

מחוז חיפה

מרחב תכנון מקומי מנשה אלונה

שטח שיפוט מונציפאלי : מועצה אזורית מנשה

תכנית מפורטת מס' מ/ 350

מחצבת "ורד"

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/ 669 ו- ג/ 669 א'

משרד הפנים מחוז חיפה
חוק התכנון וחבניה תשכ"ה-1965
אישור תכנית מס. 350/מ
הועדה הממוזית לתכנון ולבניה החליטה
ביום 15.11.11 לאשר את התכנית.
90%
יו"ר הועדה המחוזית
עמרי קלעני
זמנהל הכללי

הודעה על הפקדת תכנית מס' 350/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 5965
ביום 17.6.09

הודעה על אישור תכנית מס' 350/מ
פורסמה בילקוט הפרסומים מס' 6288
ביום 31.8.11

תכנית מפורטת מס' מ/ 350
מחצבת "ורד"

מבוא

התכנית מציעה להעתיק את מתקני המחצבה לבור הכרייה הקיים ברום +30 ~ מ.פ.ה. בנוסף, מציעה התכנית לייעד שטחים לתעשייה הקשורה לענף האבן – הן בבור הכרייה (במפלס +30 ~ מ.פ.ה.) והן במפלס העליון (במפלס +70 ~ מ.פ.ה.). באזור מתקני המחצבה הקיימים, מציעה התכנית לייעד שטחים למפעלים המהווים מטרד באזור ואדי ערה ואשר יפוגו משם. כמו כן, התכנית מציעה להקים מערך גריסה מיוחדת שמטרתו גריסת פסולת בניין ועודפי עפר במחצבה. תכנית מחצבת ורד אינה חורגת מגבולות התכניות המאושרות למחצבה ג/669 וג/669א'. במחצבה תמשיך להתקיים פעילות חציבה בהתאם לתכניות המאושרות. התכנית כוללת הוראות בנושא האמצעים לשמירה על איכות הסביבה ומזעור המפגעים הסביבתיים הפוטנציאליים. כחלק משיקום המחצבה והפיכתה לאזור תעשייה, יבוצעו פעולות פיתוח ושיקום, אשר יתואמו עם הקרן לשיקום מחצבות.

מחוז חיפה
מרחב תכנון מקומי מנשה אלונה
תחום שיפוט מונציפאלי מועצה אזורית מנשה
תכנית מפורטת מס' מ/350
מחצבת "ורד"

פרק 1 - זיהוי וסיווג התכנית

1.1. שם התכנית:

תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' מ/350 – מחצבת "ורד" (להלן התכנית) ותחול על השטח המתוחם בקו בצבע כחול בתשריט המצורף לתכנית זו (להלן התשריט).
 תכנית זו מהווה בתחומה שינוי לתכנית מפורטת מס' ג/669 (בעלת תוקף) ותכנית מס' ג/669 א' (בעלת תוקף) ואינה מבטלת אותן.

1.2. מקום התכנית:

הקרקע הכלולה בתכנית זו נמצאת בואדי ערה.

נ.צ. מרכזי ע"פ רשת ישראל החדשה – 205000\709500		
מס' גוש	חלקות	חלקי חלקות
12160		56,58
12163		1,3
12236		16
20365		1,2,3,4,6,7,9
20366		1,2,7

1.3. שטח התכנית:

שטח הקרקע הכלול בתכנית הוא 492.16 דונם, תחום בקו כחול בתשריט, נמדד במחשב ב-
 31/5/2010.

1.4. בעלי עניין:

- א. בעל הקרקע – מינהל מקרקעי ישראל.
 ב. מגיש התכנית – חב' מחצבות ורד בע"מ.
 ת.ד. 1350, פרדס חנה.
 טל': 04-6277037.
 ג. עורך התכנית – גיא-פרוספקט בע"מ.
 ת.ד. 3720 ירושלים 91036.
 אינג' ולרי גרשמן, רשיון מס' 85812.
 טל': 02-6789358, פקס: 02-6781351.
 ד. מתכנן כבישים – פטר ליבוביץ – מהנדסים בע"מ.
 רח' המסגר 28, ת"א.
 טל': 03-5624882, פקס: 03-5624596.

ה. מתכנן ניקוז וביוב – מאיר רוזנטל.

גילון, ד.נ. משגב 20103.

טל': 04-9580621, פקס: 04-9580225.

ו. אדריכל נוף – משה לנר.

היוזמה 2, טירת הכרמל 39101.

טל': 04-8577439, פקס: 04-8577441.

1.5. יחס לתכניות אחרות:

ת/מ/א 14 (בעלת תוקף) – התכנית תואמת לתכנית זו.

ת/מ/א 23 שינוי 18 (בעלת תוקף) – התכנית תואמת לתכנית זו.

תכנית מס' ג/ 669 (בעלת תוקף) – התכנית בתחומה מהווה שינוי לתכנית זו ואינה מבטלת אותה.

תכנית מס' ג/ 669 א' (בעלת תוקף) – התכנית בתחומה מהווה שינוי לתכנית זו ואינה מבטלת אותה.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראותיה של תכנית אחרת החלה על השטח, תכנית זו עדיפה.

1.6. מסמכי התכנית:

א. תקנון בן 23 עמודים – מסמך מחייב.

ב. תשריט בקני"מ 1:2,500 – מסמך מחייב.

ג. תכנית בינוי בקני"מ 1:2,500 (2 גיליונות) – מסמך מנחה.

ד. נספח תנועה בקני"מ 1:2,500 – מסמך מנחה.

ה. נספח ניקוז בקני"מ 1:2,500 – מסמך מנחה.

ו. נספח ביוב בקני"מ 1:2,500 – מסמך מנחה.

ז. נספח נופי סביבתי – נספח מנחה.

ח. דו"ח חלוקת זכויות רעש – מסמך מנחה. המסמך מחייב לגבי לוח מס' 1 – מפלסי הספק

הרעש המוקצים לכל אחד מהמגרשים ולגבי תרשים מס' 2 – מפת המחצבה ומיקום

המגרשים. ניתן יהיה לשנות את זכויות הרעש באישור המשרד להגנת הסביבה וכמפורט

בסעיפים 4.1.2 ו- 4.1.3 להלן.

ט. חוות דעת סביבתית (כולל השלמות) – מסמך מנחה.

י. פרוגרמת שטחים מרכז לוגיסטי ורד - נספח מנחה.

1.7. תאריך הכנת התכנית:

תאריך	הכנה
13.07.2004	הכנה
8.3.2007	עדכון 1
3.12.2007	עדכון 2
26.2.2008	עדכון 3
24.8.2008	עדכון 4
25.12.2008	עדכון 5
25.3.2009	עדכון 6 (עותק מופקד)
3.12.2009	עדכון 7
24.1.2010	עדכון 8
31.5.2010	עדכון 9
7.4.2011	עדכון נוכחי

1.8. הגדרות ומונחים:

משמעותם של המונחים בתכנית זו יהיה כמשמעותם בחוק התכנון והבנייה.

