

קצ'ת אג' 2.7.16 ✓

4073023-1

-1

### נבדק וניתן להפקיד לאשר

3.1.16 החלטת הוועדה המחוזית/משנה נגים

מתלוננת המחוז  
מינהל התכנון מחוז מרכז  
אדר' דניאלה פוסק  
מתכנתת מחוז מרכז

1

מחוז המרכז

מרחב תכנון מקומי - "דרום השרון"

הרשיון הסדיר

11 תיקים

11 תשי"ט קט"ג

17 תיקים

### תכנית מתאר מפורטת שד/694/10

סה"כ 22 תיקים

שינוי תכנית מפורטת שד/8/694/ב

שינוי תכנית מפורטת שד/מק/8/694/בב

שינוי תכנית מפורטת שד/9/694

שינוי תכנית מפורטת שד/מק/11/694

### שיקום מחצבות נחשונים - א.ת.חצב

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
 חוק התכנון והבניה, תשכ"ה - 1965  
 אישור הפניה מס' 10/694/10  
 הועדה המחוזית לתכנון ולבניה החליטה  
 ביום 3.1.16 לאשר את התכנית  
 התכנית לא נקבעה טענה אישור  
 התכנית נקבעה טענה אישור  
 מינהל מינהל התכנון ירושלים הועדה המחוזית

חוק התכנון והבניה תשכ"ה 1965  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה  
 "דרום השרון"  
 תוכנית מס' 10/694/10  
 להפקדה בישיבה מס' 2004/13  
 מיום 17/1/16  
 מתנדס הו"מ

מינהל התכנון  
 הועדה המחוזית - מחוז מרכז  
 10-07-2016  
 פתק 5

תאריך עדכון: 9/6/2016

מינהל התכנון - מחוז מרכז  
אדר' דניאלה פוסק  
מתכנתת מחוז מרכז

1. מרחב תכנון: דרום השרון

2. שם ומספר התכנית:

תכנית מתאר מפורטת שד/694/10

שיקום מחצבות נחשונים – א.ת.חצב

שינוי לתכנית: א. שינוי תכנית מפורטת שד/694/8/ב

ב. שינוי תכנית מפורטת שד/מק/694/8/ב/3

ג. שינוי תכנית מפורטת שד/694/9

ד. שינוי תכנית מפורטת שד/מק/694/11

3. מסמכי התכנית

א. 17 דפי הוראות – מסמך מחייב

ב. תשריט בקני"מ 1:2500, 1:5000 – מסמך מחייב

ג. ✓ נספח גבהים מנחה לאזור תעשייה בקני"מ 1:1250

ד. ✓ נספח שיפועים וחתכים לשטח האיגום והחדרת מים בקני"מ 1:1000 - מחייב

לעניין השיפועים

ה. נספח נופי מנחה:

• ✓ 5 דפי הנחיות

• ✓ תוכנית בקני"מ 1:2500

ו. ✓ 3 גיליונות חתכים בקני"מ 1:1000 - מחייבים לעניין השיפועים

ז. ✓ מסמך סביבתי – מסמך מנחה.

ח. ✓ נספח תחבורה מנחה.

4. מחוז: המרכז

5. נפה: פתח תקוה

6. תחום שיפוט: מועצה אזורית דרום השרון

7. המקום: צפונה מקבוץ נחשונים.

קווי רוחב: 664800-662700

קווי אורך: 197000-195150

8. **חלות:** א. השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט מס. שד/694/10 המהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

גוש 5501	חלקות בשלמותן 15, 10
	חלק מחלקה 16, 14, 13, 12, 11
גוש 5502	חלק מחלקה 20, 17, 16, 14, 13, 12, 7
גוש 5657	חלקות בשלמותן 22, 20 - 1
	חלק מחלקה 21
גוש 5658	חלק מחלקה 33, 27
גוש 5659	חלקות בשלמותן 5, 2, 1
	חלק מחלקה 7, 4, 3
גוש 5660	חלקות בשלמותן 9
	חלק מחלקה 7, 1
גוש 5662	חלק מחלקה 27, 26, 8
גוש 5664	חלק מחלקה 1

**שטח התכנית:** 2092 דונם.

9. **מגיש התכנית:** מועצה אזורית דרום השרון.

10. **היזמים:**

- א. מועצה אזורית דרום השרון.  
ב. הנסון מוצרי מחצבה (ישראל) בע"מ.

11. **בעלי הקרקע:** מדינת ישראל

12. **המתכנן:** שחר יהושע - אדריכלים  
שרת 82, תל - אביב 62504  
טל. 5467576 - 03 פקס. 5467670 - 03  
מספר רישיון 08567

13. **מטרות התכנית:**

- א. שיקום אזור חציבה, לאחר השלמת החציבה.  
ב. קביעת הוראות עד לסיום החציבה.  
ג. שינוי ייעוד מאזור חציבה לשטח לאיגום והחדרת מים, ייעשה לאחר מיצוי עתודות החציבה.  
ד. שינוי ייעוד ע"פ המסומן בתשריט וכמפורט להלן:  
1) מאזור חציבה לאזור תעשייה א' ולאזור תעשייה ב', לדרך, לשטח ציבורי פתוח וליער נטע אדם מוצע.  
2) משטח ציבורי פתוח לאזור תעשייה א' ולאזור תעשייה ב', לדרך וליער נטע אדם מוצע.  
ה. שינוי תואי דרכים והתאמת גבולות מגרשים לשינויים המוצעים וביטול דרכים.

