An aerial photograph showing a large industrial facility with several long, parallel buildings and a complex network of roads and tracks. The facility is surrounded by a mix of greenery, including palm trees and other vegetation, and some residential-style buildings. In the background, there are large, flat, brownish areas that appear to be excavated or cleared land. A semi-transparent grey box is overlaid on the lower-middle part of the image, containing text in Hebrew.

בחינת חלופות מחצבת כפר מנחם
שיחת קיבוץ – 6.2.22

סדר יום – נושאים לדיון

הצגת רקע ומצב קיים – צוות הבדיקה

הצגת ממצאי איכות סביבה ובחינת חלופות – דרור נחמיאס, מיסד ושותף חברת אדם

חוות דעת משפטית - עו"ד עדי הדר, שרקון, בן עמי, אשר ושות'

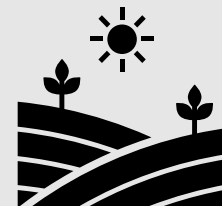
סיכום והמלצות, אישור החלטה- צוות הבדיקה

שאלות ותשובות

הצוות

צוות הבדיקה כפר מנחם

עמיחי ויינברגר, אלון גולדנברג, יחיעם יוגב, לירון שקד
בשיתוף ההנהלות (ועד אגודה, מזכירות והנהלה עסקית)



חברת אדם

עוסקת במגוון דיסציפלינות במדעי האדמה והסביבה.
המשרד מלווה אותנו ביעוץ הסביבתי ובחינת החלופות
דרור נחמיאס, שותף מייסד, רועי פרדני – יועץ סביבתי



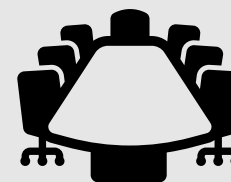
משרד עו"ד שרקון, בן עמי, אשר ושות' (CBA)

אחת מפירמות עורכי הדין הגדולות והמובילות בישראל.
המשרד מלווה אותנו ביעוץ המשפטי מול רמ"י ושיתוף
הפעולה עם המועצה. עו"ד עדי הדר, שותף.



צוות מועצה אזורית יואב

ד"ר מטי הרכבי-צרפתי – ראשת המועצה, הרצל
אלעני- מהנדס המועצה, עו"ד שלמה ולדמן – יועץ
משפטי



רקע כללי

בכפר מנחם פעלה מחצבה בחלקו המזרחי של הקיבוץ. בעקבות סירובה של רשות מקרקעי ישראל לחדש את הסכמי הכרייה במחצבה הדרומית, פעילות החציבה הסתיימה.

כחלק מרצון הקיבוץ להשיב את הקרקע והנוף לקדמותם ולהפיק ממנו גם יתרונות כלכליים, בשנת 2010 אושרו שתי תוכניות בניין עיר (תב"עות) אשר הקיבוץ יזם שיעודן מטמנות להטמנה ומחזור בשטחי המחצבות בסמיכות לקיבוץ.

- תב"ע 6/135/03/6 לאתר משולב לכריית חול והטמנת פסולת יבשה כפר מנחם דרום, משנת 2005.

- תב"ע 8/135/03/6 לאתר הטמנת פסולת יבשה כפר מנחם צפון, משנת 2006 (התב"ע תקפה)

בשנת 2014, אישר הקיבוץ באסיפה "אישור התקשרות עם רמ"י לקידום עסקה לצורך מטמנה בשטחי כפר מנחם" (6.14)

במהלך השנים נעשו ניסיונות ע"י הקיבוץ למציאת חלופות שונות לשטח כגון: מתקן אבטחה\מטווחים, ספורט אתגרי, אתר לקיצוץ גזם ותחנת מעבר- שלא הבשילו.



י"ז כסלו, תשפ"ב
21 נובמבר, 2021

לכבוד

גב' מירית דגני-מנכ"ל המועצה
מועצה אזורית יואב
ד.נ. שקמים 7981601

שלום רב,

הנדון: מטמנת כפר מנחם - הקצאה בפטור ממכרז
סימוכין: גוש 2708 חלקה 14 (בחלק)
גוש 34007 חלקות 22,24 (בחלק)

1. בתאריך 25/11/2010 אושרה על המקרקעין שבסימוכין תכנית מסי 8/135/03/6 למטרת הטמנת פסולת יבשה באתר כפר מנחם-צפון הנמצא בתחום שיפוט המועצה האזורית יואב.
2. לידיעתכם, ניתן להקצות בפטור ממכרז קרקע למטרה הנ"ל לרשות המקומית שהמטמנה נמצאת בתחום שיפוט המוניציפאלי, והכל בכפוף להחלטות ונהלי הרשות.
3. עד למועד זה טרם פניתם למשרדינו בבקשה להקצאת הקרקע בפטור ממכרז עפ"י התכנית הנ"ל.
4. לאור זאת, אבקש התייחסותכם האם בכוונתכם לפעול להקצאה כאמור, וזאת בתוך 30 ימים מתאריך מכתבנו זה.
5. במידה ולא תתקבל התייחסותכם, נפעל לקידום ההקצאה בדרך של מכרז.

