

## חוק התכנון והבניה, התשכ"ה – 1965

### הוראות התוכנית

תוכנית מס' מי/1030

שם תוכנית: אתר קומפוסט דלילה

מחוז: ירושלים  
 מרחב תכנון מקומי: מטה יהודה  
 סוג תוכנית: תכנית מתאר מקומית

אישורים

מתן תוקף	הפקדה
<div data-bbox="247 1400 710 1713" data-label="Text"> <p>מינהל התכנון - מחוז ירושלים            חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965            אישור תכנית מס'</p> <p>הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה            ביום <u>16.11.2015</u> <u>מ</u>  <input checked="" type="checkbox"/> התכנית לא נקבעה טענה אישור שר  <input type="checkbox"/> התכנית נקבעה טענה אישור שר</p> <p>מנהל מינהל התכנון יו"ר הוועדה המחוזית  <u>עליזה</u></p> </div>	

**דברי הסבר לתוכנית****אתר קומפוסט דלילה**

קיבוץ נחשון וחברת שחם גבעת עדה בע"מ הקימו שותפות "דלילה מיחזור חומרים אגשי"ח בע"מ". האגודה הקימה את אתר קומפוסט דלילה, בשטח חקלאי, המצוי בשטחי המשבצת של קיבוץ נחשון הנמצאים צפונית לקיבוץ כפר מנחם, האתר נכלל בתחום שיפוט המועצה האזורית מטה יהודה. הקמת האתר החלה בשנת 2002, האתר פעל בהתאם להיתר שימוש חורג במשך 10 שנים, תוקף ההיתר פג בתחילת שנת 2013. בתחילת חודש אפריל 2013 סגר האתר את שעריו ומאז אינו קולט פסולת. אתר דלילה, ששטחו כ-100 דונם, פעל ברישיון עסק וקלט סוגים שונים של פסולת אורגנית-

- בוצות ממכוני טיהור שפכים.
- המקטע האורגני של אשפה ביתית.
- גזם גינון לאחר שעבר תהליך ניפוי וגריסה בתחנות מעבר.
- פסולת מן החי- זבל בעלי חיים ופגרי עופות.

האתר פעל כאתר לקומפוסטציה פתוחה ופעל על פי הסטנדרטים הגבוהים ביותר וכלל האמצעים הבאים למניעת מפגעים.

הקומפוסט המופק מהבוצה ומהחומרים האורגניים האחרים משמש כחומר דישון וטיוב קרקעות בשדות חקלאיים.

מטרת התכנית המוגשת היא להסדיר תכנונית וסטטוטורית את פעילות האתר לטווח ארוך. שדרוג האתר ושימוש בטכנולוגיות מתקדמות למניעת מפגעים סביבתיים. כל הפעילות תתבצע בתוך מבני קומפוסט סגורים ואטומים כאשר האוויר מתוכם ישאב ויועבר לטיפול בפילטרים ביולוגיים למניעת ריחות, הכל בהתאם לדרישות המשרד להגנת הסביבה.

באתר מתוכנן לפעול מתקן לטיפול במי התשטיפים ולאחריו יועברו המים המטוהרים, לצורך השקיה, למאגר מים מושבים סמוך, מאגר נחשון.

בניית מבני הקומפוסט תתבצע בתיאום עם היחידה הסביבתית והמשרד להגנת הסביבה.

הוגשה תכנית לוועדה המחוזית דרום המסדירה את דרך הגישה אל אתר הקומפוסט, דרך הגישה נמצאת בתחום המועצה האזורית יואב והיא מתחברת אל כביש מס' 383.

התוואי מבוסס על דרך חקלאית קיימת ששירתה את חקלאי האזור עוד לפני הקמת המתקן ותמשיך לשרתם גם להבא. מטרת התכנית היא להסדיר תכנונית וסטטוטורית את הדרך הקיימת בפועל, כמעבר חקלאי עם זיקת הנאה למעבר ברכב.