**14. יחס לתכניות אחרות:**

- א. ככל שיש סתירה בין הוראות תכנית זו לבין הוראות תכניות שד/694/8,ב, שד/מק/694/8,ב,3, על שד/9/694, שד/מק/11/694 עדיפות הוראות תכנית זו.
- ב. על תכנית זו יחולו הוראות תמא/2/4 פרק ו' לעניין מגבלות בניה ושימושי קרקע לשם מיזעור סכנת ציפורים לתעופה באזור סיכון ציפורים ב'.
- ג. על תכנית זו יחולו הוראות תמ"א 4/34/ב ו הוראות תכנית ניקוז מח/ש/388 בתחומה.

**15. ייעודי שטח התכנית:**

ייעודי חקרקע הכלולה בתכנית יהיו ע"פ המסומן בתשריט. הועדה המקומית רשאית להתיר חיבור מגרשים, בכפוף להוראות הדין.

מקרא:		מצב מאושר		מצב מוצע	
	דונם	%	דונם	%	
ערוץ נחל	50.90	2.44	---	---	
נטיעות בגדות נחלים	---	---	49.78	2.38	
שטח לאיגום והחדרת מים	---	---	727.37	34.78	
שטח סכר	---	---	27.51	1.32	
נחל שילח קטע איגום שיקוע והשחייה	99.37	4.75	99.37	4.75	
אזור תעשייה א'	320.10	15.30	259.79	12.42	
אזור תעשייה ב'			117.37	5.61	
שטח ציבורי פתוח	324.49	15.51	206.08	9.85	
יער נטע אדם מוצע	---	---	138.83	6.64	
יער נטע אדם קיים	---	---	55.30	2.64	
יער פארק מוצע	---	---	0.95	0.05	
אזור חציבה	923.94	44.17	---	---	
שטח ליער	0.70	0.03			
אזור חקלאי	196.25	9.38	107.87	5.16	
אזור חקלאי מיוחד	---	---	89.38	4.27	
דרך מאושרת	156.52	7.48	97.93	4.66	
דרך מוצעת			34.20	1.64	
דרך ראו טיפול נופי	19.73	0.94	--	--	
יעד על פי תכנית מאושרת אחרת	---	---	80.27	3.83	
סה"כ	2092.00	100.00	2092.00	100.00	

**16. תכליות ושימושים:**

תכליות ושימושים יהיו ע"פ חלוקה לאזורים כמפורט להלן:

- א. שטח לאיגום והחדרת מים
- ב. נטיעות בגדות נחלים
- ג. נחל שילה קטע איגום, שיקוע והשהייה
- ד. אזור תעשייה א'
- ה. אזור תעשייה ב'
- ו. שטח ציבורי פתוח
- ז. יער נטע אדם מוצע
- ח. יער נטע אדם קיים
- ט. יער פארק מוצע
- י. אזור חקלאי
- יא. אזור חקלאי מיוחד
- יב. דרך מאושרת/מוצעת.
- יג. יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת.
- יד. שטח סכר

יוגבלו השימושים העלולים לגרום לזיהום מי תהום ונגר עילי. כל שימוש העלול לגרום לזיהום המים במאגר או במי תהום יהווה סטייה ניכרת.  
בכל שטח התכנית תתאפשר הקמתם של מתקנים בטחוניים ע"פ פרק ו' לחוק התכנון והבנייה.

**16 א: שטח לאיגום והחדרת מים:**

1. באזור זה יותרו השימושים הבאים:
  - א. תפיסת מי גאות בנחל שילה, אגירתם והחדרתם לתת הקרקע.
  - ב. הזרמת מי מערכת המים הארצית לצורך החדרתם לתת הקרקע.
  - ג. גידור שטח האיגום בגידור בטיחותי והתקנת אמצעי מיגון ובטיחות לשם מניעת פגיעה בנפש.
  - ד. עיצוב שיפועי קירות החציבה בהתאמה לצרכי איגום והחדרה וע"פ הנספח הנופי.
  - ה. נטיעת צמחים מקומיים שישתלבו בנוף הכללי וע"פ הנספח הנופי.
  - ו. יותר לטפל בקרקעית המאגר לצורך שיפור חדירתה.
  - ז. יותר לשלב שימושים לפעילות פנאי ונופש עונתית והכל בהתאם לנספח הנופי ולתנאי בטיחות הולמים, לאחר התייעצות עם משרד הבריאות ורשות המים.
2. לצורך הכשרת השטח לאיגום, תותר המשך פעילות המחצבה על פי הוראות סעיף 26א' וסעיף 27 לתכנית זו. לצורך זה יותרו הפעולות הנדרשות, כגון: עבודות עפר, פינוי עודפי חפירה, הקמת והפעלת מערכי גריסה וניפוי, כולל מגרסות ניידות, הקמת מתקנים נלווים לרבות מבני מנהלה ועל פי האמור בתמ"א 14.
3. מילוי פני הקרקע במחצבה לצורך עבודות הקשורות בהקמת מאגר המים, ייעשה אך ורק בחומר מילוי מקומי הנחצב בתחום המחצבה.

4. היתרים לעבודות עפר, תשתיות, מתקנים ומבנים יינתנו רק על פי תכנית בינוי ופיתוח באישור הועדה המקומית בתיאום עם משרד הביטחון ומינהל התעופה לעניין בטיחות טיסה בשל סכנת מפגעי ציפורים.