בכבוד רב,

מעוז חיים
מרחב עסקי ורושלים
מקדם עסקות
רמ"י - מרחב עסקי

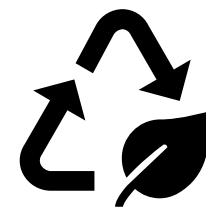
בנובמבר 2021, פנה רמ"י אל
מועצה אזורית יואב בהצעה
לקבלת הקרקע בפטור ממכרז
או לחלופין תפעל רמ"י לקידום
מכרז ליזם חיצוני למימוש אתר
ההטמנה הצפוני

עמדת המועצה לפניית רמ"י

- המועצה מתנגדת להקצאת המקרקעין שבסימוכין הן בפטור והן במכרז, כיוון שלדעתנו ולדעת הגורמים שהתייעצנו עמם, התכנית אינה ישימה על פי אמות המידה הנדרשות כיום בהיבטים הסביבתיים.
- קיימת בעייתיות רבה ביותר בהפעלת המטמנה לפי התכנית הקיימת וכי קיים חשש משמעותי להשפעות סביבתיות ישירות בהפעלת המטמנה ביחס לתושבי כפר מנחם.
- לפני כל החלטה ומהלך נדרש ומתחייב בין השאר לבצע תסקיר השפעה על הסביבה וכן לבחון ביצוע של שינויים או חלופות ביחס לתוכנית החלה במתחם.
- עולה כי בנסיבות הקיימות שיווק של המתחם אינו סביר ואינו אפשרי.

עמדתו המקצועית של איגוד ערים לאיכות הסביבה נפת אשקלון

- הקמתו של אתר טיפול זה שהינו **בעל השלכות סביבתיות נרחבות**, אינה עומדת במדיניות התכנון המקובלת כיום בתחום, ואינה משתלבת עם תוכניות החלות בשטח [תמ"א 2040 – מסדרון אקולוגי, תמ"א 1\35 – קו שטח "מכלול נופי"]
- הקמת אתר פסולת במתחם זה תגרום **לפגיעה משמעותית באיכות חיי התושבים בקיבוץ**, הן מבחינת מטרדי רעש, השפעות והשלכות סביבתיות, נופיות ובריאותיות, תנועת משאיות, ריח, אבק, קרבה לבתי מגורים. [תב"ע כפ"מ 2020]
- יש לדרוש הכנתו של מסמך סביבתי מעמיק ומפורט, טרם קבלת ההחלטה ולרבות **עריכת שינויים מתאימים בתכנית למניעה וצמצום ההשפעות הסביבתיות**.
- איגוד ערים לאיכות הסביבה מבקש להביע **התנגדותו להקמת אתר - הטמנה במתחם זה בעת הזו**



דו"ח איכות סביבה ובהינתן חלופות

דרור נחמיאס, שותף ומייסד

רועי פרדני, יועץ סביבתי

אדמה

פוטנציאל מטרדים סביבתיים ממחצבה/אתרי הטמנה בכפר מנחם – הערכה והצבת חלופות פעולה מצגת לקהילת קיבוץ כפר מנחם

6.2.22

אודות הבעיה

קיבוץ כפר מנחם עומד בפני מימושן של התב"עות הבאות:

תב"ע – 6/135/03/6 אתר משולב לכריית חול והטמנת פסולת יבשה כפר מנחם דרום, משנת 2005

תב"ע – 8/135/03/6 אתר הטמנת פסולת יבשה כפר מנחם צפון, משנת 2006 (התב"ע תקפה ומאפשרת חיבור של שני הבורות- צפוני ודרומי)

מימוש התב"עות ישפיע באופן ישיר על שגרת החיים של תושבי קיבוץ כפר מנחם, הטמנת פסולת ומחזור מלווה במטרדים פוטנציאליים, סביבתיים ואחרים- אבק, רעש, פגיעה בשטחי חקלאות, עומסי תנועה, בטיחות, וזיהום אור.

