור.
- ה. מילוי בתא השטח המערבי (מס' 409) יבוצע רק לאחר השלמת המילוי של תאי השטח המזרחיים ואישור תכנית לשיקום.
- ו. **שלביות השיקום הנופי:**
- תכנית השיקום הנופי של האתר על שלביה תוכן בשיתוף, בתאום מלא ובאישור קרן קיימת לישראל.
- טרם תחילת העבודות:** יועתקו עצים משטח העבודות אל אזורי ההעתקה שיקבעו בתכנית, יסומנו עצים המיועדים לשימור, יגודרו שטחים האמורים להחשאר כטבעם.
- במהלך העבודות:** שיקומו הנופי של כל תא יחל לאחר מילוי וביצוע מערכת סגירת הקרקע בו ולא יאוחר מחודשיים ממועד הסגירה, כל זאת במקביל לעבודות ההטמנה בתא הבא, בהתאם לסדר ההטמנה שנקבע, ויסתיים בתוך חצי שנה.
- לאחר סיום ההטמנה:** תא השטח המערבי יהיה תא ההטמנה האחרון ושיקומו הנופי יחל בתוך חודשיים ממועד סגירתו ויסתיים בתוך חצי שנה. פעולות ניטור ואחזקה יבוצעו באחריות מפעיל האתר בכל תקופת השיקום ועד סיומה.
- ז. **עקרונות השיקום הנופי:**
- 1) השיקום יבוצע בדירוג יחל במהלך העבודות לאחר סגירתו ההנדסית של כל תא לאחר מילוי.
 - 2) שימור ערכי טבע קיימים (בוסתן, שקמים), הפיכתם למוקדי משיכה למבקרים ושילובם בנטיעות חדשות של מגוון עצים וצמחים.
 - 3) הקמת יער נטע אדם הכולל שבילים ומאפשר פעילות נופש בטבע.
 - 4) יצירת נוף גבעי רך ורמות שטוחות המשתלבות במפלסי הקרקע בסביבת האתר, על ידי יצירת שיפועים מתונים ומילוי של עד 1-2 מ' מעל מפלסי הקרקע הגובלים.
 - 5) פיזור קרקע חשוף עליון בחלק המערבי של האתר, בכדי לעודד התחדשות צומח כוכרים טבעי.
 - 6) התקנת מערכת השקיה לסיוע בביסוס הצמחיה למשך 3-5 השנים הראשונות.
- ח. **תכנית השיקום הנופי תכלול:**
- 1) עיצוב פני הקרקע הסופיים של האתר על פי העיקרון המנחה שהחום הסופי של הקרקע לאחר מילוי, לרבות מילוי 1 מ' אדמה שתשמש לנטיעה, יהיה בהתאם לפני הקרקע בגובהה המקורי שלפני הכריה.

- (2) פירוט הכנת השטח ונטיעות: עצי מחט, עצים רחבי עלים, עצי ארץ ישראל, אקליפטוסים, עצי בוסתן ושיחים. הכנת השטח לנטיעה תהיה ע"י תיחוח ידני או מכני בנקודות הנטיעה, חריש (בשטחים בעלי אופי חקלאי).
- (3) פירוט הפיתוח: שבילי טיול, דרכי שירות, דרכי יער ראשיות, גידור נטיעה ומרעה, הקמת טרסות אבן, בניית מתקני שימור קרקע, כגון: קירות תמך, מגלשים וכו'.
- (4) פירוט מערך החניה: תותר הקמת חניוני רכב קטנים בריכוזים מירביים של 20 מקומות חניה, המרחק המינימלי בין חניונים יהיה 100 מ'. פיתוח החניונים יעשה בשילוב עם עצים קיימים ונטיעות חדשות.
- (5) פירוט חומרי גמר: הפיתוח באתר יהיה ע"י חומרים טבעיים כגון אבן, בולי עץ, מצעים, בטון משולב עם אבן, חיפוי אגרגטים וכדומה.