5. בשטח זה תאסר כל פעולה העלולה לאפשר נוכחות מזהמים.

6. טיפול במים להחדרה יהיה על פי כל דין ובחתיאם לתמ"א 4/ב/34.

#### **16. ב: נטיעות בגדות נחלים:**

1. בשטח זה יחולו הוראות תמ"א 22.
2. שטח זה חינו האפיק הטבעי של נחל שילה ישמש כמוביל מים לצרכי ניקוז.
3. לא יתאפשר כל שימוש שאינו לצרכי ניקוז.

#### **16. ג: נחל שילה קטע איגום, שיקוע והשהיה**

על שטח זה יחולו כל הוראות תכנית ניקוז מס' מח/ש/388. מתקן ההטיה שבתחום זה יבטיח הטיה דיפרנציאלית של המים בין אגני ההחדרה לערוץ נחל שילה, בחתיאם להוראות תכנית ניקוז מס' מח/ש/388, כך שרק בספיקות העולות על 20 מ"ק/שני יוזרמו המים לאגני השיקוע.

#### **16. ד: אזור תעשייה א':**

1. תכליות ושימושים של אזור זה יהיו, לתעשיות הקשורות למחצבה, לבניה לתשתיות ולתוצריהן.
2. זכויות הבניה יהיו ע"פ סעיף 29 בלוח השימושים וזכויות הבניה.

#### **16. ה': אזור תעשייה ב':**

1. באזור זה יותרו השימושים המפורטים להלן:
  - א. מפעלים לתשתיות שאינן מזהמות באישור היחידה להגנת הסביבה.
  - ב. בתי קרור.
  - ג. שטחי ומבני אחסנה באישור הועדה המקומית והיח' להגנת הסביבה.
  - ד. מזנונים לשירות העובדים במקום.
  - ה. שטחי ומתקני חניה.
  - ו. מעבדות תומכות תעשייה.
2. זכויות הבניה יהיו עפ"י סעיף 29.
3. סלילת דרך מס' 3 תעשה בד בבד עם פיתוח מתחמים 1501-1601 המיועדים לאזור תעשייה ב'.
4. בעת סלילת הכביש ייבחנו הסדרי התנועה ע"י הועדה המקומית, לאפשרות מעבר כלי רכב המיועדים למחצבה.

**16.ו: שטח ציבורי פתוח**

1. בשטח זה יותרו השימושים הבאים:
  - א. שבילים (שבילי שרות, אבטחה, וכד')
    - ב. מתקנים הנדסיים למערכות תשתית בלבד (שלא למטרות חציבה).
    - ג. עבודות פתוח גינון וריצוף, נטיעות, קירות תומכים, מסלעות וכד'.
    - ד. מעבר למערכות תשתית – תת קרקעיות.
  2. גובה השצ"פ יהיה לפחות עפ"י הגובה הקיים במסמכי התכנית ולפחות 80 מ'.
  3. הועדה המקומית תאשר תכנית פיתוח למגרשים 2007, 2008 (בכללותם) אשר תכלול את כל המרכיבים הנדרשים לצורך הקמת השצ"פ ותחזוקתו.

**16.ז: יער נטע אדם מוצע**

- בשטח זה יחולו הוראות תמ"א 22 .

**16.ח: יער נטע אדם קיים:**

- בשטח זה יחולו הוראות תמ"א 22 .

**16.ט: יער פארק מוצע**

- בשטח זה יחולו הוראות תמ"א 22 .

**16.י: אזור חקלאי**

- על שטח זה יחולו הוראות תכנית מפורטת שד/8/694.א. יותרו גידולים חקלאיים.

**16.יא: אזור חקלאי מיוחד**

- יותרו גידולים חקלאיים . על שטח זה יחולו הוראות תמ"א 22, לעניין שטח חקלאי.

**16.יב: דרכים:**

- יותרו השימושים הבאים:
- דרכים, מפרצי חניה, הנחת קווים תת קרקעיים לחשמל, ניקוז תיעול, ביוב, מים, טלפון וכד', מתקנים לתחבורה ציבורית ונטיעות. ראה גם סעיפים 16 ה' 3 ו-4.

**16.יג: יעוד על פי תכנית מאושרת אחרת:**

- יעודי הקרקע והשימושים המותרים יהיו כפי שנקבעו בתכנית מח/258.

**16.יד: שטח סכר:**

- שטח המפריד בין בורות החציבה. לא תותר חציבה מתחת לגובה 66 מ'. תותר העברת דרך ותשתיות.