קרבת הבורות המיועדים להטמנה ומחזור פסולת והדרך אליהן מטרידה ואינה דומה בד"כ לאתרים אחרים בארץ.

כיצד מבטלים את אתרי הפסולת ו/או מאפשרים פעילות עם מפגעים פחותים?

הנחות יסוד

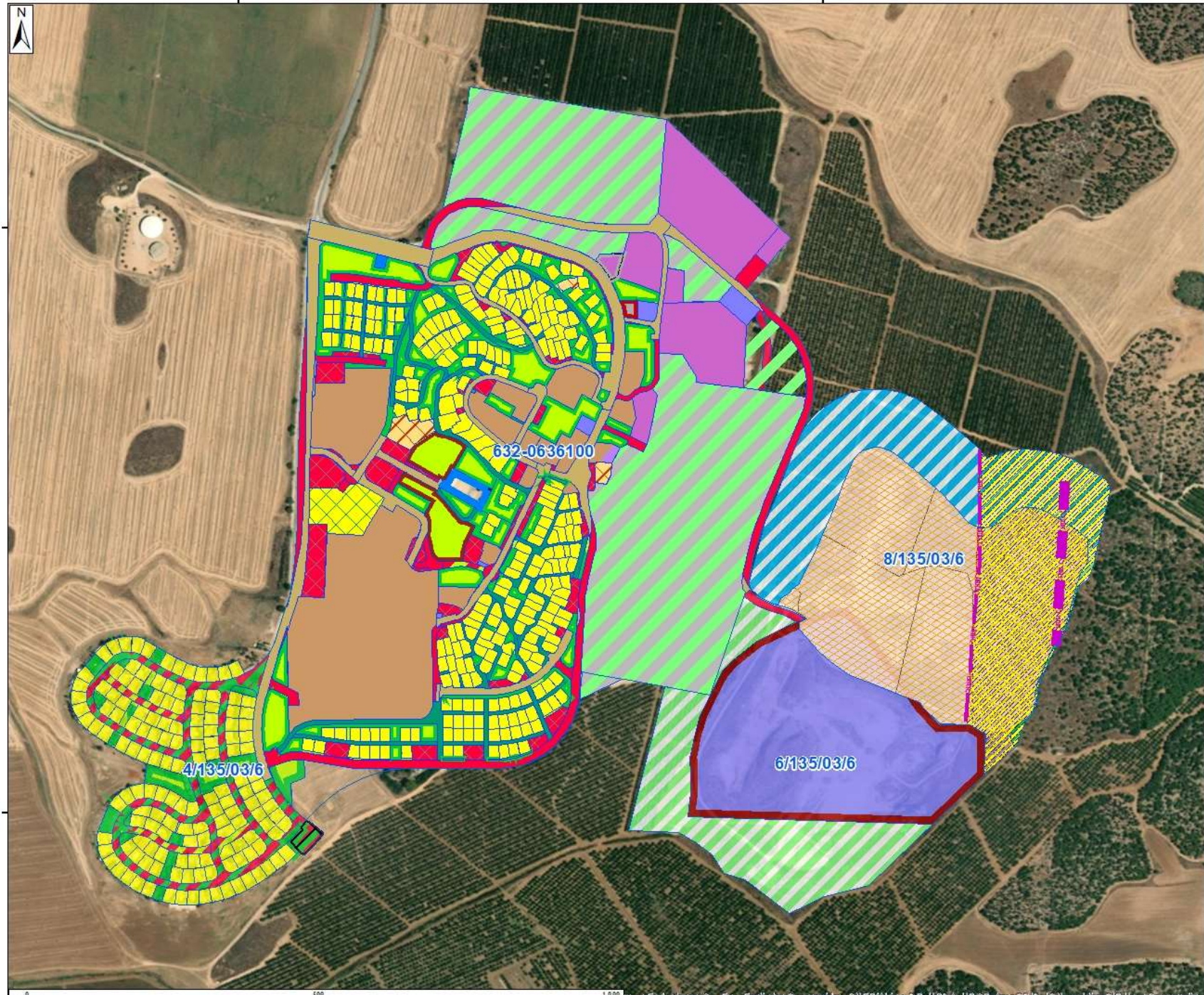
- בתב"ע הדרומית הכמות החזויה לכרייה הינה 4.3 (?) מיליון טון, כמות מכובדת לכרייה
- נפח הבורות הינו כ- 2.6 מיליון מ"ק- נפח המאפשר הטמנה ומחזור של פסולת יבשה לשנים רבות
- בהנחת 1,000 טון הטמנה ו/או הוצאת חומר שנכרה, צפויות עד כ-100 תנועות (X2) של משאיות לאתרים
- התב"עות מתירות הטמנה ומחזור של פסולת יבשה שהגדרתה- פסולת בניין/גושית/אינרטי
- לא מן הנמנע שתהיה פעילות מקבילה של כרייה בבור הדרומי ומחזור והטמנה בבור הצפוני וכנגזר הכפלת התנועות
- הדרך המאושרת בתב"ע בצפון הקיבוץ ובמרחק קטן ממגורים יוצרת עקה סביבתית, תנועתית ובטיחותית
- ישראל מצויה במחסור באתרי הטמנה ובאזור המרכז בפרט, סביר כי הרשויות לא יוותרו בקלות על האפשרות לפתוח אתר פסולת יבשה על פי התכניות המאושרות