1.9. באור ציוני התשריט:

יעוד השטח	ציון בתשריט
גבול התכנית	א. קו כחול עבה
גבול תכנית מאושרת	ב. קו כחול עבה מקווקו
קו בניין	ג. קו חום מקווקו (קו-נקודה)
שטח חציבה (ע"פ תכניות ג/ 669 וג/ 669א')	ד. שטח צבוע סגלגל ומוקף קו אדום עבה
שטח מתקנים הנדסיים	ה. שטח צבוע סגלגל
שטח מתקנים (מתקני מחצבה)	ו. שטח צבוע סגלגל ומקווקו קווים שחורים אלכסוניים
שטח למתקני גריסה מיוחדת	ז. שטח צבוע חום בהיר
שטח תעשיה	ח. שטח צבוע ורוד-סגלגל
שפיפ	ט. שטח צבוע ירוק כהה
שטח לשיקום נופי	יא. שטח צבוע ירוק בהיר
דרך ציבורית מוצעת	יב. שטח צבוע אדום
דרך פרטית מוצעת	יג. שטח צבוע ורוד
רוזטה	יד. סימון מספר דרך, רוחבה וקווי הבנין שלה
מסילת ברזל מוצעת ע"פ תמ"א 23 שינוי 18	טו. קו ורוד עם קווים ורודים מאונכים לו
גבול רצועה לתכנון מסילת ברזל ע"פ תמ"א 23 שינוי 18	טז. קו שחור מקווקו
* סימני מפת המדידה מופיעים במקרא שעל גביה	

1.10. טבלת שטחים:

מצב מוצע		מצב קיים		מס' תא שטח	ייעוד השטח
שטח ב- %	דונם	שטח ב- %	דונם		
17.54	86.32	90.41	444.94	100-101	שטח חציבה
-	-	5.18	25.50		שטח למתקני עזר למחצבה
8.73	42.96	-	-	041	שטח למתקנים (מתקני מחצבה)
0.55	2.70	-	-	042	שטח למתקנים הנדסיים
7.30	35.89	-	-	040	שטח למתקני גריסה מיוחדת
0.30	1.50	-	-	043	שטח למתקנים הנדסיים (מאזני גשר)
20.02	98.53	-	-	001-012	שטח תעשייה
4.70	23.14	-	-	030-035	
21.72	106.90	-	-	050-066	שפ"פ
2.09	10.30	-	-	070	שטח לשיקום נופי
7.87	38.76	-	-		דרך ציבורית מוצעת
9.18	45.16				דרך פרטית מוצעת
		4.41	21.72		קרקע חקלאית
100	492.16	100	492.16		סה"כ

פרק 2 - מטרות התכנית ועיקרי הוראות התכנית**2.1. מטרות התכנית:**

הגדרת שטח תעשייה למפעלים הקשורים לתעשיית האבן והגדרת שטח למתקני המחצבה ולמתקני גריסה מיוחדת עבור החציבה.

2.2. עיקרי הוראות התכנית:

יצירת מסגרת תכנונית להקמת אזור תעשייה למפעלים הקשורים לתעשיית האבן ע"י קביעת:

א. שינוי יעוד משטח חציבה לשטח תעשייה, שטח מתקנים ושטח למתקני גריסה מיוחדת.

ב. ייעודי קרקע בתחום התכנית והתכליות המותרות לכל ייעוד קרקע.

ג. מערכת הדרכים.

ד. הוראות בניה כגון: אחוזי בניה, גובה בניה ותכסית שטח מירבית.

ה. חלוקה למגרשים.

ו. קביעת הוראות בדבר איכות הסביבה.

פרק 3 - הוראות התכנית

3.1. רשימת התכליות ושימושים:

כללי: לא ינתן היתר להקמת בניין ולא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית לשום שימוש שהוא פרט לשימושים המפורטים בתכנית זו, ברשימת השימושים המותרים לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.

על אף האמור לעיל, בנין או שימוש בקרקע קיימים ומאושרים ערב אישורה של התכנית והפכו אסורים עקב אישורה, יראו אותם עם אישור התכנית כשימוש חורג שהותר וזאת כל עוד לא הוצא היתר בניה במקרקעין על פי הזכויות והשימושים שנקבעו בתכנית זו.

א. שטח מתקנים (מתקני מחצבה) - שטח מיועד למתקנים המשמשים לעיבוד חומרי הגלם ולאיחסונם, לרבות מערכי גריסה וניפוי ותוצרתיהם. בשטח זה יותרו הפעולות הבאות: גריסה, ניפוי, שינוע, אחסון של חומר מינרלי ועיבודו. תותר הקמת מתקנים הנדסיים המשמשים לקיום מטרות המחצבה והמפעלים לתוצרים וכן הקמת מבנים לשימוש מנהלתי, אחסון ותחזוקה המשמשים להפעלת האתר. תותר הקמת מאזני גשר. בשטח זה יותרו פעולות כרייה, חציבה ועבודות עפר להכשרת השטח עד למפלסים המפורטים בתכנית הבינוי.

ב. שטח למתקני גריסה מיוחדת - שטח לקליטה ועיבוד של פסולת יבשה. בשטח זה יותרו הפעולות הבאות: קליטה ועיבוד של פסולת יבשה (בניין), כהגדרתה בתכנית האב המחוזית לפסולת יבשה, עודפי עפר וחומר מחצבה, ובכלל זה פעולות של מיון, מחזור, גריסה, ניפוי, אחסון וכו'. תותר הקמת מתקנים הנדסיים המשמשים לקיום מטרות אתר לקליטה ועיבוד הפסולת וכן הקמת מבנים לשימוש מנהלתי, אחסון ותחזוקה המשמשים להפעלת האתר. תותר הקמת מאזני גשר.

פסולת שלא ניתנת למחזור תועבר לאתר פסולת מאושר כדון, באחריות היזם. בשטח זה יותרו פעולות כרייה, חציבה ועבודות עפר להכשרת השטח עד למפלסים המפורטים בתכנית הבינוי.

עירום זמני של פסולת בניין: משך זמן העירום של ערימות פסולת בניין בלתי ממוינת לא יעלה על חודש, למעט במקרים של תקלה במתקן המחזור. משך זמן העירום של ערימות הפסולת המעובדת לא יעלה על 3 חודשים.

כמות פסולת הבניין בלתי ממוינת לא תעלה על 50,000 מ"ק. כמות הפסולת המעובדת לא תעלה על 100,000 מ"ק.

ניתן יהיה לשנות את משך זמן העירום ואת כמויות הפסולת ברישיון העסק. שינוי זה לא יהווה סטייה ניכרת מהתכנית.

ג. שטח מתקנים הנדסיים (מגרש מס' 042) - שטח מיועד למתקנים הנדסיים, לרבות תחנת שאיבה לביוב, מתקני חשמל וכד'. בשטח זה תותר הקמת מתקנים הנדסיים. בשטח זה יותרו פעולות כרייה, חציבה ועבודות עפר להכשרת השטח עד למפלסים המפורטים בתכנית הבינוי.