17. תנאים למתן היתר בנייה

- א. היתרי בניה יינתנו על ידי הועדה המקומית על פי תוכנית זו ועל פי "בקשה למתן היתר בנייה".
- ב. תיאום התוכנית עם משרד הבריאות ועם חברת "מקורות".
- ג. בקשות להיתרי בנייה לעבודות עפר או לפיתוח, למתקנים או לתשתיות וכן נספחי ביצוע יועברו לאישור המשרד להגנת הסביבה כתנאי לאישורן בועדה המקומית.
- ד. בקשות להיתרי בנייה לעבודות עפר או לפיתוח ולמתקנים יתואמו עם רשות הטבע והגנים לענין גידור ותאורה.
- ה. היתרי בנייה יינתנו לאחר השלמת תוכניות מפורטות לפתרון הניקוז ואישורן ע"י נציגי רשות הניקוז ובתאום עם המשרד להגנת הסביבה. התוכניות תכלולנה שלבי ביצוע, שיבטיחו כי פתרון הניקוז יבוצע בד בבד עם ביצוע עבודות הפיתוח והבנייה.
- ו. הכנת תוכנית פיתוח והפעלה לאתר הטמנה, לאישור על ידי הועדה המקומית לתכנון ולבניה, שתכלול הוראות לפיתוח והפעלת האתר בשלבים בתאום עם קק"ל.
- ז. הכנת תוכנית הכוללת הוראות לשיקום אתר ההטמנה לאחר מיצוי כאתר סילוק פסולת יבשה והסבתו לשימוש של שיקום נופי עבור יער נטע אדם.
- ח. היתר בניה לפיתוח היער ותשתיות יער, ינתן עפ"י תכנית זו, ובהתאם לתכנית פיתוח שתאושר ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה וקרן קיימת לישראל. היתרי בניה למתקנים בתחום יער נטע אדם ובתחום יער משולב ליער ומתקנים הנדסיים – לאחר הפעלתו כיער - ינתנו ע"י הועדה המקומית ובאישור ק.ק.ל.
- ט. לא ינתן היתר כלשהו לעבודות בתחום התכנית (למעט בתחום דרך 232) אלא לאחר השלמת ביצוע הסדרי התנועה של צומת הכניסה מדרך 232 לפי תכניות הסדרי תנועה וביצוע (כולל תאורה וניקוז), אשר יאושרו על ידי חברת נתיבי ישראל.
- י. לא ינתן היתר בניה בתחום תמ"א 1/ג/10 ולא תותר כל עבודה לרבות עבודות בינוי, ייעור ונטיעה, אלא לאחר תאום ואישור בכתב מחברת החשמל.

18. תנאים נוספים להקמת האתר והפעלתו

- א. חפירה ומילוי:
- (1) חומר חפירה של כל תא הטמנה, בעת הכנתו להטמנה, ישמש כחומר כיסוי לתא הטמנה שקדם לו, חומר החפירה של תא ההטמנה הראשון יאוחסן בשטח איחסון זמני בסמוך לתא ובתחום השטח החפור/החצוב. חומר הכיסוי לסגירה ושיקום תא הטמנה אחרון ילקח משטח האיחסון הזמני, לפיכך יהיה כל חומר הכיסוי חומר מקומי מתוך תחומי האתר.
- (2) נפח חפירה מתוכנן לכל אורך חיי האתר: כ- 1,200,000 מ"ק, החפירה באתר תאפשר יצירת נפח הטמנה אשר יספיק להטמנת כל כמות הפסולת על פי תחזית הכמויות (נספח שלבי פיתוח).