**דף ההסבר מהווה רקע לתוכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.**

**1. זיהוי וסיווג התוכנית**

אתר קומפוסט דלילה	שם התוכנית	1.1 שם התוכנית ומספר התוכנית	יפורסם ברשומות
מי/1030	מספר התוכנית		
	כ-137.37 דונם	1.2 שטח התוכנית	
• מילוי תנאים למתן תוקף	שלב	1.3 מהדורות	
1	מספר מהדורה בשלב		
19.11.2015	תאריך עדכון המהדורה		
• תוכנית מתאר מקומית	סוג התוכנית	1.4 סיווג התוכנית	יפורסם ברשומות
• כן	האם מכילה הוראות של תכנית מפורטת		
• ועדה מחוזית	מוסד התכנון המוסמך להפקיד את התוכנית		
לי"ר	לפי סעיף בחוק		
• תוכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות.	היתרים או הרשאות		
• ללא איחוד וחלוקה	סוג איחוד וחלוקה		
• לא	האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי		

**1.5 מקום התוכנית**

<p>1.5.1 נתונים כלליים</p> <p>מרחב תכנון מקומי</p> <p>מטה יהודה</p> <p>185500 קואורדינטה X</p> <p>629500 קואורדינטה Y</p>	<p>1.5.2 תיאור מקום</p> <p>ממערב ליישובים גפן ותירוש, מצפון לכפר מנחם, מצפון לכביש 383 ליד מאגר נחשון</p>	<p>1.5.3 רשויות מקומיות בתוכנית</p> <p>רשות מקומית</p> <p>מ.א. מטה יהודה</p> <p>התייחסות לתחום הרשות</p> <p>נפה</p> <p>ירושלים</p> <p>לא רלוונטי</p>	<p>1.5.4 כתובות שבהן חלה התוכנית</p> <p>יישוב</p> <p>שכונה</p> <p>רחוב</p> <p>מספר בית</p> <p>לא רלוונטי</p> <p>לא רלוונטי</p> <p>לא רלוונטי</p> <p>לא רלוונטי</p>	<p>יפורסם ברשומות</p>
---	---	--	--	-----------------------

**1.5.5 גושים וחלקות בתוכנית**

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5093	• מוסדר	• חלק מהגוש		4,20,21

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

**1.5.6 גושים ישנים**

מספר גוש ישן	מספר גוש
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.7 מגרשים/תאי שטח מתוכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות**

מספר מגרש/תא שטח	מספר תוכנית
לא רלוונטי	לא רלוונטי

**1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתוכנית**

שקמיכ
-------

<b>1.6 יחס בין התוכנית לבין תוכניות מאושרות קודמות</b>
--

תאריך	מספר ילקוט פרסומים	הערה ליחס	סוג יחס	מספר תוכנית מאושרת
15.11.1979	2578	משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר ההוראות בתכנית מי/200 ממשיכות לחול.	• שינוי	מי/200

## 1.7 מסמכי התוכנית

תאריך האישור	גורם מאשר	עורך המסמך	תאריך עריכת המסמך	מספר גיליונות	מספר עמודים	קנ"מ	תחולה	סוג המסמך
	ועדה מחוזית	אלרם שחר	28.5.13	לי"ר	17	לי"ר	• מחייב	הוראות התוכנית
	ועדה מחוזית	אלרם שחר	11.11.09	1	לי"ר	1: 2500	• מחייב	תשריטת התוכנית
	ועדה מחוזית	אלרם שחר	11.11.09	1	לי"ר	1: 1000	• מנחה	נספח בינוי למתקנים הנדסיים
	ועדה מחוזית	עמית טל	28.02.12	לי"ר	55	לי"ר	• מנחה	נספח סביבתי
	ועדה מחוזית	עמית טל	21.5.13		12	1: 1000	• מחייב	נספח נופי
	ועדה מחוזית	עמית טל	18.7.13	1	1	1: 5000	• מנחה	נספח תחום השפעת האתר
	ועדת המשנה למים וביוב – ועדה מחוזית	זאהי אגימיל – משרד א.נ. קפלן הנדסה	20.5.2014		57		• מחייב	תוכנית ביוב – פרשה טכנית

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

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

#### 1.8.1 מגיש התוכנית

תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל	גוש/ חלקה(*)
				מועצה אזורית מטה יהודה	500210265	מרכז אזורי הר טוב ד.נ.שמשון 99700	02-9900946		02-9900807	kerenb@m-yehuda.org.il	

#### 1.8.2 יזם בפועל

תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד / שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל

#### 1.8.3 בעלי עניין בקרקע

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• בעלים				מינהל מקרקעי ישראל	500101761					
• חוכר				קיבוץ נחשון	570009100	דואר נע שימשון 99760	08-9278840		08-9278855	

#### 1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע מטעמו

	מקצוע / תואר	שם פרטי ומשפחה	מספר זהות	מספר רשיון	שם תאגיד/ שם רשות מקומית	מס' תאגיד	כתובת	טלפון	סלולרי	פקס	דוא"ל
• עורך ראשי		אלרם שחר	00760597-5	12755			רח' יואל 5 תל אביב 62595	03-6040190		03-5444783	elram@012.net.il
• נספח סביבתי		יעץ איכות סביבה	057877219				רחוב היסמין 1, ת.ד. 9108 רמת אפעל, ר"ג	03-7369972	050-5770577	03-7252774	office@amphibio.co.il
• נספח נופי		יעץ איכות סביבה	057877219				רחוב היסמין 1, ת.ד. 9108 רמת אפעל, ר"ג	03-7369972	050-5770577	03-7252774	office@amphibio.co.il

## 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
"החוק"	חוק התכנון והבנייה תשכ"ה – 1965 לרבות התקנות שהותקנו על פיו, והתיקונים לחוק כפי שתוקנו או שיתוקנו בעתיד.
התכנית	תכנית מס' מי/1030 כולל תשריט והוראות.
רשות מקומית	המועצה האזורית מטה יהודה.
ועדה מקומית	הועדה המקומית לתכנון ובניה מטה יהודה.
אתר דלילה ("האתר")	תחום בתשריט בקו כחול רציף.
קרקע חקלאית	אזור חקלאי א' כמשמעותו בתכניות מאושרות הנזכרות בסעיף 1.6 לעיל. מסומן בתשריט בפסים רחבים בצבע ירוק על רקע לבן.
זיקת הנאה למעבר ברכב	מסומנת בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום.
קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	מסומן בתשריט פסים רחבים באלכסון בצבע ירוק ותכלת לסרוגין. מיועד למתקנים להפרדה במקור, ניפוי וייצור קומפוסט לחקלאות.
קו חשמל	עפ"י תמא/10, מסומנים בתשריט בהתאם למבא"ת בצבע סגול.

כל מונח אשר לא הוגדר בתוכנית זו, תהיה נודעת לו המשמעות הנתונה לו בחוק התכנון והבנייה התשכ"ה – 1965 (להלן "החוק") או בתקנות שהותקנו מכוחו, וזאת בהיעדר כוונה אחרת משתמעת.



## 2. מטרת התוכנית ועיקרי הוראותיה

### 2.1 מטרת התוכנית

1. הסדרה סטוטורית של אתר קומפוסט קיים והקמת מתקנים הנדסיים לטיפול בפסולת אורגנית.

### 2.2 עיקרי הוראות התוכנית

1. שינוי יעוד מקרקע חקלאית לקרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים.
2. קביעת התכליות המותרות, זכויות הבניה ומגבלות הבניה.
3. קביעת זיקת הנאה למעבר ברכב ברצועת קרקע חקלאית, למטרת גישה לאתר ולשימוש חקלאי הסביבה.
4. קביעת סה"כ שטחים בתכנית ל- 30280 מ"ר, מתוכם 26680 מ"ר שטח עיקרי עבור מבני קומפוסט, 3570 מ"ר עיקרי למבנים נוספים ו-30 מ"ר שירות.
5. קביעת הוראות והנחיות למניעת מפגעים סביבתיים והנחיות לתפעול האתר.
6. הקמת 12 מבני קומפוסט וכן מתקנים נלווים, לטיפול בכ-500,000 טון פסולת בשנה.
7. קביעת תנאים למתן היתרי בניה.
8. קביעת שלביות ביצוע והפעלת האתר.