- ד. שטח מתקנים הנדסיים (מגרש מס' 043) – שטח מיועד למאזני גשר. בשטח זה תותר הקמת מאזני גשר ומבנה שוקל.
- ה. שטח תעשייה – מתחם א' (מגרשים מס' 030-035) – שטח מיועד למפעלים הקשורים לתעשיית האבן כגון מפעלים לבלוקים, מפעלי בטון, צנורות בטון, אלמנטים טרומיים, קורות דרוכות, לוחות ואלמנטים מיוחדים, מרצפות משתלבות, מוזאיקה, חיתוך אבן ועוד. תותר הקמת בתי מלאכה. תותר הקמת מתקנים הנדסיים המשמשים לקיום שטח התעשייה וכן הקמת מבנים לשימוש מנהלתי, לאחסון ולתחזוקה. תותר הקמת ביתני תשתיות כגון טרנספורמציה, מיכלי דלק וגז, אשפה וכד'. תותר הקמת מאזני גשר. בשטח זה לא תותר הקמת מפעלי אספלט.
- בשטח זה יותרו פעולות כרייה, חציבה ועבודות עפר להכשרת השטח עד למפלסים המפורטים בתכנית הבינוי.
- ו. שטח תעשייה – מתחמים ב', ד', ה' (מגרשים מס' 001-014) – שטח מיועד למפעלים הקשורים לתעשיית האבן ובכללם תוצרים ע"פ הגדרתם בת/מ/א 14, כגון מפעלים לאספלט, בטון, בלוקים, צנורות בטון, אלמנטים טרומיים, קורות דרוכות, לוחות ואלמנטים מיוחדים, מרצפות משתלבות, מוזאיקה, חיתוך אבן ועוד. תותר הקמת מתקנים הנדסיים המשמשים לקיום שטח התעשייה ומתקני מחצבה וכן הקמת מבנים לשימוש מנהלתי, לאחסון ולתחזוקה. תותר הקמת מתקן תדלוק ומוסך טיפולים לשימוש פנימי. תותר הקמת ביתני תשתיות כגון טרנספורמציה, מיכלי דלק וגז, אשפה וכד'. תותר הקמת מאזני גשר.
- בשטח זה יותרו פעולות כרייה, חציבה ועבודות עפר להכשרת השטח עד למפלסים המפורטים בתכנית הבינוי.
- ז. שטח פרטי פתוח – בשטח זה יותרו עבודות פיתוח, כגון גינון, נטיעות, ריצוף, קירות תומכים ומסלעות. יותרו שבילים ויותר מעבר למערכות תשתית תת-קרקעיות. בשטח זה יותרו פעולות כרייה, חציבה ועבודות עפר להכשרת השטח למפלסים המפורטים בתכנית הבינוי.
- ח. שטח חציבה - שטח מיועד להוצאת חומרי גלם באמצעות חומרי נפץ, לצורך הפקת אגרגטים בגדלים הדרושים לשימושים השונים בענפי הבניה והסלילה. שטח בו מותרות הפעולות הבאות: כרייה, חציבה, קידוח, שינוע, אחסון, הובלה, ניפוי וכל הפעולות הדרושות להפקת חומרי הגלם שלשמשם הוקמה המחצבה, בדרך ידנית או באמצעות כלים מכניים/או על ידי שימוש בחומר נפץ.
- ט. שטח לשיקום נופי – בשטח זה יותרו פעולות שיקום ע"י הקרן לשיקום מחצבות.
- י. דרך ציבורית מוצעת – הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחנייה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך.
- יא. דרך פרטית מוצעת – הדרך תשמש למעבר כלי רכב, מעבר להולכי רגל, מעבר תשתיות, מדרכות, גינון וחנייה. אסורה כל בנייה בתחום הדרך.

3.2. טבלת זכויות והגבלות בנייה:

הערות	קווי בנין		תכנית מארזי בנייה	גובה מירבי (במטר)	מספר קומות	סה"כ שטחי שרות (חניה)	אחוזי בנייה				שטח מעל פני קרקע סופיים	גודל מגרש מזערי (בדונם)	מגרש מס' מרש	שם האזור		
	צדדי	אחורי					שטח למרתף	שטח לעיקרי שרות	עיקרי שרות	סה"כ					שטח לעיקרי שרות	עיקרי שרות
	4	5	0	70	3	70	-	70	10	60	2	001	שטח תעשייה			
	4	5	6	35	3	35	-	35	10	25	2	002	שטח תעשייה			
	0	0	5	35	3	35	-	35	10	25	2	003-004				
	0	0	0	35	3	35	-	35	10	25	2	005-006				
	4	5	6	70	3	140	-	140	40	100	1	030-035	שטח תעשייה			
	4	5	6	30	3	30	-	30	5	25	10	040	שטח למתקני גריסה מיוחדת			
	4	5	6	30	3	30	-	30	5	25	10	041	שטח למתקנים (מתקני מחצבה)			
	4	5	6	30	3	30	-	30	5	25	2	042	שטח למתקנים הנדסיים			
	0	0	0	10	1	10	-	10	-	10	1.5	043	שטח למתקנים הנדסיים (מאזני גשר)			
	0	0	0	5	2	5	-	5	-	5	1.5	043	שטח למתקנים הנדסיים (מבנה שוק)			

* לא יינתנו היתרי בנייה אלא בהתאמה לזכויות הבנייה המפורטות בטבלת הזכויות.
 ** תותר העברת אחוזי בנייה ממפעל מפלס הכניסה אל מתחת למפלס הכניסה באישור ועדה מקומית.

3.3. הוראות נוספות:

א. איכות הסביבה

1. מפעילי המתקנים והמפעלים ינקטו בכל האמצעים לצמצום מפגעי אבק ורעש מאתר החציבה, משטחי המתקנים, המפעלים והדרכים בתכנית, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אויר ורעש ממחצבה, התשנ"ח 1998), עבור אזור רגיש.

2. הוראות למניעת זיהום אוויר

- | | |
|-------|--|
| 2.1 | אזורי החציבה |
| 2.1.1 | מכונת הקידוח תצויד במתקן לשאיבת אבק / קידוח מורטב. |
| 2.1.2 | שפיכת חומרים תעשה בגובה נמוך מעל משאית. |
| 2.2 | מערכי הגריסה |
| 2.2.1 | מערכי הגריסה המתוכננים יכללו מערכות לצמצום ולמניעת מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אויר ורעש ממחצבה) התשנ"ח, 1998. |
| 2.2.2 | בית הנפות במתקנים החדשים ייבנה כך שלא ייגרם זיהום מהאבק המצטבר על המדרכים. |
| 2.3 | אחסון חומרי גלם |
| | חומרי גלם יאוחסנו בשטחי המפעלים, בערמות מקורות מ-3 צדדים ו/או בתאים תת קרקעיים. |
| 2.4 | דרכים |
| 2.4.1 | משאיות היוצאות מהמחצבה יהיו מכוסות. |
| 2.4.2 | הדרכים הראשיות במחצבה יהיו סלולות. שאר הדרכים במחצבה יורטבו ע"י מיכלית מים בסבב יומי במשך שעות העבודה או באמצעות מערכת הרטבה ו/או ערפול, בנוסף לפיזור חד פעמי של חומר לייצוב קרקע (שאינו מכיל מלח או שמן שרוף) המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה. |
| 2.4.3 | תוגבל מהירות הנסיעה בתחום המחצבה. בכניסה למחצבה יותקן שלט הקובע כי המהירות מעל 25 קמ"ש אסורה. |

3. מפעלים עתידיים (אזור תעשייה)

- | | |
|-------|--|
| 3.1 | מגבלות סביבתיות |
| 3.1.1 | <u>זיהום אוויר</u> – תהיה עמידה בדרישות העדכניות של המשרד להגנת הסביבה למגבלות על פליטת מזהמים מארובות וממקורות פליטה אחרים. |
| 3.1.2 | <u>ריח</u> - לא יותרו מטרדי ריח לסביבה. |
| 3.1.3 | <u>שפכים</u> - |
| | א. איכות השפכים תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות ובכל מקרה יעמדו בחוק עזר לדוגמא – שפכי תעשייה. |
| | ב. השפכים התעשייתיים המיוצרים במפעל יעברו טיפול קדם בתחום המפעל. |