**17. תנאים למתן היתרי בניה:****א. אזור תעשייה**

1. הגשת תוכנית פיתוח לאזור התעשייה לאישור מהנדסי הרשות והועדה המקומית שתכלול את:
  - א. גבחי קרקע בהתאם לנספח גבהים לאזור תעשייה
  - ב. מאזן עבודות עפר
  - ג. שלבי ביצוע של כל עבודות התשתית
2. מגרשים 1501 ו-1601 הינם מתחמים לאיחוד וחלוקה. תנאי למתן היתר בניה במגרשים אלו הגשת תשריט חלוקה על פי חוק.
3. במתחם לחלוקה ייערך תשריט לצרכי רישום בידי מודד, כמשמעותו בפקודת המדידות לכל המתחם, אשר יאושר כחוק ע"י הוועדה המקומית.
4. היתרי בנייה למגרשים 1501 ו-1601 יצאו רק לאחר ביצוע עבודות התשתית במגרשים אלו.
5. תנאי להיתר בניה למבנה תעשייה חדש למגרשים המיועדים לאזור תעשייה ב' (מגרשים 1501, 1601), יהיה אישור רשות ניקוז לנספח ניקוז לכלל מגרשים אלה באזור התעשייה.
6. אישור הוועדה המקומית לתכנית פיתוח מפורטת לביצוע שתכלול את כל הפיתוח בכל התכנית ותכלול שלבי ביצוע כמפורט להלן:
  - א. מתן טופס 4 במגרשים 1501 ו-1601 יותנה בפיתוח המגרשים המיועדים לשטח ציבורי פתוח (שצ"פ) והשלמת הנטיעות בגדות נחלים.
  - ב. השלמת הפיתוח ושיקום אזורי החציבה לאחר השלמת החציבה באתר יהיה תנאי להשמשת מאגרי האיגום וההחדרה.
7. הגשת חוות דעת סביבתית לאישור היחידה הסביבתית. חוות הדעת הסביבתית תתייחס בין היתר לאחסון חומרים מסוכנים ומגבלותיהם.

**ב. הכשרת אגני החדרת**

1. תנאי למתן היתר בניה למבנים ולמתקנים של המחצבה בתוך בור החציבה יהיה הבטחת פינוי והריסת מתקני המחצבה והמבנים באזור המיועד לתעשייה ב'.
2. תנאי למתן היתר בנייה למבנים הזמניים בבור החציבה יהיה קבלת התחייבות מבקש ההיתר לפירוק ופינוי המבנים עם סיום החציבה.
3. תנאי למתן היתר בניה למערך המתקנים המתוכנן שיוצב בשטח העבודות (בור החיצוב) יהיה איתור מקום לתחנת ניטור המאושר על ידי המשרד להגנת הסביבה, בתאום עם עיריית אלעד. (ראה סעיף 26 א').
4. היתר בנייה למערך המתקנים המתוכנן של המחצבה יותר באישור יחידה סביבתית/ המשרד להגנת הסביבה.
5. תנאי להיתר בניה למתקני המחצבה יהיה הצגת אמצעים למניעת פיזור אבק מדרכי הגישה אל המתקנים בתיאום עם היחידה הסביבתית.



**ג. שיקום**

1. תנאי לקבלת היתר בנייה לשיקום הנופי יהיה הגשת נספח ביצוע מעודכן לאישור המשרד להגנת הסביבה. הנספח יכלול את העיצוב הטופוגרפי והצמחי של כל התוכנית וכן סימון ברור של מערכת השבילים והחיבורים לסביבה. (ראה סעיף 26 ב' 4).
2. היתר בניה לשיקום גדות נחל שילה מחייב תאום עם רשות הטבע והגנים.

**ד. כללי**

1. תיאום עם רשות התעופה האזרחית. (ראה סעיף 25.3).
2. קבלת עמדת נציג משרד הבטחון בועדה המחוזית לתכנון ובנייה לפתרון למניעת שהיית ציפורים באתר.
3. הגשת תכניות לטיפול בשפכים לאישור היחידה הסביבתית. (ראה סעיף 23 ב').

**18. תנאים להפעלת מתקני המחצבה:**

תנאי להפעלת המתקנים לאחר העתקתם אל תוך הבור הינו הקמת תחנת ניטור בהנחיית המשרד להגנת הסביבה למקומה ולאופן הפעלתה. הניטור בתחנה ייערך באופן רציף ותוצאותיו יועברו למשרד להגנת הסביבה לצורך בדיקת השפעת המחצבה על אלעד ובחינת צמצום מגבלות ההשפעה של המחצבה על אלעד. המשרד להגנת הסביבה ידווח ללשכת התכנון על ממצאי הניטור לאחר העתקת המתקנים וכן לאחר סיום החציבה בשתי מדרגות החיצוב העליונות בדופן הדרום מזרחית של המחצבה (כפי שמסומנות בחתכים א-א, ב-ב) ולאחר סיום החציבה במדרגת החיצוב השלישית ובהמשך בתום החציבה בחלק הדרומי של המחצבה על מנת לבחון את מגבלות השפעת המחצבה על אלעד.

**19. שלבי חציבה ושיקום מחצבות:**

- א. תותר המשך חציבה כולל הקמה והפעלה של מתקני המחצבה, לרבות מתקנים ומפעלי עזר כפי שהם קיימים כיום ויהיו קיימים מעת לעת וזאת לצורך עיצוב מחדש של פני הקרקע.
- ב. העתקת מתקני החציבה לבור החציבה ושדרוגם יעשה בתיאום עם המשרד להגנת הסביבה ויבוצע על פי הנחיותיו ובאישור הועדה המקומית וזאת עד שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית. במידה ושדרוג המתקנים יכלול קירוי – תותר הקמת מבנה קל ופריק לצורך הקירוי בלבד.
- ג. הכרייה בשתי מדרגות החיצוב העליונות בדופן הדרום מזרחית של המחצבה (כפי שמסומנות בחתכים א-א, ב-ב) הפונה לכיוון אלעד תסתיים תוך 5 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
- ד. הכרייה בחלק הדרומי של המחצבה (כפי שמסומן בתשריט הנספח הנופי) תסתיים תוך פרק זמן שלא יעלה על 12 שנים מיום מתן תוקף לתכנית.
- ה. החציבה בתחום התכנית תימשך ותושלם עד למפלסי פני קרקע סופיים (תחתית חפירה) כמצוין בגליונות החתכים של הנספח הנופי.