### 2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית

137.37 דונם

סה"כ שטח התוכנית –

הערות	סה"כ מוצע בתוכנית		שינוי (+/-) למצב המאושר	מצב מאושר	ערך	סוג נתון כמותי
	מפורט	מתארי				
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מגורים
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' יחיד	
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	דיוור מיוחד
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מס' יחיד	
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מסחר
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	תעסוקה
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מבני ציבור
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	חדרים	תיירות /
	לי"ר	לי"ר	לי"ר	לי"ר	מ"ר	מלונאות

הערה: נתוני טבלה זו נועדו לאיסוף מידע סטטיסטי ואין בהם כדי לשנות הוראות המצב המאושר סטוטורית 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 כפופים			תאי שטח	יעוד
	2	זיקת הנאה למעבר ברכב	2	קרקע חקלאית
		לייר	1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים

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	דונם	יעוד		אחוזים	דונם	יעוד
1.12	1.53	קרקע חקלאית		100	137.37	קרקע חקלאית
98.88	135.84	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים				
100	137.37	סה"כ		100	137.37	סה"כ

## 4 יעודי קרקע ושימושים

4.1 שם ייעוד: קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים	
4.1.1	<b>שימושים</b>
א.	קליטת בוצות ממכוני טיהור, אשפה אורגנית, פסולת בעלי חיים (כולל פגרים), פסולת אורגנית ממיגוון מקורות וכיו"ב, ייצוב בוצות ע"י ערבובן עם גזם, הכנסתם לתאים מבוקרים לצורך ייצור הקומפוסט ו/או סידור החומרים בשורות עם קבלתם; איסוף תשטיפים ומי נגר עילי למתקני טיפול אקסטנסיבי - בריכות עפר אטומות - לניצולם בתהליך הקומפוסטציה; איסוף וניקוז המים למתקן טיפול אינטנסיבי תת קרקעי; הזרמת המים המטוהרים למאגר נחשון והשבתם להשקייה חקלאית.
ב.	שקילת משאיות, אדמיניסטרציה לתפעול האתר ושירותים סניטריים לעובדים, איחסון וטיפול בצידוד וכלי העבודה.
ג.	איחסון והפצת קומפוסט המופק באתר לשימוש חקלאי.
ד.	טיפול בפסולת אורגנית.
ה.	מט"ש
4.1.2	<b>הוראות</b>
א.	מתקנים
	תותר הקמת מתקנים הנדסיים לטיפול בפסולת כגון: מבני קומפוסט לקומפוסטציה מאולצת, שכבות לאיטום פני הקרקע על כל שטח האתר, לרבות תעלות איסוף וניקוז, בריכות אטומות לריכוז מי נגר עילי, צנרת להובלת מים ומשאבות לסניקה, מתקן תת קרקעי מבטון לטיפול במים בשטח של עד 200 מ"ר, מתקן לאיסוף שמן משומש, משקל גשר, מתקן לנפה סטטית וכיו"ב.
ב.	מבנים
	תותר הקמת מבני עזר כגון: ביתן לשומר, משרד ושירותי עובדים, סככה לטיפול בטרקטורים ובצידוד וכיו"ב, סככה למיון וטיפול באשפה המופרדת במקור, וכיו"ב.
ג.	גידור
	גדר רשת היקפית.
ד.	שונות
	תותר הקמת כל מתקן הדרוש לתפעול האתר בהתאם לדרישות התפעול והמשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית שורק.
ה.	נוף
	סביב גדר האתר תינטע שורת עצים בהתאם למפורט בנספח הנופי המחייב.
ו.	תחום השפעה
	בתחום ההשפעה של האתר כמסומן בנספח "תחום השפעת האתר" לא מומלץ שימוש למגורים.

4.2 שם ייעוד: קרקע חקלאית	
4.2.1	<b>שימושים</b>
א.	כל השימושים המותרים באזור חקלאי א' בהתאם לתכנית מתאר מקומית מי/200
ב.	בשטח המסומן כזיקת הנאה למעבר ברכב יותר מעבר כלי רכב
4.2.2	<b>הוראות</b>
א.	תותר התנויית תעלות לניקוז מי נגר עילי
ב.	יותר ייצוב המעבר החקלאי לרכב באמצעות שיפועי עפר מהודק.
ג.	תותר הקמת מעבירי מים וגשרונים איריים לניקוז מי נגר עילי.
ד.	השטח המסומן כזיקת הנאה למעבר ברכב יסלל למניעת התרוממות אבק.