- 3.1.4 ניקוז - תהיה הפרדה מלאה בין מערכת הניקוז למערכת הביוב.
- 3.1.5 אחסנה פתוחה - לא תותר אחסנה פתוחה (בחצר) של חומרים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ומים עיליים.
- 3.2 הוראות להגשת בקשה להיתר בניה למבנה תעשייה או מתקן נלווה לו
- 3.2.1 מידע כללי - בקשה להיתר בניה למבנה מלאכה, תעשייה או מתקן נלווה להם תכלול בין היתר, מידע בנושאים הבאים:
- 3.2.1.1 הגדרת שטחים עבור שימושי הקרקע בתחום המפעל, ובכלל זה: שטחי ייצור ומתקנים נלווים (לרבות מערכות אנרגיה ומים ומערכות לשפכים ופסולת, כולל מתקני הטיפול בהם בתוך מבנים סגורים בשטחים הפתוחים בתחום חצר המפעל), אחסון סגור ואחסון פתוח, אזור טעינה ופריקה, שטחי חניה/שטח פרטי פתוח לגינון, מבני שרותים ומנהלה.
- 3.2.1.2 שלבי ביצוע, לרבות ביצוע תשתיות.
- 3.2.1.3 מיקום וגובה המבנים והמתקנים השונים לרבות ארובות ומתקנים הנדסיים.
- 3.2.1.4 עיצוב הגדר בהתאם להנחיות הנספח הנופי-סביבתי והנחיות מהנדס הוועדה המקומית.
- 3.2.2 מידע סביבתי
- 3.2.2.1 זיהום אוויר - אמצעים להפחתת פליטה לאוויר של מזהמים ועמידה בדרישות בהתאם לסעיף 3.1.1.
- 3.2.2.2 שפכים - דרכי הטיפול בשפכים, בהתאם לכמויות סוג והרכב השפכים הנוצרים במפעל, לרבות מתקני קדם טיפול עד ליציאת השפכים מתחום המפעל וחיבורים למערכת הביוב האזורית. מתקני קדם טיפול ימוקמו בתחום המפעל.
- 3.2.2.3 חומרים מסוכנים (במידה וקיימים) - פירוט מיקומם אחסונם וסילוקם והאמצעים המתוכננים למניעת זיהום או סיכון.
- 3.2.2.4 רעש - אמצעים למניעת מטרדי רעש מהמפעל ומהפעילות הנלווית לו, במידה וצפויים מטרדי רעש.
- 3.2.2.5 פסולת - דרכי הטיפול בפסולת, בהתאם לכמויות ולסוגים של הפסולת המוצקה הצפויה מתהליך הייצור והשרותים הנלווים לרבות אחסונה וסילוקה, והמתקנים לטיפול בתחום המפעל.
- 3.2.2.6 ניקוז - השתלבות במערכת הניקוז של כל מתחם המפעל. הפרדה בין מערכת הניקוז לבין מערכת הביוב במפעל, והאמצעים למניעת זיהום מים עיליים ומי תהום ולמניעת הגעת שפכים תעשייתיים/תשטיפים מתחום המפעל.
- 3.3 הוראות כלליות למתן היתר בנייה למבנה בשטחי תעשייה (א', ב', ד', ה')
- 3.3.1 לא תאושר הקמת מבנה/מפעל/מתקן נלווה בתחום אזור תעשייה אלא אם יינקטו האמצעים התכנוניים והטכנולוגיים שיבטיחו שהשימוש בקרקע עומד בהוראות דיני איכות הסביבה.
- 3.3.1.1 הוועדה המקומית תדון בבקשה להיתר בנייה לאחר שיוגש לה המידע המפורט בסעיף 3.2 בהתאם לסוג השימוש, ולאחר קבלת חוות דעת איגוד ערים לאיכות הסביבה או המשרד להגנת הסביבה על אותו המידע. איגוד ערים רשאי, לאחר

שבדק את המידע המפורט, לדרוש הכנת דו"ח סביבתי בהתאם להנחיותיו, לצורך מתן חוות דעת על הבקשה להיתר.

3.3.1.2 חומרים מסוכנים – בקשה להיתר בניה לעסק/בית מלאכה/ מפעל הצורך, מייצר, מאחסן או פולט חומרים מסוכנים כהגדרתם בחוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993, תלווה בדו"ח סיכונים הערוך בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה. אישור הבקשה להיתר יותנה בקבלת חוות דעת המשרד להגנת הסביבה על דו"ח הסיכונים.

4. הוראות למניעת מטרדי רעש ורעידות כולל הנחיות בנושא פיצוצים

- 4.1 מניעת מטרדי רעש
- 4.1.1 יינקטו האמצעים הדרושים כך שרמות הרעש בכל מגרש יעמדו במפלסי הרעש שנקבעו בנספח זכויות הרעש וכך שבקולטי הרעש בסביבה תהיה עמידה במפלסי הרעש המרביים על פי התקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן 1990.
- 4.1.2 ניתן יהיה לנייד ולהעביר זכויות רעש בין המגרשים בשטח התכנית, תוך הבטחת מגבלות מעטפת זכויות הרעש הכוללת לתכנית והוכחת העמידה ברמת הרעש המרבית על פי התקנות, בקולטים.
- 4.1.3 כל שינוי מהקבוע בנספח זכויות הרעש לרבות בקשות לניוד זכויות רעש בין המגרשים יחייב הגשת נספח אקוסטי בצירוף החישובים לאישור המשרד להגנת הסביבה.
- 4.1.4 שינוי בנספח זכויות הרעש לא יהווה סטיה ניכרת ולא יחייב שינוי של התכנית.
- 4.1.5 גנרטורים הקבועים במחצבה ייסגרו בתוך מבנה סגור (דוגמת מכולה).
- 4.1.6 מתקנים יוצרי רעש כגון מכששים ומפוחים יותקנו במבנה סגור.
- 4.2 פיצוצים
- 4.2.1 פיצוצים יערכו בשעות היום בלבד.
- 4.2.2 תהליך הפיצוץ יבוצע כולו בידי ממונה מוסמך על פיצוצים ובאישור משרד העבודה.
- 4.2.3 ההפעלה תהיה חשמלית במלואה. יש להימנע משימוש בפתיל רועם.
- 4.2.4 הפיצוץ יבוצע במספר השהיות.
- 4.2.5 הפיצוצים יערכו על פי התקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר ורעש ממחצבות).
- 4.2.6 כמות חומר הנפץ לפיצוצים בשטח התכנית תקבע עפ"י הנוסחה אשר נקבעה בחוק האתר של המחצבה. להלן הכמויות המירביות להשהייה הנגזרים בהתאם למרחקים מגבול תכנית מ/350 למבנים הקרובים ביותר :

מרחק (מ')	כמות חומר נפץ מותרת לפיצוץ בהשהיה (ק"ג)
200	64
250	99.9
300	144
350	196
400	256
450	324
500	400
550	484
600	576
650	676

5. הוראות לפירוק המתקנים הקיימים

- 5.1 עם קבלת ההיתרים למתקנים החדשים, יפעל מגיש התכנית להעתקת המתקנים הקיימים לשטח המיועד למתקנים (תא שטח מס' 041) במהירות האפשרית מבחינה הנדסית.
- 5.2 העתקת המתקנים תעשה בשלבים. בסיום כל שלב תתאפשר תקופה של חצי שנה להרצת המתקנים החדשים. תשעה חודשים לאחר גמר ההרצה בכל שלב, יפורקו המתקנים הישנים.

6. הוראות למתקנים חדשים

מערך המתקנים החדש יוקם במיקומו החדש בשטח המיועד למתקנים (תא שטח מס' 041), לאחר סיום החציבה בשטח זה והכשרתו לקליטת מערך המתקנים.