- 3) נפח החפירה יספק את כל הדרישה לחומרי קרקע למילוי, כולל עודף של כ- 630,000 מ"ק חומר חפור אשר ישמש לשכבת השיקום העילי, כקרקע מצע לנטיעת עצים ויצירת שכבת מצע עליונה בעובי ממוצע של כ- 2.5 מ' מעל שכבות הסגירה ההנדסיות.
- ב. **תכניות פיתוח מפורטות לביצוע:** תנאי לתחילת העבודות באתר יהיה הכנת תכניות פיתוח מפורטות לביצוע ותכניות סגירה לתאי הטמנה במגרשים 408-401 ואישון ע"י המשרד להגנ"ס. תנאי לתחילת עבודות עפר במגרש 409 יהיה הכנת תכניות פיתוח מפורטות לביצוע ותכניות סגירה למגרש ואישון ע"י המשרד להגנ"ס. בתכניות הפיתוח כאמור יסומנו האזורים והעצים לשימור ויובטח בהם מניעת כניסת נגר מאזורי הטמנה לעבר עצים או שטחים המיועדים לשימור.
- ג. **נהלים:** תנאי לאישור המשרד להגנ"ס לתכניות פיתוח מפורטות לביצוע יהיה אישור המשרד להגנ"ס לנהלים הבאים, אשר יוכנו ע"י מפעיל האתר/המועצה האזורית חוף אשקלון:
- 1) נוהל איתור וטיפול בפסולת אסורה בכניסה לאתר; (2) נוהל איתור וסילוק חומרים מסוכנים; (3) נוהל הפעלת האתר; (4) נוהל כיבוי שריפות; (5) נוהל דיווח; (6) תכנית הדממה, תכנית ניטור אבק בגבול התכנית ובכוכב מיכאל, תכנית מפורטת לניטור תשטיפים ומי תהום ותכנית לניטור ולמניעת מזיקים.
 - 2) **שילוט:** כתנאי לעבודה באתר יוצבו בכניסה לאתר שלטים המגבילים נסיעת רכבים לתחום הדרכים ולתחום תאי הטמנה בלבד.
 - 3) **תאום עבודות עם קק"ל:** העבודות להקמת האתר נוהל לשמירת העצים לאורך כביש 232 וסביב אנדרטת גדוד 54 יבוצעו רק לאחר תאום עם קק"ל.
- ד. **דרך גישה:** תושלם סלילת דרך הגישה לאתר (מדרך 232) באספלט כתנאי לתחילת עבודות באתר.
- ה. **גיזור:** כתנאי לתחילת עבודות עפר במגרשים 408-401 תוצב סביב לאתר ההטמנה גדר היקפיה. גובה הגדר והחומר ממנו תבוצע יבטיחו תיחום אתר ההטמנה ואיזור המשרדים, מניעת התעופפות פסולת אל מחוץ לאתר ההטמנה, מניעת כניסות בני אדם ורכבים בלתי מורשים ומניעת כניסת מזיקים אל אתר ההטמנה. הגדר ההיקפית סביב אתר ההטמנה תוקם בין דרך השירות לשפת המצוק באופן שתימנע פגיעה בעצים המצויים סמוך לדרך. הגדר ההיקפית סביב אתר ההטמנה לא תכלול את מגרש 701 (הבוסתן). סביב מגרש 701 תוקם גדר נפרדת. יובטח כי הגיזור סביב הבוסתן יאפשר נגישות לציבור לבוסתן.
- ו. **מתקני איטום וניקוז:** תנאי לתחילת הטמנת פסולת בכל אחד מתאי ההטמנה יהיה אישור נציג המשרד להגנת הסביבה כי הושלמה הקמת מתקני האיטום והניקוז בתא ההטמנה. לצורך קבלת אישור נציג המשרד להגנת הסביבה יועברו לו אישורים חתומים, מאת מתכנן נספח הביצוע המפורט ומאת המפקח על העבודות בשטח, כי עבודות האיטום והניקוז בתא ההטמנה בוצעו בהתאם לנספח הביצוע המפורט לתא ההטמנה.
- ז. **שלביות:** תאי ההטמנה יופעלו וישוקמו ברצף סדרתי, החל במגרש 401 וכלה במגרש 409. בכל זמן נתון ההטמנה תתבצע בתא הטמנה פעיל אחד, כאשר באותו זמן תאים אחרים יהיו במצב של פיתוח ללא הטמנה או במצב של סגירה ושיקום. תנאי לתחילת הטמנה בכל מגרש יהיה הפסקת הטמנה במגרש שלפניו, ע"פ הסדר האמור וקבלת אישור קק"ל כי הושלם שיקום המגרש שקדם למגרש שלפניו.
- ח. **שכבות פסולת וכיסוי:** הפסולת תוטמן בשכבות שעובי כל אחת מהן לא יעלה על 2 מטר. בין שכבות הפסולת יפרידו שכבות עפר בעובי מזערי של 15 ס"מ לפחות.
- ט. **נוף וערכי טבע:**
- 1) תנאי לתחילת העבודות באתר ההטמנה יהיה השלמת ביצוע הפעולות כמפורט ב"נספח לענף ערכי טבע – לביצוע לפני תחילת העבודות באתר ההטמנה" – נספח לתכנית זו.
 - 2) טיפול בערכי טבע מוגנים לרבות בעצים מוגנים מותנה באישור רשות הטבע והגנים.
 - 3) טרם תחילת העבודות בשטח התכנית וטרם הקמת הגדר ההיקפית, יוסט שביל הטיול אל מחוץ לתחום השטח המגודר, בתאום עם הועדה לסימון שבילים ועם קק"ל.