**20. תשתיות לאזור התעשייה:****א: מערכות תת קרקעיות:**

כל החיבורים למערכות מים, ביוב, חשמל, תקשורת, גז וכו' למגרשים באזור תעשייה א' ובאזור תעשייה ב' יהיו תת קרקעיים.

**ב: מעבר קווי מערכות:**

יותר מעבר קווי מערכות תשתית תת קרקעיות בתחום המגרשים ותובטח הגישה ואחזקתם.

**21. עתיקות:**

כל עבודה באתר עתיקות מוכרז, תתואם ותבוצע לאחר קבלת אישור מנהל רשות העתיקות כמתחייב ובכפוף להוראות סעיף 29 לחוק העתיקות התשלי"ח – 1978.

**22. הוראות למניעת זיהום מי תהום:**

א. ייאסר כל שימוש העלול לגרום זיהום מים במאגר או במי התהום. התרת שימושים אלה יהיו סטייה ניכרת לתכנית.

ב. אזור התעשייה יעמוד במגבלות תמ"א 4/ב/34 באופן שיאפשר החדרה עתידית של מי מערכת ומי שטפונות הן מבחינת העברת התשתיות הנדרשות, גידור ושימושים והן מבחינת מניעת זיהום מי התהום.

ג. החדרת מי נחל שילה מותנית באישור ועדת מים עיליים וועדת החדרה ברשות המים כנדרש בחוק ואישורים אחרים נדרשים.

**23. איכות הסביבה: (ראה בנוסף סעיף 26 ג')**

באזור תעשייה א' ובאזור תעשייה ב', כל שימוש קרקע וכל פעילות יחויבו בעמידה בתנאים הבאים:

**א. ניקוז ותיעול**

השתלבות במערכת הניקוז הטבעי תוך קיום הפרדה מלאה ממערכת השפכים והבטחת פתרונות למניעת זיהום קרקע, מים עיליים ותחתיים ובתאום עם רשות הניקוז.

**ב. שפכים**

החיתרים לבניה יוצאו לאחר אישור תכנית ביוב ע"י היחידה הסביבתית. התכנית תכלול מערכת חולכה לטיפול וסילוק בהתאם לדינים ותקנים הנדרשים להבטחת איכות הסביבה. תנאי לאכלוס הוא התחברות למערכת הביוב המרכזית.

**ג. פסולת**

יובטחו דרכי טיפול לפסולת שימנעו היווצרות ריחות, מפגעי תברואה ומפגעים חזותיים. המתקנים לאצירת פסולת יימצאו בתחומי המגרשים או בהתאם למערך איסוף אזורי, שתקבע הרשות המקומית ובלבד שיובטח סילוק לאתר מוסדר ובהתאם לכל דין.

**הפרדה ומיון פסולת:**

תבוצע הפרדה של זרמי פסולת בהתאם לפירוט הבא:

1. פסולת יבשה עסקית.
2. פסולת רטובה+פסולת שמקורה במשרדים.
3. פסולת אריזות.
4. פסולת ייעודית למחזור (קרטון, מיכלי פלסטיק ונייר).

**חוראות:**

1. מיכלי האצירה ומימדיהם ייקבעו בהתאם לסוגי הפסולת המפורטים לעיל ובהתאם להערכת נפח האצירה הדרוש.
2. כל מיכלי האצירה יוצבו במסתור אשפה (חדר ללא קירוי).
3. במסתור האשפה תותקן מערכת ניקוז, אשר תחובר למערכת הניקוז הכללית, למניעת נזילת מי הדלוחין אל מחוץ למסתור האשפה.
4. רצפת מסתור האשפה תבוטן.

**נגישות:**

1. מידות מסתור האשפה יאפשרו הצבת ותפעול כלי אצירת האשפה, באופן שתתאפשר נגישות להשלכת הפסולת לתוכם ואפשרות הכנסתם והוצאתם מהמסתור ללא צורך בהזזת כלי אצירה נוספים.
2. מסתור האשפה יבנה כחלק בלתי נפרד מהבניין, או בחצר המבנה בקומת הקרקע, במקומות שיבטיחו נגישות לרכב השינוע.

**ד. פסולת בנין ועודפי עפר**

1. פסולת בנין והריסות יפנו בזמן הקמת המבנה ותפעולו לאתר מוסדר בתיאום עם המועצה האזורית דרום השרון.
- במידת האפשר יופנו פסולות אלו לאתרים מוסדרים בהם הן יגרסו ויופנו לשימוש חוזר.
2. יותר לגרוס עודפי עפר המצויים במגרשים בשלבי פיתוח. מתקני הגריסה יחויבו באישור היחידה הסביבתית ויותקנו עפ"י כל דין, ויפורקו עם סיום העבודות.
3. היתרי הבנייה יציגו כמויות פסולת צפויה והסכמי התקשרות עם אתרי קצה לטיפול.

**ה. בניה ירוקה:**

- בקשה להיתר למבנה באזורי תעשייה תבחן ע"י מהנדס הועדה המקומית במגמה להטמיע עקרונות בניה ירוקה.