7. הוראות לנושאי ניקוז וביוב

7.1 ניקוז

- 7.1.1 תותקן מערכת לניקוז נגר עילי, הכוללת מערכת תעלות מכל שטחי התכנית ותעלה מאספת אל מתחם חלחול והחדרה, באזור הצפון מזרחי של בור החציבה, בהתאם לנספח הניקוז.
- 7.1.2 בשלב הסופי של ביצוע התכנית תהיה המערכת לניקוז נגר עילי בנויה ממובלים סגורים.
- 7.1.3 בור ההחדרה יהיה בנפח שיוכל לקלוט ולהחדיר את מי הנגר מאירוע גשם בהסתברות של 5%. תכנית ניקוז מפורטת, שתוכן למתחמים, תכלול בין השאר אמצעים לניטור מי הנגר המוחדרים למי התהום, בתיאום עם רשות המים.

7.2 שפכים

- 7.2.1 תותקן מערכת לאיסוף שפכים מכל שטחי התכנית (סניטריים ומהמפעלים), בהתאם לנספח הביוב של התכנית.
- 7.2.2 תוקם תחנת שאיבה לקליטת השפכים מהמפלס התחתון והזרמתם אל קו ההולכה במפלס העליון.
- 7.2.3 השפכים הנוצרים בתחום התכנית יחוברו למערכת הביוב האזורית.

- 7.2.4 במתחם ג', בשלב הביניים, ניתן יהיה לפטור את המגרשים המיועדים למתקנים ומתקני גריסת פסולת (תאי שטח מס' 041-040) מחובת ההתחברות למערכת הביוב האזורית, בתנאים הבאים:
- א. יוקמו שרותים כימיים או ששפכי השרותים יאספו בבור אטום אשר יפונה למערכת הביוב האזורית.
- ב. התשטיפים הנוצרים מהמתקן למחזור וגריסת פסולת (כתוצאה ממי נגר הבאים במגע עם הפסולת) יאספו בבור אטום ויפוננו למערכת הביוב האזורית. במידת הצורך, יוקם מתקן לטיפול קדם.
- ג. פינוי השפכים למערכת הביוב האזורית יהיה לנקודה המאושרת על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.
- ד. פתרונות הביוב לשלב הביניים יאושרו על ידי משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה חדרה.

8. הוראות לתנאים להיתרי בניה בשטח התכנית

- 8.1 תנאי למתן היתר בניה בשטח תעשייה יהיה אישור הועדה המקומית לתכנית בינוי למתחם בשלמות, בהתאם לנספח הבינוי לשלביו. תכנית הבינוי תתייחס לנושא ביצוע התשתיות לשלביהם, כולל דרכים. בסמכות הועדה המקומית לשנות את גבולות מתחמי הבינוי של מתחמים ד' ו-ה' בלבד ובתנאי שכל אחד מהמתחמים כאמור ניתן לפיצול לשני חלקים כך ששטח כל מתחם לא יקטן מ- 35% משטח המתחם הכולל. תכנית הבינוי למתחם א' תוכן על ידי מנהל מקרקעי ישראל או מי מטעמו.
- 8.2 תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנית פיתוח למתחם בשלמות בקני"מ 1:250 או בקני"מ המתאים לגודל המתחם. תכנית הפיתוח תכלול: מפלסים, ריצופים, גדרות, ניקוז, תשתיות, גינון והסדרי תנועה וחניה. תכנית הפיתוח תערך על פי העקרונות המפורטים בנספח הנופי-סביבתי (נספח ז').
- 8.3 תנאי להיתר בניה באזור המתקנים יהיה קבלת אישור איגוד ערים לאיכות הסביבה כי הבקשה להיתר כוללת את כל האמצעים למניעת זיהום אויר המתחייבים מהתקנות למניעת מפגעים (מניעת אבק ורעש ממחצבות) עבור אזור רגיש ואמצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום.
- 8.4 היתר הבניה לתחנת השאיבה לביוב יכלול את כל האמצעים למניעת זיהום מי תהום, כגון משאבה רזרבית אחת לפחות, מערכת התרעה על תקלות המחוברת למוקד מאויש וכל אמצעי אחר שיידרש. היתר הבניה לתחנת השאיבה יאושר על ידי משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה שרון-כרמל.
- 8.5 בכל שלב של ביצוע התכנית, במידה ויתגלו חריגות מהתקנים בנושא איכות אויר על פי תכנית הניטור, ניתן יהיה לדרוש נקיטת אמצעים נוספים לצמצום זיהום האויר במתקנים או במפעלים הקיימים, כתנאי להיתר בניה חדש בתחום התכנית.
- 8.6 היתר בניה בשטח לתעשייה, בשטח מתקנים (מתקני מחצבה) ובשטח למתקני גריסה מיוחדת ילווה בדו"ח אקוסטי הערוך על-ידי יועץ אקוסטי. הדו"ח

- האקוסטי יראה כי סה"כ הספק הרעש הנפלט באותו המגרש בו מבוקש ההיתר, כאשר כל הציוד והמכונות עובדות בהספקם המקסימלי, עומד בזכויות הרעש אשר נקבעו לאותו המגרש בדו"ח חלוקת זכויות רעש (נספח ח'). הדו"ח האקוסטי יאושר על-ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון-כרמל.
- 8.7 במסגרת היתר הבניה יש להראות את הפיתוח הנופי לאורך הדרך (בחזית המגרש), בהתאם להנחיות הנספח הנופי-סביבתי.
- 8.8 לא יינתן היתר לבנייה או הריסה אלא על פי נוהל המבטיח סילוק מוסדר של פסולת הבניה בהתאם לתקנות התכנון. והבניה (היתר, תנאים ואגרות), (טיפול בפסולת בנין), התשס"ה-2005, וכמפורט להלן:
- א. קבלת הערכה של כמות פסולת הבניין המשוערת מביצוע פרויקט הבניה ו/או ההריסה מבעל ההיתר לפני הוצאת ההיתר.
- ב. הצבת דרישה בהיתר הבנייה לפינוי פסולת הבניין בכמות שהוערכה (בהפחתת הכמות שתמוחזר ושייעשה בה שימוש חוזר באתר), לאתר סילוק פסולת מוסדר.
- ג. בדיקת קיום קבלות כניסה של פסולת יבשה לכמות המוערכת (פחות או יותר), לאתר מוסדר על שם בעל ההיתר, וזאת לפני מתן תעודת גמר וטופס חיבור לתשתיות.
- 8.9 תנאי להיתר בניה ראשון בכל מתחם, יהיה הגשת תכנית מפורטת לניקוז לאותו המתחם, כולל חיבור לפתרון קצה (בור החדרה או חיבור למערכת הקיימת). תכנית הניקוז תאושר ע"י רשות הניקוז האזורית ורשות המים.
- 8.10 תנאי להיתר בניה ראשון בכל מתחם יהיה הגשת תכנית מפורטת לביוב לאותו המתחם, כולל חיבור לפתרון הקצה. תכנית הביוב תאושר על-ידי המשרד להגנת הסביבה ומשרד הבריאות. לא יאושר כל פתרון ביוב מקומי למגרש תעשייה.
- 8.11 תנאי למתן היתר בנייה למפעלים בשטח תעשייה **במתחמים ב', ד' ו-ה'** יהיה סלילת דרך מס' 1.
- 8.12 תנאי למתן היתר בניה **במתחמים ב'-ה'** יהיה אישור רשות המים ורשות הניקוז לתכנית של בור ההחדרה וחציבתו.
- 8.13 תנאי להוצאת היתר הבניה הראשון בשטח תעשייה **במתחמים ב', ד' ו-ה'** יהיה ביצוע תחנת השאיבה לביוב וחיבורה למערכת הביוב האזורית, וחיבור המגרשים של מתקני המחצבה ושל מתקני הגריסה המיוחדת אליה.
- 8.14 תנאי לקבלת היתר בנייה למפעל יהיה אישור תכנית למתקן טיפול קדם ע"י משרד הבריאות ואיגוד ערים לאיכות הסביבה שרון-כרמל, במידת הצורך.
- 8.15 תנאי להיתר בניה בכל מגרש תעשייה, יהיה הצגת תכנית ניקוז מפורטת למגרש, הכוללת את האמצעים המתוכננים למניעת זרימה של נגר מזוהם אל מערכת הניקוז הכללית ואל בור ההחדרה. תכנית הניקוז המפורטת תאושר על-ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה שרון-כרמל.