- י. **תנאי לשיקום נופי:** תנאי לתחילת עבודות לשיקום נופי יהיה אישור מהנדס הועדה המקומית לבדיקת יציבות של שכבות הכיסוי העילי.
- יא. **השקיה לאחר עבודות שיקום:** בשטח האתר המשוקם תותקן עפ"י הנחיית קק"ל, מערכת להשקיית העצים, אשר תפעל ב-5 השנים הראשונות לאחר נטיעת העצים או עד לקבלת אישור קק"ל כי הצמחיה התבססה ואין צורך בהשקיה.
- יב. **אמצעים לטיפול במקרה חירום או כשל בתפעול האתר:**
- 1) במקרה של כשל בסוללות ותעלות ההגנה הזמניות לנגר עילי (ע"י שיטפון) ינקטו האמצעים הבאים:
 - א) הנזקים יתוקמו מיד לאחר סופת הגשם.
 - ב) במידה ונפח אגן התשטיפים לא יספיק לקליטת כל הנוזלים תתבצע שאיבה וסחרור של התשטיפים מן האגן אל גוף הפסולת.
 - 2) במקרה של כשל במערכת איסוף והולכת התשטיפים יגלשו התשטיפים גרביטציונית אל תא ההטמנה הבא ויסולקו באמצעות מערכת האיסוף של תא זה.
 - 3) במקרה של כשל במערכת האיסוף בתאי ההטמנה ינקטו האמצעים הבאים:
 - א) ניתוח של כיווני התפשטות הזיהום וזיהוי האזור במטמנה שבו אירע הכשל
 - ב) הכנסת משאבה דרך שוחת הניטור שבתא ההטמנה שבו אירע הכשל וביצוע שאיבה קבועה להורדת מפלס הנוזלים בתא למינימום האפשרי.
 - ג) במידה ופעולת השאיבה לא תאפשר הורדת המפלס בתא לכמעט אפס ובמידה והתא הוא תא ההטמנה הפעיל – תתקבל החלטה באם לחפור בגוף הפסולת לאיתור הכשל או לקדם הקמתו של תא הטמנה חדש ולאחר מכן להשבית את הפעילות בתא שבו נמצא הכשל.

19. קווי מים פעילים (מקורות)

- א. קווי מים באחריות חב' "מקורות" כמסומן בתשריט.
- ב. תישמר רצועה ברוחב 10 מ' מעל קווי המים, אשר לא תותר בה בניה כלשהי, כמסומן בתשריט.
- ג. תישמר גישה חופשית לקידוח "כוכב 8" מהדרך הגובלת.
- ד. ביצוע דרכים נוספות בתחום התכנית יתואם עם חב' "מקורות".
- ה. ככל שיידרש, במהלך הקמת ותפעול האתר, להעתיק או למגן את קווי המים, יבוצע הדבר בתכנון חברת "מקורות" ועל חשבון יזם התכנית.
- ו. טרם הקמת האתר, בשלב הכנת תכנון מפורט, יש למדוד בשטח את קווי המים המוראים בתשריט, ולהעביר תכנית לאישור חב' "מקורות".
- ז. באזור רדיוס המגן של קידוח "כוכב 8" (רדיוס מגן ב') תאסר כל בניה, התקנה או פעילות העלולים לזהם את הקידוח. כל פעילות בתחום אזור המגן מחייבת אישור של משרד הבריאות.

