

1-29252000

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

הוראות התכנית

1

15 ימים

תכנית מס' 424-0118463



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מחוז מרכז
24-08-2015
נתקבל
תיק מס'

מחצבת מודיעין- שינוי ייעודים בתחום תכנית מאושרת

מחוז מרכז
מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין
סוג תכנית תכנית מפורטת

אישורים



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

נבדק וניתן להפקיד/לאשר

חלטת הוועדה המחוזית/משנה מיום 12.7.15

אדריכלית נאמה פוטק
מנהלת מחוז מרכז

10/9/15
תאריך

חוק התכנון והבניה, התשכ"ה - 1965

משרד הפנים - מחוז המרכז

הוועדה המרצית החליטה יום

424-0118463 (12.7.15) 2015

לאשר את התכנית

התכנית לא נקבעה טענה אישור השר

התכנית נקבעה טענה אישור השר

2015-10-7

יו"ר הוועדה המחוזית

תאריך



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דברי הסבר לתכנית

תכנית זו מציעה לשנות ייעוד של שטחי תעשייה קיימים לשטחי כרייה וחציבה, על מנת לממש את פוטנציאל חומרי הגלם הקיים במחצבה. עומק החציבה נקבע עפ"י הסקר הגיאולוגי ל +50 מ' מ.פ.ה. מפלס +50 מ' נקבע עפ"י הנחיות רשות המים. דרך גישה לתכנית תהיה דרך גישה של המחצבה הקיימת.



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

דף ההסבר מהווה רקע לתכנית ואינו חלק ממסמכיה הסטטוטוריים.

1. זיהוי וסיווג התכנית

מחצבת מודיעין-שינוי ייעודים בתחום תכנית מאושרת



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

שם התכנית 1.1
שם התכנית ומספר התכנית

מספר התכנית 424-0118463

שטח התכנית 1.2

74.78 דונם

שלב 1.3
מהדורות

מילוי תנאים למתן תוקף

סוג התכנית 1.4
תכנית מפורטת

האם מכילה הוראות לא של תכנית מפורטת

ועדת התכנון המוסמכת מחוזית להפקיד את התכנית



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

לפי סעיף בחוק ל"ר

היתרים או הרשאות תכנית שמכוחה ניתן להוציא היתרים או הרשאות

סוג איחוד וחלוקה ללא איחוד וחלוקה

האם כוללת הוראות לענין תכנון תלת מימדי לא



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.5 מקום התכנית

1.5.1 נתונים כלליים מרחב תכנון מקומי חבל מודיעין

קואורדינאטה X 197551

קואורדינאטה Y 657828

1.5.2 תיאור מקום

1.5.3 רשויות מקומיות בתכנית והתייחסות לתחום הרשות, נפה

חבל מודיעין - חלק מתחום הרשות

נפה

1.5.4 כתובות שבהן חלה התכנית

שכונה ל.ר.

1.5.5 גושים וחלקות בתכנית

מספר גוש	סוג גוש	חלק / כל הגוש	מספרי חלקות בשלמותן	מספרי חלקות בחלקן
5524	מוסדר	חלק		11
5525	מוסדר	חלק		4

הכל על-פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו הכחול.

1.5.6 גושים ישנים

לא רלוונטי

1.5.7 מגרשים / תאי שטח מתכניות קודמות שלא נרשמו כחלקות

לא רלוונטי

1.5.8 מרחבי תכנון גובלים בתכנית

לא רלוונטי



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.6 יחס בין התכנית לבין תכניות מאושרות קודמות

מספר תכנית מאושרת	סוג יחס	הערה ליחס	מספר ילקוט פרסומים	מס' עמוד בילקוט פרסומים	תאריך
תמא/ 4 /14	כפיפות	תכנית זו אינה פוגעת בהוראות תכנית תמא/ 14 /4. הוראות תכנית תמא/ 14 /4 תחולנה על תכנית זו.	5041	800	24/12/2001
גז/ 401 /11	שינוי	שינוי יעוד מתעשייה לכרייה וחציבה	4499	2411	02/03/1997