- 8.16 תנאי לקבלת היתר בנייה בתחום רצועה לתכנון מסילת ברזל על פי תמ"א 23 שינוי 18, יהיה תיאום עם רכבת ישראל.

9. מגבלות על שימושי קרקע בסביבה

- 9.1 לא תאושר תכנית לבינוי, מעבר לקיים, בתחום ההשפעה של מחצבת ורד על-פי תמ"א 14.
- 9.2 בתחום זה, לא יותר כל שימוש המושפע מפיצוצים, רעש, אבק, או זיהום אויר.

10. הוראות לנושא תחנת תדלוק ומוסך

- 10.1 תחנת התדלוק והמוסך יהיו מקורים.
- 10.2 היתרי הבניה למוסך ולתחנת התדלוק יכללו את האמצעים למניעת זיהום קרקע ומי תהום בהתאם לתקנות ולהנחיות המשרד להגנת הסביבה. ההיתרים יאושרו על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- 10.3 תנאי לטופס 4 למוסך החדש יהיה:
א. פירוק המוסך הישן.
ב. ביצוע סקר קרקע על פי תכנית סקר קרקע המאושרת על ידי המשרד להגנת הסביבה.
ג. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה לסקר ולמסקנותיו.
ד. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי בוצעו כל הפעולות המתחייבות בהתאם למסקנות הסקר.
- 10.4 שטחי הבנייה של תחנת התדלוק הקיימת יהיו על פי הקבוע בהיתר הקיים מס' 20020197. כל שינוי בתחנת התדלוק הקיימת יהיה כפוף להנחיות תמ"א 18 שינוי מס' 4.
- 10.5 תחנת התדלוק החדשה לא תופעל אלא לאחר השבתתה וביטולה של תחנת התדלוק הקיימת.
- 10.6 היתר בניה לתחנת התדלוק החדשה יהיה בכפוף להנחיות תמ"א 18/4, לרבות הכנת נספח הדרולוגי-סביבתי ואישורו על ידי רשות המים ומשרד הבריאות.

11. הוראות בינוי ופיתוח כלליות

- 11.1 כללי: זכויות הבניה, קווי הבניין והגבהים המרביים של המבנים יהיו כמצויין בטבלת זכויות והגבלות בנייה (סעיף 3.2).
- 11.2 קווי בניין: במגרשי תעשייה הגובלים בשטח פרטי פתוח בחזית הפונה אל הדרך, ניתן לבנות על גבול המגרש (על בסיס הרוזטה של הדרך).
- 11.3 חזיתות מבנים ומתקנים:
- 11.3.1 המבנים: כל החזיתות של בניין הגובל בדרך ייבנו מחומרים עמידים. קיר הפונה לקומת עמודים או לשטח פנוי ייחשב כקיר חיצוני ויצופה באותו חומר שאושר לציפוי הקירות החיצוניים.

- המבנים יהיו מבני מתכת ו/או בטון בגוונים בהירים. גווני הגגות יהיו כגון המבנים. שימוש בגוונים אחרים יותר באישור מהנדס הוועדה המקומית.
- 11.3.2 מתקנים וציוד: לא תוטל מגבלה על גווני הציוד והמתקנים.
- 11.4 גדר: בחזית המגרשים תבנה גדר בגובה שאינו עולה על 2 מ'. פרטי גידור המגרשים יהיו אחידים לאזור התעשייה כולו ויכללו שני סוגי גידור: גדר מתכת וגדר אטומה. עיצוב הגדר יאושר ע"י מהנדס הוועדה המקומית.
- 11.5 גינון:
- א. בשטחי הגינון האקסטנסיבי (שפ"פ C-E) ייעשה שימוש בצומח ממינים מקומיים.
- ב. בשטחי הגינון האינטנסיבי (שפ"פ B) ייעשה שימוש בצומח תרבותי ממינים שאינם פולשניים.
- ג. ייעשה שימוש בצומח חסכוני במים.
- ד. בחזית מגרשים הפונים לכבישים מס' 1,2,5 תוקצה רצועה ברוחב מינימלי של 2 מ' לגינון. במגרשים בהם ממוקם שפ"פ בין חזית המגרש והכביש ניתן לוותר על רצועת הגינון שבתחום המגרש. הצמחייה ברצועת הגינון תכלול נטיעת עצים.
- 11.6 פיתוח השפ"פים:
- 11.6.1 פיתוח השפ"פים ייעשה במקביל לפיתוח מגרשי התעשייה. פעולות הפיתוח יתואמו עם הקרן לשיקום מחצבות, כחלק משיקום המחצבה.
- 11.6.2 השפ"פים מחולקים לקבוצות הבאות, בהתאם לסימון בתכנית הבינוי ובנספח הנופי-סביבתי:
- א. שטח A – שטח מיועד לדרך בעתיד. בשטח זה ייערכו נטיעות. בשלב פיתוח הדרך העתידית יועתקו העצים המצויים בתחום הדרך בתחומי אזור התעשייה לאורך תוואי הדרך ו/או לאתרים אחרים שייבחרו.
- ב. שטח B – שפ"פ מלווה כביש: שטחים אלה מהווים חלק מחזית הרחוב. שטחים אלה יוגנו בצומח ממינים מקומיים ו/או צמחי תרבות ממינים עמידים וחסכניים במים.
- ג. שטח C – שפ"פים בחזית צידית למגרשים: יוגנו גינון אקסטנסיבי תוך שימוש בצומח ממינים מקומיים.
- ד. שטח D – שפ"פים בחזית אחורית: יוגנו גינון אקסטנסיבי, כדוגמת שטח C.
- ה. שטח E – קירות חציבה: מדרגות החציבה (ברמות) יחופו באדמה גננית בעובי מינימלי של 30 ס"מ. על גבי הברמות ינטעו שיחים ועצים, כדוגמת שפ"פ C.
- 11.7 ביתני תשתיות:
- א. הוועדה המקומית רשאית להתיר בשטחי תעשייה הקמתן של ביתני תשתיות כגון: טרנספורמציה, מיכלי דלק וגז, אשפה וכיו"ב.
- ב. הקמת ביתני טרנספורמציה תעשה לאחר אישור חברת החשמל.

- ג. הקירות החיצוניים יבנו כדוגמת חומרי הגמר של הבניין.
 ד. במקרה של בניה על קו בניין יש לקבל הסכמה של בעלי מגרשים גובלים.
 ה. מבני תשתיות השייכים למגרש יותקנו בתחומי המגרש ולא יוצבו בחזיתו.
 מבנים שאינם שייכים למגרש כלשהו יותקנו ברחוב בגומחות שיוצמדו לקירות
 וגידור המגרשים.