## 5. טבלת זכויות והוראות בניה – מצב מוצע

אחורי	קווי בנין (מטר)			מספר קומות		גובה מבנה (מטר)	תכסית (%) משטח תא (השטח)	צפיפות (יח"ד לדונם נטו)	מספר יח"ד	אחוזי בניה כוללים (%)	שטחי בניה מ"ר/אחוזים				גודל מגרש (מ"ר)	מס' תא שטח	יעוד	
	ציד-י-שמאלי	ציד-י-ימני	קדמי	מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת						מתחת לכניסה הקובעת		מעל מפלס לכניסה הקובעת					
											שרות	עיקרי	שרות	עיקרי				
1	1	1	1	1	2	8	3.5	לי"ר	לי"ר	22%	30280 מ"ר	לי"ר	לי"ר	30	30250	137,370	1	קרקע חקלאית ומתקנים הנדסיים

### הערות:

שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים בתכניות ובהיתרים) התשנ"ב 1992 לרבות שטחי חניה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן.

## 6. הוראות נוספות

### 6.1 איכות הסביבה

#### א. כללי

- תנאי להיתר בניה יהיה אישור המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית שורק כולל מתן הנחיות לתפעול, תחזוקה ובקרת המתקן, למניעת מפגעים ומטרדים סביבתיים.
- כיסוי מבני הקומפוסט ייעשה בחומר, בעל עמידות וטיב שיבטיחו את איטום המבנים, כפי שיאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- לא ייעשה שימוש ביריעות פלסטיק וניילון.
- יבוצע כיסוי למבנה המט"ש.
- יובטח איטום מלא של מבני הטיפול בכפוף לאישור המשרד להגנת הסביבה.

#### ב. רעש

כל הציוד המכאני שיופעל באתר והשימוש בו יעמדו בדרישות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) (תיקון) התשע"א - 2011.

#### ג. מניעת זיהום קרקע ומי תהום וטיפול במי נגר עילי

- אין לאחסן חומרי גלם בשטחים שלא עברו הכשרה ואיטום, ושאינם מופרדים מסביבתם בתעלה שמונעת חדירת נגר חיצוני ושאינם מנוקזים לאגן ניקוז התשטיפים.
- אין להזרים תשטיפים למאגר "נחשון" ללא היתר מפורש ממשרד הבריאות (לשכת הבריאות - מחוז ירושלים).
- הזרמת התשטיפים המטוהרים ממתקן הטיפול אל מאגר "נחשון" תעמוד בתקני האיכות הנדרשים, לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית שורק.
- באתר יקלטו אך ורק בוצות מכוני טיהור, העומדות בדרישות האיכות עפ"י תקנות המים (מניעת זיהום מים) (שימוש בבוצה וסילוקה) התשס"ד 2004 ועדכון.
- מתקן תדלוק יותקן במאצרה תקנית.
- בעת הפעלת האתר יוצגו נתונים המראים כי החישובים שהוצגו במסמך הסביבתי ובנספח הניקוז עומדים במבחן ההפעלה.

#### ד. עבודות עפר

יש לפנות פסולת בנין לאתר מאושר על ידי המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג) לתקנות התכנון והבנייה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) התש"ל - 1970.

#### ה. תחנה מטאורולוגית

באתר תוצב תחנה מטאורולוגית הכוללת תוכנה שתאפשר למשרד להגנת הסביבה וליחידה הסביבתית שורק גישה מרחוק בכל עת.  
 ו. יעשה שימוש בטכנולוגיה מתקדמת לתפעול האתר, בין היתר לצורך מזעור ההשפעות הסביבתיות.

### 6.2 דרכים וחניות

א. דרך הגישה לאתר תאפשר כניסה מוסדרת ומאושרת לאתר.

ב. מספר מקומות החניה באתר יהיה 8, מתוכם 5 מקומות לעובדים במשמרת אחת.

### 6.3 הפקעות לצרכי ציבור

השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו על ידי הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965.

### 6.4 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בניה יהיה - אישור פיקוד העורף לפתרונות המיגון בתחום המגרש.

**6.5. עבודות תשתיות**

בעלי זכויות החכירה במקרקעין יבצעו על חשבונם בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב ו/או ניקוז ו/או תא ביוב ו/או עמוד תאורה ו/או קו תאורה ו/או מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן עבודות התשתית) המצויים בתחום המקרקעין כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. בעלי זכויות החכירה במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתיות וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית. כמו כן, אחראי בעל זכויות החכירה במקרקעין לתקן על חשבונו בלבד, כל תיקון וכל נזק שייגרם לדרך ולכל מתקן, בין על קרקעי ובין תת קרקעי, לרבות קו מים, קו ביוב, קו חשמל, כבל טלפון, וכיו"ב הנמצאים באותו שטח.