**ו. תאורה:**

1. תאורה היקפית בפאתי אזור התעשייה, תבוצע בצורה הממוזערת זיהום אור בשטחים שמחוץ לתכנית, בתיאום עם היחידה הסביבתית.

**24. אנרגיה:**

1. יותר להקים תאים פוטו-וולטאים ע"ג מבנים בהתאם לדין ובתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

**25. הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה:**

- הגבלות בניה בגין בטיחות טיסה תמ"א 2/4 – נמל התעופה בן גוריון.
1. על תחום התוכנית חלות ההגבלות כפי שנקבעו בתמ"א 2/4, תוכנית מתאר ארצית לנמל התעופה בן גוריון (להלן התמ"א) לרבות הגבלות בניה לגובה, ומזעור סכנת ציפורים לתעופה. התמ"א על מסמכיה תהא עדיפה וגוברת על תוכנית זו ולא יינתן חיתר בניה או הקלה מכח תוכנית זו אשר יעמוד בסתירה למסמכי התמ"א.
  2. הגובה המירבי המותר לבניה לרבות עבור מטופים ועורנים בזמן הבניה לא יחרוג מן הקבוע בהגבלות הבניה בגין בטיחות טיסה לנמל התעופה בן גוריון.
  3. תנאי למתן חיתר בניה בתחום התוכנית הינו תיאום עם רשות התעופה האזרחית.
  4. תנאי להקמת מטופים ועורנים, שגובהם עולה על 40 מ' מעל פני הקרקע, בתחום התוכנית קבלת אישור רשות התעופה האזרחית לתיאום גובה וקבלת הנחיות סימון.

**26. המסמך הסביבתי:****26.א. הוראות לשלב הכשרת אגני ההחדרה**

המתקנים שבשטח המחצבה יסגרו וואו יותקנו בהם מערכות ערפול להנחתת פליטות אבק. תנאי להיתר בניה למערך המתקנים המתוכנן שיוצב בשטח העבודות (בור החיצוב) יהיה איתור מקום לתחנת ניטור המאושר ע"י המשרד להגה"ס, בתיאום עם עיריית אלעד. תנאי להיתר הפעלה למערכת המתקנים המתוכנן יהיה הפעלת תחנת ניטור רציף במיקום שנקבע לה. תחנת הניטור תבצע דיגום רציף של אבק מרחף במבנה המצוי באזור מגורים הסמוך למחצבה.

**26.ב. הוראות לשלב השיקום וההחדרה**

1. הוראות לתחזוק מתקן ההטיה ושמירת זרימת מים במורד הנחל תחזוקת מתקן החטייה תבוצע ע"י רשות ניקוז נחל ירקון עפ"י הוראות תכנית ניקוז מאושרת מרש"מ 3881.
2. הוראות לתחזוקת אגני ההחדרה נטיעות, שיקום נופי ופיתוח לצרכי נפש של אגני ההחדרה יבוצעו כך שלא יחסמו את תנועת המים אל האגנים ולא יפגעו ביכולת חלחול המים אל תת הקרקע. כל פעילות המזהמת את תת הקרקע תאסר בשטח אגני ההחדרה, במהלך הכשרתם ולאחריה.
3. הוראות למניעת זיהום מי המאגר ממתקנים ומפעלים סמוכים תאסר כל הזרמת שפכים, תשטיפים ומי גר משטח אזור התעשייה אל אגני ההחדרה. כל מפעל באזור התעשייה יחובר אל מערכת הניקוז והביוב המרכזית.
4. הוראות לפיתוח שטחים ציבוריים פתוחים ושיקום נופי פיתוח השטחים הפתוחים הציבוריים והשיקום הנופי יבוצעו בהתאם לנספח הנופי המנחה המצורף לתכנית. בשלב תכנית הפיתוח לביצוע יערך תיאום עם קק"ל לעניין השיקום הנופי בשולי המאגר, בתפר שבין המאגר המוצע והיער. תנאי לקבלת היתרי בניה לשיקום הנופי יהיה הגשת נספח ביצוע מעודכן לאישור המשרד להגנת הסביבה. הנספח יכלול את העיצוב הטופוגרפי והצמחי של כל התוכנית וכן סימון ברור של מערכת השבילים והחיבורים לסביבה.

תאסר תנועת משאיות, ציוד כבד וכלי רכב שלא בתחום דרכי השירות, הדרכים הפנימיות ודרך הגישה שבשטח התכנית.

#### 5. הוראות למניעת מזיקים ופגיעה אקולוגית

תאסר השלכת פסולת מכל סוג שהוא בשטח האגנים.

תאסר הזרמת שפכים ותשטיפים מכל פעילות שהיא ברחבי התכנית אל שטח אגני הניקוז. יערכו ביקורות לאיתור מזיקים לאחר ארועי גאויות באגני ההחדרה. במידת הצורך תבוצע פעילות מניעה והדברה.

כל פעילות הדברה תבוצע באמצעות מדביר מורשה ובהתאם לתקנות הרשות המוסמכת.

#### 26.ג. הנחיות לאזורי התעשייה

תנאי לכניסת מפעל לאזורי התעשייה יהיה הכנת מסמך סביבתי המציג בין היתר את ההשפעה החזויה על איכות האוויר מכניסתו.