שימושי קרקע ומרחק משימושים רגישים



- רפתות- 100 מ'
- לולים- 250 מ'
- בתים- 300 מ'
- תיכון אזורי- 450 מ'
- ביה"ס יסודי- 750 מ'
- בית אבות, תעסוקה, מרפאות- 400-500 מ'
- הרחבה- 300 מ'

ייעודי הקרקע



- מקרא**
- 632-0636100 תכנית
 - מגורים א
 - דזור מיוחד
 - תעשייה
 - תעשייה קלה ומלאכה
 - מתקנים הנדסיים
 - מבני משק
 - מבנים ומוסדות ציבור
 - קרקע חקלאית
 - שטח פרטי פתוח
 - ספורט ונופש
 - דרך מאושרת
 - דרך מוצעת
 - דרך משולבת
 - שביל
 - חניון
 - תחנת תדלוק
 - בית קברות
 - שטח שהתכנית אינה חלה עליו
 - מבנים ומוסדות צבור ומשרדים
 - 8/135/03/6 תכנית**
 - ק חשמל מתח על
 - ק חשמל מתח גבה
 - מסדרון חשמל
 - הנחיות מיוחדות
 - שטח לאצירת אשפה ופסולת
 - מגבלות בניה ופיטוח
 - אזור חקלאי ב
 - ערוות - חורשות
 - מתקנים הנדסיים
 - 6/135/03/6 תכנית**
 - אזור חקלאי ב
 - שטח כריה או חציבה
 - דרך מוצעת או הרחבה
 - 4/135/03/6 תכנית**
 - חניה ציבורית
 - דרך או כביש או חנייה
 - דרך משולבת
 - שטח פרטי פתוח
 - מגורים א

כפר מנחם		
ייעודי הקרקע		
תאריך	מסל	מסל
25/01/2022	1:6,000	A3

מפגעים מדרכי הגישה

- דרך גישה סמוכה לבתים – עד 100 תנועות X 2 ליום
- רעש ממשאיות ומהעבודה באתר
- איכות אוויר, אבק, פוטנציאל לריחות
- זליגת פסולת לשולי הדרכים וסביב לאתר
- עומס על התנועה המקומית והעדר תשתיות
- מפגע בטיחותי תחבורתי
- זיהום אור



דוגמה לדרך גישה לא מטופלת לאתר פסולת



אבק ממשאיות בדרך מצעים



כרייה

- רעש
- זיהום אויר
- השפעות אזור מתקנים
- תנועת משאיות



הטמנה ומחזור

- אורך חיים ארוך כתלות ביכולת המחזור
- מיכון/ מכונות מיון, ניפוי, גריסה, כלי צמ"ה, קומפקטורים
- פוטנציאל ריחות בהטמנה לא מורשית של פסולת שונות
- התפזרות שאריות פסולת במרחב החקלאי והיישובי
- תנועת משאיות