12. הוראות למתן היתרי בניה במתחם א'

תנאי למתן היתר בניה במתחם א' יהיה הכנת תכנית בינוי למתחם א' בשלמותו.

13. הוראות לשיווק המגרשים לתעשיה

טרם שיווק המגרשים לתעשיה במתחם א' יובטח יידוע של כל הנוגעים בדבר על המשך פעילות החציבה בשטחים הסמוכים. לצורך כך תרשם הערה במרשם המקרקעין ביחס לחלקות/מגרשים הרלבנטיים.

14. הוראות לגבי פעילות מיון, גריסה ומחזור פסולת בניין

14.1 תהליך הטיפול בפסולת

בעת הפעלתו של מערך הטיפול בפסולת (מיון, הפרדה, גריסה) יתבצע תהליך הטיפול הבא:

- משטח פריקת פסולת – פסולת בלתי ממוינת תיפרק על משטח בטון. בכניסה למשטח יותקן שער מים למזעור פליטות אבק, עם הפעלה אוטומטית בעת הגעת משאית.
- כל פסולת המגיעה לאתר תיקלט במתקן הטיפול (בשטח למתקני גריסה מיוחדת), ותסווג לפי מרכיביה ולפי אופן הטיפול הנדרש.

הפסולת תמוין ותסווג באופן הבא: פסולת המיועדת לגריסה ולמחזור (פסולת בנין, עודפי חציבה וכד'), שתעבור במתקן גריסת הפסולת ופסולת המיועדת למחזור ישיר (ברזל, קרטון, עץ, זכוכית, מתכת וכד'), שתאוחסן ותשלח למפעלי מחזור פסולת.

14.2 הוראות תפעול לאתר המיון והגריסה

לצורך שמירה על ניקיון האתר ומניעת פיזור פסולת יבוצעו הפעולות הבאות: מפעיל המתקן ישמור על כל הדרישות המפורטות בחוקים ובתקנות הרלבנטיים למניעת מטרדים סביבתיים, ויעמוד בכל דרישות הרשויות המוסמכות, ובכלל זה הוראות הבטיחות ותנאים שייקבעו ברישיון העסק על פי חוק רישוי עסקים.

14.3 הוראות למניעת אבק

למניעת מפגעי אבק מהמתקנים והדרכים ישמרו הנהלים הבאים:

- הדרכים שבשטח מתקן המיחזור, יורטבו במים או נוזל אחר שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה לייצובן, במהלך העונות היבשות, ובהתאם לצורך.
- שער מים יותקן בסמוך למשטח הפריקה. מערכת ערפול שתותקן בו תופעל אוטומטית בעת כניסת או יציאת משאיות מהמתקן.
- הנפות בהן יטופל החומר הגרוס תהיינה מקורות.
- ראשי המסועים יסגרו ויותקנו בהם שרוולים דרכם יעבור החומר הנשפך.

- ה. מהירות התנועה בדרכים לא סלולות תוגבל ל- 20 קמ"ש.
- ו. שפיכת החומר לצרכי העמסה, שינוע או אחסון תתבצע בצמוד לערמות, באופן שימנע פיזור אבק.
- 14.4 הוראות לשמירת הניקיון**
- 14.4.1 תנועת משאיות ומובילי פסולת עמוסים בשטח המתקן תהיה אך ורק כאשר תא המטען מכוסה באופן שימנע פיזור פסולת ואבק, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה) 1998.
- 14.4.2 לא תיפרק פסולת ממוביל אלא בתוך תחומי משטח הפריקה, או ישירות למגרסה.
- 14.4.3 אחת ליום תבוצע ביקורת ניקיון בשטח מערך המתקנים, שטחי האחסנה ובצידי הדרכים שבתחום המתקן. הפסולת הפזורה תיאסף ותועבר אל משטח הפריקה.
- 14.5 הוראות למניעת חדירת תשטיפים ומזהמים אל תת הקרקע**
- 14.5.1 משטח הפריקה המיועד לפריקת פסולת בלתי ממויינת, יצופה בטון לאיטומו או חומר אטום אחר. מים שיזרמו על המשטח יתועלו לתעלה אשר תנקז אליה תשטיפים באמצעות שיפועים מתאימים.
- 14.5.2 תשטיפים שיאספו ממשטח פריקת הפסולת, יטופלו ע"י בור שיקוע ומפריד שומנים.
- 14.6 נהלים למניעת שריפות**
- 14.6.1 תימנע כניסת פסולות בוערות, מעלות עשן או חשודות כבעלות פוטנציאל לגרימת שריפה.
- 14.6.2 לא תודלק אש במשטח פריקת הפסולת או בסמוך לו.
- 14.7 אמצעי בקרה בכניסה לאתר**
- 14.7.1 לאתר המיון והגריסה תותר הכנסת פסולת בניין בלבד, ע"פ תנאי רישיון העסק. לא תוכנס כל פסולת ביתית, פסולת אורגנית, חומרים מסוכנים ו/או כל פסולת אחרת שאינה מותרת בתנאי רישיון העסק של המתקן.
- 14.7.2 שטח המתקן יגודר לכל היקפו. בדיקה לזיהוי של סוג הפסולת תבוצע הן בכניסה למתקן והן באופן רציף וקבוע ע"י האחראי על תפעול המשקל.
- 14.7.3 הביקורת הנערכת למשאיות הנכנסות תכלול בשלב ראשון בירור פרטים ראשוני ורישום. במקרה של חשד באשר לסוג הפסולת תתבצע בדיקה ויזואלית של סוג הפסולת ע"י השוקל. במידה ותאותר פסולת שכניסתה אסורה, תיאסר כניסת המשאית אל מתקן המיחזור.
- 14.7.4 ביקורת ויזואלית תתבצע במשטח פריקת הפסולת הבלתי ממוינת באופן שוטף. במידה והתגלתה לאחר הפריקה פסולת אסורה לטיפול, היא תפרק אל מכולה ריקה, ותפונה אל אתר פסולת מאושר.
- 14.8 נוהל פינוי פסולת אסורה לטיפול במתקן**
- 14.8.1 פסולת ביתית ואורגנית, וכל פסולת אחרת האסורה לטיפול במתקן, תרכז במיכלים ייעודיים או מכולות נפרדות שיוצבו בעמדות המיון ומשטח הפריקה, ותועבר בסוף יום העבודה אל אתר פסולת מאושר.

14.8.2 חומרים מסוכנים שיתגלו על משטח פריקת הפסולת או בעמדות המיון, יפונו מיידית ע"י גורם מוסמך בהתאם להוראות חוק חומרים מסוכנים התשנ"ג 1993, ותקנות רישוי עסקים (סילוק פסולת וחומרים מסוכנים). פינויים יתבצע אל תחנת מעבר המוסמכת לטיפול בחומרים מסוכנים או ישירות אל אתר רמת חובב. הפינוי יתבצע בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה.

15. הוראות לנושא הדרכים

- 15.1 עד למועד הפקעת הדרכים הציבוריות בפועל, אחריות התחזוקה ומניעת מטרדים סביבתיים בדרך, תהיה באחריות בעלי המחצבה ומפעיליה.
- 15.2 התכנון המפורט של דרך הגישה למחצבה ייעשה בתיאום עם קק"ל.