תנאי לכניסת מפעל לאזורי התעשייה יהיה הערכה באמצעות מודלים כי תוספת זיהום האוויר והרעש שהוא הוא חזוי לפלוט לא תגרום לחריגה מהתקנים הסביבתיים באזור, תוך התחשבות בפליטות ממקורות פליטה נוספים באזור התעשייה. לא תותר הקמת מפעל שתוספת הזיהום שהוא חזוי לפלוט תמצא כמביאה לחריגה מהתקנים.

מפעל הנכנס לאזורי התעשייה יעמוד תקני פליטת מזהמי אוויר הנדרשים ע"י המשרד להגנת הסביבה.

כניסת מפעלים לאזור התעשייה תותנה בעמידה בדרישות "האמנה ליישום תקנים בדבר פליטת מזהמים לאוויר" (להלן – אמנת התעשיינים).

מפעל הנכנס לאזור התעשייה ידאג לפינוי הפסולת הנוצרת בו, באופן המאפשר מיחזור עפ"י הוראות ומדיניות המועצה האזורית דרום השרון וכאמור לעיל בסעיף 23 ג'.

#### 27. הוראות תפעול למחצבה

המחצבה תפעל עפ"י הוראות סעיף זה עד לסיום החציבה כפי שנקבע בסעיף 19 במסמך זה, עד להכשרת אגני ההחדרה.

#### א. שלביות

1. תוך שנתיים מיום מתן תוקף לתכנית וקבלת היתרי הבנייה להעברת מתקני המחצבה על פי הוראות תכנית זו, תועבר הפעילות של מערך המתקנים הקיים לעיבוד חומר גלם והמפעלים הנלווים אליו, ממערב התכנית אל דרום מזרח שטח העבודות.
2. עבודות הכשרת האגנים יסתיימו לאחר מיצוי עתודות חומר הגלם שבשטח העבודות.
3. החציבה תערך עד קו גובה +40 בהתאם להוראות רשות המים. בכל מקרה, תשמר שכבת סלע בעובי 20 מ' לפחות בין תחתית המאגר למפלס מי התהום.

#### ב. הנחיות לשיטת החציבה ועיבוד חומרי הגלם

1. מפעיל האתר יבצע את פעולות החציבה ועיבוד חומר הגלם בהתאם להוראות הקבועות בתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה) תשנ"ח, 1998.
2. גבול התכנית, גבול שטח העבודות וגבולות החציבה יסומנו בסימון בולט ע"י מודד מוסמך.

3. בחלקיה הדרומיים והדרום מזרחיים של המחצבה, הפונים אל קיבוץ נחשונים ואלעד, יופעלו מכונות קידוח בשעות היום בלבד, כמשמעותן של שעות אלו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990.

### ג. הוראות למניעת מפגעי איכות אוויר

הפעלת האתר תותנה בנקיטת האמצעים הנדרשים בהתאם להנחיות המשרד להגנת הסביבה ובקבוע בתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה) תשנ"ח 1998 ולתנאים המפורטים ברישיון העסק של המחצבה, לצמצום מפגעי אבק כתוצאה מפעילות המחצבה ומהדרכים בה.

#### מערך המתקנים:

מערכי גריסת חומרי הגלם יכללו מערכות לצמצום ולמניעת מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה) תשנ"ח, 1998. במידה ויוקמו מתקנים נוספים, יינקטו אמצעים טכנולוגיים ותפעוליים שיבטיחו צמצום של פליטת אבק מהמחצבה.

#### מגרסות ניידות

מגרסות ניידות יכללו מערכות לצמצום ולמניעת מפגעים סביבתיים, בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה) תשנ"ח, 1998.

#### מכונת סידוח

מכונת הקידוח תצויד במערכת לשאיבת אבק.

#### דרכים

- דרכים לא סלולות יורטבו או ייוצבו בחומר שיאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה.
- יוצבו שלטים בצידי הדרכים במחצבה להגבלת מהירות הנסיעה למחירות שאינה גורמת לפליטות אבק.

#### חדממה

הדממת פעילות החיצוב ועיבוד אגרגטים בעת תנאים מטאורולוגיים בעייתיים תבוצע בהתאם לקבוע בתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה), התשנ"ח-1998.

#### תכנית ניטור

תוכן ותוגש לאישור המשרד להגנת הסביבה תכנית ניטור בהתאם לקבוע בתקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אוויר ורעש ממחצבה), התשנ"ח – 1998. תכנית זו תתבצע בנוסף לדרישות הניטור המופיעות בסעי' 26 א'.

### ה. הוראות למניעת מפגעי רעש ורעידות

באתר המחצבה ובמפעלים באזור התעשייה ינקטו בכל האמצעים הדרושים למניעת רעש בלתי סביר כמשמעותו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התשי"ן 1990 כולל הפעלת מערכת הכריזה בהתאם להנחיות היחידה הסביבתית.

#### רעש מפיצוצים

פיצוצים יבוצעו בשעות היום בלבד (6:00 עד 17:00)

#### מניעת זעזועי קרקע

- באתר המחצבה יינקטו צעדים למניעת זעזועי קרקע ובכלל זה צעדים תפעוליים וטכנולוגיים נדרשים, על מנת לעמוד ברמת הזעזועים המותרת על פי התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אויר ורעש ממחצבה), תשנ"ח 1998.
- הפיצוצים במחצבה יבוצעו בהתאם לחוק האתר עפ"י הטבלאות שהוכנו למחצבה במסגרת החוק.