סיכום ומסקנות אוויר

- ניתוח השפעות פליטת המשאיות על ריכוזי המזהמים מלמדת כי השפעה זו מתכנסת לתקנים. עם זאת צפויים להגרם **מפגעי אבק קשים** בעיקר אם הדרך תהיה בלתי סלולה, ללא טיאוט תכוף או בלתי מהודקת.
- על אף שהישוב מצוי בסמיכות למקורות זיהום אוויר משמעותיים, מפלסי איכות האוויר בסביבת הישוב הם מתחת לתקני הסביבה, גם עבור חלקיקים נשימים עדינים. **הניסיון מעלה כי פעולות חציבה או הטמנת פסולת מהווים מקור למטרדי אבק ופסולת למרות המגבלות שחלות עליהם**, מאחר ואכיפת המגבלות אינה מלאה ומפעילי האתר נוטים שלא ליישמן במלואן במהלך הטיפול השוטף. יתר על כן **מפגעים צפויים הן כתוצאה מפעולות ישירות של הציוד – כגון חציבה, גריסה, שינוע, והן כתוצאה מפעולות עקיפות כגון פיזור פסולת וענני אבק עקב רוחות וחוסר הקפדה על ניהול תקין של האתרים.**
- אמצעים להפחתת אבק חייבים להיות מיושמים ומפוקחים בעת ההפעלה ובשלב שיקום המטמנה, לרבות ניטור אבק בישוב.

היבטי רעש - כללי

- הגזרה המזרחית של הקיבוץ נמצאת בסביבה שקטה מאוד. רעש הרקע נמוך בין 30-35dBA. הקיבוץ צופה מלמעלה על האזור המיועד למחצבה.
- יצירת מקור רעש נוסף ממזרח לקיבוץ תפגע מאוד ביכולת התפתחותו מאחר והוא חשוף לרעש כבישים ממערב ויהיה חשוף לרעש המטמנה, החציבה והמשאיות – ממזרח.

רעש המטמנה/החציבה

- מפלס הרעש המאפיין את פעולות החציבה בשעות היום הינו על פי הערכה **88dBA** במרחק 15 מ'. תרומה נוספת להגברת הרעש צפויה מפעולות המגרסה והמשאיות.
- המרחק בין השימושים הרגישים הקיימים הסמוכים ביותר לאזור החציבה הינו 400-700 מ'.
- רעש הרקע הקיים הינו **50-55dBA** בדרום היישוב ו- **40-45dBA** באזורים השקטים, מפלס הרעש הצפוי באזור המגורים יהיה לפיכך **55-60dBA**. רעש הרקע תואם להגדרה "רעש חזק" שיש להימנע ממנו על פי "החוק למניעת מפגעים – 1961" כלומר נוצרת מטרד ניכר.
- **מפלס זה ישמע בבירור על רקע מפלסי הרעש הנמוכים השוררים באזור המזרחי של הקיבוץ**. עקב ההבדלים הטופוגרפיים והפיזור הנרחב של מקורות הרעש אין פתרונות יעילים להפחתת הרעש.

רעש משאיות

- על דרך הגישה ינועו כ- 200 משאיות, ביממה
- המרחק בין דרך הגישה למגורים הינו כ- 40-45 מ' בלבד
- מפלסי הרעש שיגרמו באזור המגורים, בעת מעבר משאית, ינועו בין **73-75dBA**
- במקרה של כרייה בבור הדרומי במקביל להטמנה בבור הצפוני, תוכפל כמות התנועות

סיכום נושאי רעש

- הבחינה של השפעת מפלסי הרעש מתייחסת לאקלים האקוסטי הייחודי של הקיבוץ ויכולת התפתחותו והרחבתו בעתיד.
- העמידה בקריטריונים החלים במצבים רגילים אינה אמת המידה הנכונה לבחינה זו.
- על דרך הגישה ינועו כ- 200 משאיות, ביממה. מפלסי הרעש שיגרמו באזור המגורים, בעת מעבר משאית, ינועו בין 73-75dBA
- **אין ספק כי הרעש מהמקורות באזור ההטמנה והחציבה והרעש שיגרם ע"י המשאיות ישמע בבירור ויפגע באורחות החיים המיוחדים של הקיבוץ.** הרעש שיגרם הוא רעש חזק שיש בו כדי לגרום להפרעה ממשית לתושבי הקיבוץ.

דוגמה למרחק יישובים מאתרי מחזור והטמנה של פסולת יבשה ברחבי הארץ

שם האתר	שם החברה	כתובת	קטגוריה	מרחק ממגורים- בקירוב
אוזן מחזור וקליטת פסולת	פינוי אוזן בע"מ	הקרן 2 טבריה עלית	אתר מחזור	400 מ' אך יש מסתור
יופי נוף מגרסות	יופי נוף מגרסות	התעשייה 1 קרית אתא	אתר מחזור	800 מ'
נען	גרין קליטה ומחזור	קיבוץ נען	אתר הטמנה ומחזור	370 מ' (לקצה פתחיה)
דודאים	חברה כלכלית למועצה אזורית בני שמעון	על כביש 25 בסמוך לצומת אשל הנשיא	אתר הטמנה, מחזור וגזם	1,200 מ'
פארק מחזור ב.ר.ש.ד.	בני וצביקה בע"מ	כוכב הים 7 אזור התעשייה הצפוני אשדוד	אתר מחזור	1,900 מ'
אפעא	אפעא - תשתיות איכות הסביבה		אתר הטמנה	14,000 מ'