ב. תשתיות

1. מים

אספקת מים תהיה ממקורות. החיבור לרשת יהיה בתאום ובאישור משרד הבריאות ובאישור מהנדס הוועדה המקומית.

2. איסור בנייה מתחת ובקרבת קווי מתח

א. לא יינתן היתר בנייה למבנה או חלק ממנו לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים לא יינתן היתר בנייה רק במרחקים המפורטים מטה מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקיצוני והקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט ו/או הקרוב ביותר של המבנה.

ברשת מתח נמוך עם תילים חשופים 2.0 מ'.

ברשת מתח נמוך עם תילים מבודדים וכבלים אוויריים 1.5 מ'.

מ' בקו מתח גבוה עד 33 ק"ו 5 מ'.

בקו מתח גבוה עד 160 ק"ו (עם שדות עד 300 מ') 11 מ'.

בקו מתח גבוה עד 400 ק"ו (עם שדות עד 500 מ') 25 מ'.

הערה

במידה ובאזור הבנייה ישנם קווי מתח עליון / מתח על בנויים עם שדות גדולים יותר, יש לפנות לחברת החשמל לקבלת מידע ספציפי לגבי המרחקים המינימליים המותרים.

ב. אין לבנות בניינים מעל כבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן:

מ-3 מ' מכבלים מתח עליון עד 160 ק"ו.

מ-1 מ' מכבלים מתח גבוה עד 33 ק"ו.

מ-0.5 מ' מכבלים מתח נמוך עד 1000 וולט.

ואין לחפור מעל ובקרבת כבלי חשמל תת קרקעיים אלא לאחר קבלת אישור והסכמה מחברת חשמל.

ג. המרחקים האנכיים והמינימליים מקווי חשמל עד לפני כביש סופיים ייקבעו לאחר תאום וקביעת הנחיות עם חברת חשמל.

3. אשפה

סידורי סילוק האשפה יהיו לפי הוראות הרשות המקומית. לא יינתן היתר בנייה בשטח תכנית אלא לאחר שיובטח מקום לפחי האשפה בשטח המגרש ויסומן בהיתר הבנייה.

ג. הוראות כלליות**1. חלוקה**

לאחר אישור התכנית יוגש לאישור הועדה המקומית תשריט איחוד וחלוקת קרקע.

2. חנייה

החנייה תהיה בתחום המגרשים ובצידי הדרכים בהתאם להוראות תקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה תשמ"ג 1983), או לתקנות התקפות במועד הוצאת ההיתר. תנאי למתן היתר בנייה הבטחת מקומות חנייה כנדרש בתקנות.

3. הוראות הג"א

היתר בניה למבנה בשטח התכנית יינתן אם כלול בו מקלט בהתאם לתקנות ההתגוננות האזרחית או אם נתקבל פטור מהקמת מקלט.

4. כיבוי אש

קבלת התחייבות ממבקשי ההיתר לביצוע דרישות שרות הכבאות בהתאם לחוק, תהווה תנאי להוצאת היתר בניה.

פרק 4 - מימוש התכנית

4.1.1. שלבי ביצוע

- התכנית תבוצע בשני שלבים עיקריים, בהתאם לתכנית הבינוי (נספח ג'): שלב 1 כולל את מגרשי התעשייה במפלס +70 מ.פ.ה., שטח המתקנים, שטח למתקני גריסה מיוחדת ושטח לשיקום נופי.
- שלב 2 כולל את מגרשי התעשייה במפלס +30 מ.פ.ה. התנאים למעבר משלב 1 לשלב 2:
- א. סיום השיקום של השטח לשיקום נופי.
 - ב. העברת מתקני הגריסה והניפוי לתא שטח 041.
 - ג. הקמת שטח למתקני גריסה מיוחדת (תא שטח 040).
 - ד. פינוי מתחם א' ויישורו.
 - ה. קבלת אישור המשרד להגנת הסביבה כי המחצבה, על כל מתקניה, עומדת בתקנות למניעת מפגעים, מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה (התשנ"ח 1998) לאורך תקופה רצופה של חצי שנה לפחות, הכוללת את חודשי האביב, הקיץ והסתיו (אפריל – אוקטובר).

4.1.2 הסדרת האתר

חובתו של בעל רשיון הכרייה או החציבה או מיון, גריסה ומיחזור, לסיים את הסדרת האתר בהתאם לתכנית הסדרת פני השטח, לא יאוחר מתום שנה ממועד הסיום.

4.2 תקפות התכנית

לא התחיל הליך ביצוע התכנית תוך 6 שנים, יפקע תוקף התכנית והיא תחשב כמבוטלת.

חתימות:

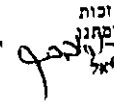

חב' מחצבות ורד בע"מ

מגיש התכנית - חב' מחצבות ורד בע"מ.
ת.ד. 1350, פרדס חנה.
טל': 04-6277037.


גיאורא הרשקובסקי בע"מ

עורך התכנית - גיאורא פרוספקט בע"מ.
ת.ד. 3720 ירושלים 91036.
אינג' ולרי גרשמן, רשיון מס' 85812.
טל': 02-6789358, פקס: 02-6781351.

אין לנו התנגדות עקרונית לתכנית, בתנאי שזו תהיה מתואמת עם רשויות התכנון המוסמכות.
חתימתנו הינה לצרכי תכנון בלבד, אין בה כדי להקנות כל זכות ליחם התכנית או לכל בעל ענין אחר בשטח התכנית כל עוד לא הוקמה השטח ונחתם עמנו הסכם מתאים בנינו, ואין חתימתנו זו באה במקום הסכמת כל בעל זכות בשטח הנדון ו/או כל רשות מוסמכת, לפי כל תורה ועפ"י כל דין.
למען הסר ספק מובהר בזה כי אם נעשה או ייעשה על ידינו הסכם בנין השטח הכלול בתכנית, אין בחתימתנו על התכנית הכרה או הדאה בקיום הסכם-כאמור ו/או ויתור על זכותנו לבטלו בגלל הפרתו ע"י מי שרכש מאתנו על פיו זכויות כלשהן בשטח, ו/או על כל זכות אחרת העומדת לנו מכת הסכם כאמור ועפ"י כל דין, שכן חתימתנו ניתנת אך ורק מנקודת מבט תכנונית.


26.6.11
מינהל מל"ק ירושלים
מחצ' חיסה

08/05/2006

פרוגרמה-לוגיסטי

לכבוד
גיל שפירא
חבי שפיר הנדסה בע"מ

שלום רב,

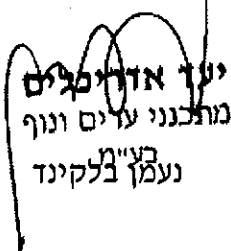
הנדון: פרוגרמת שטחים מרכז לוגיסטי ורד

להלן פירוט מבנה מרכז לוגיסטי מוצע במחצבת ורד ושטחים:

שטח שרות	שטח עיקרי		
32.56	246.05	קומת קרקע	משרדים
0	285.38	קומה א'	
17.21	337.77	קומת קרקע	מחסן
0	328.63	קומה א'	
0	541.23	קומת קרקע	סכנת מוצרים
49.77	1739.06		סה"כ
1788.83			סה"כ עיקרי + שרות

לשימושך.

בכבוד רב,


יעד אדריכלים
מתכנני ערים ונוף
בע"מ
נעמן בלקינד

העתק:

- עו"ד משה קורנהאוזר, חבי מחצבות ורד
- דורון בראון, גיאופרוספקט

רא