#### ו. הוראות למניעת זיהום תת הקרקע

- פינת הטיפולים ותחנת התדלוק יכללו אמצעים למניעת זיהום הקרקע ומי התהום בהתאם לרישיון העסק הקיים, ובכלל זה:
- משטחי הטיפול בכלי הציוד המכני ההנדסי (צמ"ה) ומשטח תחנת התדלוק יהיו אטומים לחלוט.
  - ניקוז משטחי הטיפול המפורטים לעיל ותחנת התדלוק למערכת הפרדת שמנים, המאושרת ע"י המשרד להגנת הסביבה.
  - בשולי משטחי הטיפול יותקנו שוחות ניקוז, אשר תפקידם הזרמת תשטיפים אל מתקן מפריד השמנים.
  - איסוף וסילוק שמן משומש באמצעות מתקן לקליטת שמן משומש בהתאם לתקנות למניעת מפגעים.
  - חצבת מיכלי דלק ושמן בתוך מאצרות בהתאם לנדרש עפ"י חוק חומרים מסוכנים, תשנ"ג-1993, ותנאי רישיון העסק.

#### 28. שונות:

##### א: היטל השבחה

על פי חוק.

##### ב: הפקעה:

זכויות השימוש והחזקה במקרקעין המיועדים לצורכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 ב' לחוק התכנון והבניה, יופקעו ע"י הועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם לחוק.

29. תכנית מתאר מפורטת שד 10/694 - לוח השימושים והכוונת הבניה

הערות	מספר מגרש	קו בנין במי (1)			גובה מקומות מידוי	תכנית בניה מרבית %	שטח בנייה מרבית ב- % משטח המגרש				שטח מושט מינימלי בזכום	סימון בתשריט	אזור
		אזור	צד	קדמי			צד	סה"כ	שטח שרת	שטח יוקרי			
לפחות 15% מהתוכנית תוכננה להיכלל מי גשמים למי תחום עיפ הערות המימא 34. למגרש 701 ניתן להגיש תשריט חליקה מתואם לגודל מגרש מימנאלי ניתן לתגש תשריט חליקה (י"א) מתואם לגודל מגרש מימנאלי	201,301,302,401-404	4	3	5	12 מ'	35	20	45	5	40	4.5	סגול	אזור תעשייה א'
	501-506,601-603,701,901-912,1001-1007	(1)	(1)	(1)	3 ק'	40	20	45	5	40	1.5	סגול עם קווים אלקטרוניים שהי וערב בשחור	אזור תעשייה ב'
	1601, 1501	4	3	5	16 מ' 4 ק'	40	20	45	5	40	1.5	סגול עם קווים אלקטרוניים שהי וערב בשחור	אזור תעשייה ב'
	2008, 2007, 2006, 2013, 2014											ירוק	שטח ציבורי פתוח
	2010											לבן עם קווים שהי וערב בצבע ירוק	יער נטע אדום מוצע
	2009											לבן עם קווים צמחים שהי וערב בצבע ירוק	יער נטע אדום קיים
	2012											לבן עם קווים בצבע חום	יער סארק מוצע
	5001											לבן עם אלקטרוניים בצבע חלול	יעור על פי תכנית מאושרת אחרת
												חום בחיר	דרך קיימת
												אדום	דרך מוצעת
	3004, 3002										הכלת עם סימון בקו כחול מדרג מים (')	שטח לאיגום והחדרת מים (')	
	3005										הכלת עם סימון בקו כחול מדרג	שטח סכר	
	3001, 3000										בטיטת אלקטרוניים בעהרי	נסיעות בגדלת נחלים	
	3003										ירוק עם סימון בקו כחול ולי	נהל שיליה קטע איגום שיקוע והשחיה	
	4001				5 מ'						10.0	לבן עם אלקטרוניים	אזור חקלאי
	4002											לבן עם אלקטרוניים ירוקים בטיטת אלקטרוניים בעהרי	אזור חקלאי מיוחד

(1) קו בנין למבנים קיימים יהיו עיפ המסומן בתשריט. כל בנייה חדשה, על פי הטבלה. בצמודי מגרשים ניתן לאשר קו בנין 0 בקיר משותף. תנאי להיתר בניה יהו חכנת התכנית בנינו משותפת לשני המגרשים גם יחד, בתוספת השטח ואישר העירייה המקומית.  
 (2) זכויות בנייה למבנים ומבנים בבנין חתומים.  
 200 מ"ר לשכבות פתוחות ומסגרת.  
 250 מ"ר למשרדי מחצבת, חדרי מנוחה, מעבדת חומרים, חדר משקל, חדר שומר.  
 זכויות בנייה אלה ניתן לממש במבנים יבילים או פריקים בלבד.  
 זכויות בנייה אלה יבטלו עם סיום החזבתו.  
 (3) מגרשים 1501 ו- 1601 חיינם מתחמים לאיחוד והלוקה- ראה סעיף 17



30. חתימות-שיקום מחצבות נחשונים - א.ת.חצב שד/10/694 - תאריך עדכון 09/06/16

פלד צפרייר  
ס.ראש המועצה האזורית  
דרום השני

10/9

מגיש התכנית

הנסח, מוצרי מחצבה (שואל) בל"מ

הנסח, מוצרי מחצבה (שואל) בל"מ

יוזמי התכנית

שחר יהושע/אדוויכלים  
רח' שרת 82, תל-אביב 62504  
טל. 5467576, טלפקס 5467670

9/6/16

המתכנן