חלופות פיתוח / פעולה

חלופת פיתוח 2 ביטול מלא	חלופת פיתוח 1 מימוש מלא	
ביטול מוחלט של תכניות האס"פ	פיתוח מוצע על פי התב"עות - מילוי 2 הבורות באתר כרייה, מיון, מחזור והטמנה	אפיון הפעולה
אין מפגעים	כלכליים למועצה ולקיבוץ	יתרונות
אין הכנסה מאבק לא פשוט עם גורמי ממשל	השפעות סביבתיות ותנועתיות ניכרות ייתכנו השפעות חברתיות	חסרונות
לא ברורים – קונפליקט עם רמ"י, דיונים משפטיים, ייתכן שלא יצלח.	מוחלטים	סיכויי מימוש בדיאלוג מול רמ"י
המאבק יצריך עלויות יהיה צורך למצוא פתרון לבורות		הערות

הערות כלליות	חלופת פיתוח 6 פתרון לפסולת פוסילית	חלופת פיתוח 5 מימוש בור צפוני	חלופת פיתוח 4 מימוש פסולת אינרטיית	חלופת פיתוח 3 מימוש עודפי עפר	
<p>1. שינוי בדרך הגישה בתב"ע חיונית בכל חלופה למעט אי ביצוע- ביטול מלא.</p> <p>2. ככל שיחייבו הקיבוץ לממש הכרייה וההטמנה יש לדרוש מחזור במתקנים סגורים</p> <p>3. ככל הנראה בכל חלופה שאינה ביטול מלא, יהיה צורך לממש הכרייה בבור הדרומי</p> <p>4. לא ברור האם נעשתה תכנית הנדסית מפורטת לכרייה ולהטמנה, לחילופין צריך להכינה</p>	<p>העתקה במשך קצר של נפח פסולת משמעותי מאתר מפונה בארץ</p>	<p>הטמנה רק בבור הצפוני של פסולת בניין ומחזורה</p>	<p>הטמנת פסולת אינרטיית ללא מחזור</p>	<p>הטמנת עודפי עפר בבורות ללא פעילות מחזור</p>	<p>אפיון הפעולה</p>
	<p>מענה מלא לייעוד התבע"ות כנראה ללא קונפליקט, משך פעילות קצר, יתרונות כלכליים, פתרון לבעיות אתרים אחרים בארץ</p>	<p>כלכליים למועצה ולקיבוץ, אס"פ רק בבור הצפוני יקטין השפעות קרובות מהבור הדרומי. ייתכן בשילוב מילוי ע"ע בדרומי</p>	<p>מימוש כוונות רמ"י, מעט מפגעים סביבתיים ותקופת פעילות קצרה</p>	<p>תקופת פעילות קצרה יחסית והשפעות סביבתיות מעטות</p>	<p>יתרונות</p>
	<p>יהיה קשה להימנע ממחזור, כמות מסוימת של פסולת אורגנית, השפעות סביבתיות ותנועתיות משך זמן הפעילות</p>	<p>השפעות סביבתיות – אמנם פחותות ממילוי</p>	<p>כנראה מעט הכנסה אפשרי קונפליקט כלכלי מול רמ"י. קשיים במציאת פסולות מתאימות בנפח מספיק</p>	<p>מעט הכנסה קונפליקט כלכלי פוטנציאלי מול רמ"י</p>	<p>חסרונות</p>
	<p>טובים, סביר שהמשרד להגנ"ס יתמוך בפתרון זה</p>	<p>טובים מחלופות 2-ו-3 – לא ברור לגבי 4</p>	<p>לא ברורים – סיכויים טובים מחלופות - 2, 3</p>	<p>לא ברורים – סיכויים טובים מחלופות - 2, 3</p>	<p>לא ברורים – סיכויים טובים מחלופה 2 – ביטול מוחלט בהווה בארץ כמעט שאין הטמנה ייעודית רק של עודפי עפר</p>
	<p>פעולת תיאום מורכבת</p>	<p>ניתן להקטין מטרדים על ידי מתקן סגור ומפחית השפעות, ככל הנראה יהיה צורך בשינויי תב"ע</p>	<p>יהיה צורך למצוא פסולות מתאימות / להתקשר עם מפעלים ספציפיים</p>	<p>רצויים- ניתוח ייתכנות והתקשרות מוקדמת עם נת"י / קבלנים</p>	<p>הערות</p>