20. מניעת מפגע ציפורים

- באחריות היזם למנוע, לנטר ולטפל במפגעי ציפורים כנגד בטיחות טיסה ככל שידרש, או בהתאם לדרישת מערכת הביטחון.

21. טבלת אזורים, שימושים, זכויות ומגבלותא. טבלת מצב קיים:

קווי בנין מ'	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מריביים במגרש (ב- % או במ"ר)				מס' יח"ד במגרש	שטח מגרש מזערי	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקרי +שרות	מטרות שרות		מטרות עקריות					
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע
ק צ א											
אין הגדרת זכויות בניה									שטח חקלאי		

ב. טבלת מצב מוצע:

קווי בנין מ'	מס' קומות מירבי	תכנית שטח מירבית	היקפי בניה מריביים במגרש (ב- מ"ר)				מס' יח"ד במגרש	שטח מגרש מזערי (דונם)	מס' מגרש	אזור	
			סה"כ עקרי +שרות	מטרות שרות		מטרות עקריות					
				מעל לקרקע	מתחת לקרקע	מעל לקרקע					מתחת לקרקע
ק צ א											
ע"פ תשריט (6)	1 (5)	150	150	50 (4)	---	100 (3)	---	---	50	409	אתר משולב לטיפול והטמנת פסולת יבשה (מתקנים הנדסיים) (1)
(7)	---	---	(8)	---	---	---	---	---	5.0	401 עד 408	יער נטע אדם (2)
(7)	---	---	(8)	---	---	---	---	---	0.1	701 עד 710	יער נטע אדם
ע"פ תשריט	1	80	80	---	---	80	---	---	0.4		מתקנים הנדסיים

הערות:

- זכויות בניה אלה יחולו בתקופת הפעלת האזור כמתקן הנדסי (אתר לטיפול והטמנת פסולת יבשה) בלבד.
- זכויות בניה אלה יחולו לאחר סגירת אתר הטמנת הפסולת ובתקופת הפעלת האזור כיער נטע אדם בלבד.
- הבניה תהיה מבנייה קלה או מבנים יבילים – הכל לפי הצורך, ובאישור המשרד לאיכות הסביבה.
- בשטחי שירות יכללו ממ"מים (עפי, הוראות פיקוד העורף), מעברים מקורים, סככות אחסנה וחניה.
- גובה מירבי 6.0 מ'.
- למעט הקמת ביתן שומר, מבנה שער וביקורת, שתותר בקו בנין 0.
- מיקום מתקנים ייעשה בתאום עם ק.ק.ל. ובאישור מהנדס הועדה המקומית.
- לא תותר הקמת מבנים, יותר מתקני ספורט ונופש, סלילת דרכים ושבילים, הקמת חניונים, העברת תשתיות תת-קרקעיות ומתקני כיבוי אש – הכל לפי סעיף 9, ב. בהוראות תכנית זו.

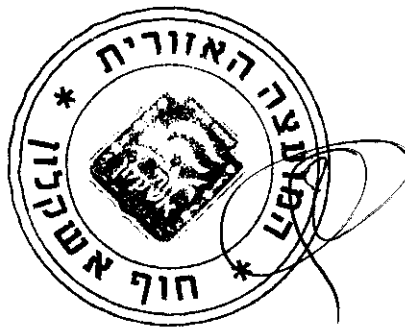
22. תאריכי ושלבי ביצוע

- א. התוכנית תבוצע תוך 25 שנה מיום אישורה.
 ב. שלב הפעלת האתר לטיפול והטמנה של פסולת יבשה יסתיים תוך 15 שנה מיום אישור התכנית.
 ג. לאחר אישור תכנית זו תוכן ע"י מגישי התכנית תכנית חלוקה לצרכי רישום והיא תועבר לביצוע בספרי המקרקעין ע"י מגישי התכנית.

חתימות

ד. דרורי אדריכלים
 רח' העוגן 3 ת"א-יפו
 טל. 03-5259013
 office@dron-arch.co.il

אדר' דודי דרורי
 מ.א. חוף אשקלון



המועצה האזורית
 חוף אשקלון

מנהל מקרקעי ישראל
 רח' בן יהודה 34
 ירושלים

המתכנן

מגישי התכנית

בעל הקרקע