**6.6. השבחה**

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה עפ"י כל דין.

**6.7. הוראות חשמל**

1. בכל תכנון יש לקחת בחשבון מרחקי בטיחות מקווי החשמל.
2. תנאי למתן היתר בניה – תאום ואישור בכתב מחברת החשמל, מחוז ירושלים.

**6.8. תנאים להיתר בניה**

1. אישור המשרד להגנה"ס והיחידה הסביבתית שורק.
2. הגשת חוו"ד סביבתית מפורטת לפרשה הטכנית בהתאם לדרישות המשרד להגנה"ס והיחידה הסביבתית שורק.
3. תנאי להוצאת היתר בניה תהא הקמה בפועל של הדרך הסטטוטורית המאושרת עפ"י תכנית 1/223/03/6 במחוז דרום, או אישורה וביצועה בפועל של כל דרך סטטוטורית חלופית המאפשרת כניסה מוסדרת ומאושרת לאתר.
4. תנאי למתן היתר בניה לחממה החמישית ואילך –
  - א. הגשת המסמכים הבאים למשרד להגנת הסביבה מחוז ירושלים: פירוט החומרים המגיעים בפועל לאתר, מקורם וכמותם; כמויות וסוגי חומרי הגלם שמבקשים להגיע לאתר; מועד תחילת קליטת הפסולת; ימי קבלה וכמות ממוצעת יומית; התקשרויות צפויות.
  - ב. תכנית ניטור - צירוף מדידות ריח מעודכנות סביב האתר על בסיס תכנית שתאושר מראש ע"י המשרד להגנת הסביבה מחוז ירושלים. זאת למטרת קביעת הרמה המחייבת לטיפול בריח ותיגבור האמצעים למניעתו באמצעים נוספים בהתאם לתוצאות.
  - ג. תוגש תכנית ניטור לאישור המשרד להגנה"ס.
5. תנאי להוצאת היתר בניה הכנת תצ"ר ורישומו.

**6.9. סטייה ניכרת**

1. הטיפול בקומפוסט יעשה במבנים סגורים תוך שימוש בפילטרים לטיפול במפגעי ריח אשר יאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית שורק. סטייה מהוראה זו מהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

**7. ביצוע התוכנית****7.1 שלבי ביצוע**

מספר שלב	תאור שלב	התנייה
א	1. ביצוע מטי"ש ומתקן לטיפול בפסולת המופרדת והכנת החומר לקומפוסטציה לרבות פותח שקיות. 2. 4 מבני קומפוסט 3. שתילת הצמחיה כמפורט בגספח הנופי	מיידית בהינף אחד  ב-3 השנים הראשונות עם תחילת הבניה באתר.
ב	מבני קומפוסט נוספים מעבר ל-4 הראשונים	באישור המשרד להגנת הסביבה והיחידה הסביבתית שורק, כמפורט לעיל בתנאים למתן היתר בניה ועפ"י השלבים המפורטים בסעיף 7.2 שלהלן.

**7.2 שלבי הפעלת האתר**

- 7.2.1 בשלב ראשון יותר השימוש בתא קומפוסט אחד אשר ישמש כתא פיילוט בכפוף להנחיות המשרד להגנת הסביבה. המשרד להגנת הסביבה יקבע הנחיות מפורטות לשלב הפיילוט, תוך התייחסות לנושאים הבאים: משך הפילוט, מדדים נבחנים, מיקומו וגדלו של תא השטח.
- 7.2.2 מסקנות שלב הפיילוט יוצגו בפני ועדת המעקב המחוזית לנושא טיפול בפסולת.
- 7.2.3 לאחר קבלת אישורה של ועדת המעקב, יותר מעבר לשלב הביניים הכולל הפעלת 4 תאי קומפוסט. ועדת המעקב תקבע הנחיות מפורטות להפעלת שלב הביניים.
- 7.2.4 בסיום שלב הביניים יתאפשר מעבר להפעלה מלאה של האתר, בכפוף לאישור ועדת המעקב ולהנחיותיה המפורטות.