חלופות נוספות ליישום בבורות – לכולן יתרונות במיקום נמוך מפני הקרקע

- אגירת אנרגיה בסוללות -מתקן סוללות ליתיום-יון המהווה מתקן אגירת חשמל- מיושם באתרים שונים בארץ בהווה.
- מתקן אנרגיה טמון באוויר דחוס -בשיטה זו, אוויר נדחס לתוך מאגר תת-קרקעי תוך שימוש באנרגיה חשמלית בשעות בהן החשמל זול. האוויר הדחוס משוחרר בשעות בהן החשמל יקר ואז מניע את הטורבינה או הגנרטור לצורך הפקת חשמל.
- חוות שרתים - חוות שרתים הינה מתקן המאחסן אוסף של שרתים המיועדים לגיבוי מסיבי של מידע.

שלושת המתקנים אינם גוררים תחבורה, שקטים והקרינה מהם מגיעה למספר מטרים בלבד- הרחק משימושי קרקע רגישים בקיבוץ



לסיכום נושאי הסביבה

- הפעלה של אתר כרייה מחזור והטמנה כל כך סמוך לשימושים רגישים אינה מקובלת בעליל
- גודש התנועה ופוטנציאל הסיכון מ-200 עד 400 תנועות לאתרי הפסולת יחד עם 100 תנועות אוטובוסים למוסדות החינוך – בעייתיות ביותר
- דרך הגישה העוברת בשולי הקיבוץ במרחק קצר ממגורים תהווה מפגע רעש ומפגע אסטטי קשים
- שינוי רוע הגזירה מוצע בחלופות הבאות:
 - א. ביטול התבע"ות/מציאת יוזמה חלופית שתטפל בבורות הקיימים במקומן
 - ב. הטמנה "ידידותית" / בזמן קצר
 - ג. בכל מקרה יהיה צורך לשנות את דרך הגישה
- מימוש מתקנים חלופיים לכרייה והטמנה יחייב תב"ע חדשה
- שינוי דרך הגישה תחייב תב"ע חדשה
- ביטול/שינוי התבע"ות יחייב מאמץ תכנוני ניכר מהקיבוץ



סקירה וחוות דעת משפטית

עו"ד עדי הדר, שותף

משרד עו"ד שרקון, בן עמי, אשר ושות' (CBA)

תמצית רקע קנייני

- הבעלות במקרקעין היא של קק"ל ורשות הפיתוח ומנוהלת על ידי רשות מקרקעי ישראל.
- מעיון בחוזה חכירה לקיבוץ מיום 8.12.1993 בין מנהל מקרקעי ישראל לבין קיבוץ כפר מנחם, חלקות המטמנה לכאורה אינן כלולות בשטח הקרקע המוכר לקיבוץ ("המשבצת").
- על פי חוזה החכירה, ישנה זכות לקיבוץ לכרות מהמוכר אבן חול וכורכר, לשימוש עצמי, בתשלום ובתיאום עם המינהל.
- על פניו היה מדובר על הרשאה מתחדשת, שכבר שנים אינה בתוקף ומותנת בעסקה חדשה.
- יצוין שעל פי תכנית המטמנה שהוגשה על ידי הקיבוץ כיזם, ונחתמה על ידי הקיבוץ כיזם, קיבוץ כפר מנחם מופיע גם כחוכר.
- למיטב הידיעה, המינהל אינו חתום על מסמכי התכנית, אם כי אין מחלוקת כי מדובר בתוכנית מאושרת ותקפה.

תמצית רקע תכנוני

- על הקרקע חלה תכנית מפורטת "אתר הטמנת פסולת יבשה כפר מנחם צפון" אשר הוגשה ביוזמת כפר מנחם, ופורסמה למתן תוקף ברשומות ביום 25.11.2010.
- מטרת תכנית המטמנה: "הסדרת בור הכרייה הקיים בשטח התכנית על ידי **הטמנת פסולה יבשה**, כמשמעה בתמ"א 16/3, **והחזרת השטח לשימוש חקלאי בתום פעילות השיקום**."
- אנו יכולים להעריך בזהירות, שככל שיתבקש **שימוש שונה במקצת מהוראות התכנית אך שאינו משנה אותה באופן ניכר**, כגון הטמנה של פסולת אחרת (שאינה גזם או רקבובית) או טכניקה אחרת של מיחזור המפחיתה מפגעים סביבתיים, ניתן יהיה לבקשם במסגרת הקלה/שימוש חורג מול הוועדה המקומית, ולתאם זאת מול המינהל.
- **יצוין שבקשות להקלה ושימוש חורג לרוב גוררות עימן דרישות תשלום** נוספות לרמ"י ושל היטל השבחה לוועדה המקומית)

הליך הקצאת מטמנה בפטור ממכרז רמ"י

- באפשרות רמ"י להקצות את שטח המטמנה **בפטור ממכרז לרשות המקומית** שהמטמנה נמצאת בתחום שיפוטה, או **במכרז פומבי בהתאם לשיקול דעתה הבלעדי** של רשות מקרקעי ישראל.
- הפרו הרשות המקומית או הזוכה במכרז את חובתם לשיקום הקרקע בתום פעילות ההטמנה, הרי שמבלי לגרוע בזכויות רשות מקרקעי ישראל והסעדים העומדים לרשותה כלפי המפר או המפרים, **רשות מקרקעי ישראל רשאית לפעול לפרסום מכרז פומבי לשיקום המטמנה.**

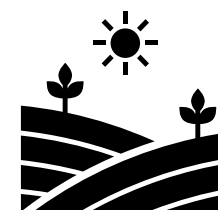
האם המטמנה נחשבת לחלק ממתחם תעסוקה?

■ בפרק משנה 8.12 "החכרת קרקע למטרת תעסוקה במשבצת יישוב חקלאי", נקבע שטחן המרבי של עסקאות החכרת קרקע למטרת תעסוקה: ביישוב חקלאי שאינו באזור עדיפות לאומית - עד 60 דונמים נטו.

■ ביחס להקצאת קרקע למטמנה - אין התייחסות האם שטח המטמנה נכלל במכסת השטחים לתעסוקה, לרבות במקרה שמדובר בשטח מחוץ לשטח המחנה/המשבצת.

■ עם זאת, מבחינת ההוראות והכללים בקובץ ההחלטות ובנוהל הקצאת מקרקעין של רמ"י לעניין מטמנות, נראה כי רמ"י אינה מביאה שטחי מטמנה במכסת השטחים לתעסוקה, כך שהם אינם אמורים להכלל במכסה.

(ואם רמ"י יבקשו לראות בשטח המטמנה חלק מאזור תעסוקה – יש אפשרות לבקש הרחבת שטח תעסוקה).



סיכום והמלצות, אישור החלטה

צוות הבדיקה כפר מנחם

סיכום והמלצות הצוות

- התכנית להקמת אתר פסולת יבשה במקרקעין הינה תכנית מיושנת אשר אינה מתאימה למגמות התכנוניות בנות זמננו ואינה מתכללת את כלל השימושים הקיימים והמתוכננים באזור כפי שהן משתקפות בתכניות מתאר ארציות ומפורטות אחרות.
- יישום התכנית הקיימת תבאנה להשפעות ולהשלכות סביבתיות, נפיות ובריאותיות כבדות ולפגיעה משמעותית באיכות חי התושבים בקיבוץ למשך תקופה ארוכה.
- נדרש להתנגד נחרצות לקיומן של המטמנות מכוח התבע"ות כפי שהן ולפעול למען חלופות אחרות אשר יפחיתו את הנזק ויתאימו למציאות החדשה הקיימת בקיבוץ.
- אנו נפעל לביצוע שינויים בייעוד, בדרכי גישה סטטוטוריות, באופן תפעול הפעילות, בדרישות ובתנאים להיתרים שיוצאו לכל שימוש ו/או תכלית וכיוצא בזה.

נוסח החלטה

האסיפה מסמיכה את ועד ההנהלה, בעלי התפקיד ומי מטעמם:

1. להתנגד למימוש התבע"ות (6/135/03/6 , 8/135/03/6) בשטחי המחצבה בתנאים הנוכחיים.
2. לפעול למען יישום חלופות תכנוניות מאושרות אחרות אשר יפחיתו את הנזק הצפוי תוך שינויים בדרכי גישה סטטוטוריות, באופן תפעול הפעילות, בדרישות ובתנאים להיתרים שיוצאו לכל שימוש ו/או תכלית וכיוצא בזה.

החלטה זו מבטלת את החלטת האסיפה מס' 6.14 בה אושרה התקשרות עם רמ"י לקידום עסקה לצורך מטמנה בשטחי כפר מנחם.