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

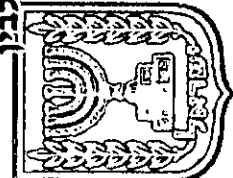


תכנון זמין
מונה הדפסה 24

1.7 מסמכי התכנית

סוג המסמך	תחולה	קנה	מספר עמדים / גליון	תאריך עריכה	עורך המסמך	גורם מאשר	תאריך יצירה	תיאור המסמך	נכלל
הוראות התכנית	מחייב				שרון כהן				בהוראות התכנית
תדפיס תשריט מצב מוצע	מחייב	1:1250			שרון כהן			תשריט מצב מוצע גליון: 1	כן
דו"ח סביבה *	מנחה			13/01/2013	כהן שרון		13/01/2013	מסמך סביבתי לתכנית מפורטת-מחצבת מודיעין-שינוי יעודים בתחום תכנית מאושרת	לא
הסדרת שטח	מנחה	1:1250	1	14/01/2015	שרון כהן		28/07/2015		לא
תוכנית חישוב הנדסית	מחייב	1:1000	1	14/01/2015	כהן שרון		14/01/2015		לא
מצב מאושר	רקע	1:1250		14/01/2015	כהן שרון		14/01/2015	גליון: 1	לא

יוגש למוסד התכנון בעותק קשיח
כל מסמכי התכנית 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 המנחים יגברו המנחים.



תכנית מס: 10404-U-424
 מונה הדפסה: 2

1.8 בעלי עניין בעלי זכויות בקרקע / עורך התכנית ובעלי מקצוע

1.8.1 מגיש התכנית

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג	מקצוע / תואר
doron.friedl@cemex.com	03-7554781	03-7554764	155	ביאליק	רמת גן	תעשיית אבן וסיד בע"מ			פרטי	

יזמון זמין
מונה הדפסה 2

1.8.2 יזם

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג
doron.friedler@cemex.com	03-7554781	03-7554764	1	ביאליק	רמת גן	תעשיית אבן וסיד בע"מ		תעשיית אבן וסיד בע"מ	יזם בפועל

1.8.3 בעלי עניין בקרקע

דוא"ל	פקס	טלפון	בית	רחוב	ישוב	שם האגיד	מספר רשיון	שם	סוג
pniof@mami.gov.il	03-7632132	03-7632222	125	דרך בגין (1)	תל אביב-יפו	מנהל מקרקעי ישראל		מנהל מקרקעי ישראל	בעלים

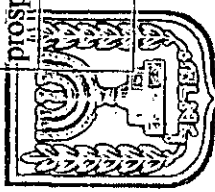
תכנון זמין
מונה הדפסה 3

(1) כתובת : דרך מטחם בגין 125, קומות 4-5, L, קריית הממשלה החדשה
ת.ד. 7246.
תל-אביב 67012.

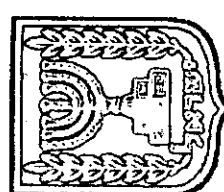
1.8.4 עורך התכנית ובעלי מקצוע

מקצוע/ תואר	סוג	שם	מספר	שם תאגיד	ישוב	רחוב	בית	טלפון	פקס	דוא"ל
מתכנן	עורך ראשי	שרון כהן	27609	גיא-פרוספקט	ירושלים	אורוגואי	3	02-6789358	02-6781351	julia@geo-prospect.com
מורד	מורד	סברי בדארנה	1064	ס.ב.הנדסה (ומדידה	אבן ספיר	אבן ספיר (1)	1111	02-6446735	02-6446735	

(1) כתובת: סכנין, ת.ד. 2366.



תכנית ד"ר
מונה הדפסה



תכנית ד"ר
מונה הדפסה

1.9 הגדרות בתכנית

בתכנית זו יהא לכל מונח מהמונחים המפורטים להלן הפרוש המופיע בצד ההגדרה, אלא אם כן משתמע אחרת מהוראות התכנית או מהקשר הדברים.



מונח	הגדרת מונח
חומרי גלם	חומרים טבעיים, אשר בצורתם או לאחר עיבוד, אשר אין בו כדי לשנות את הרכבם הכימי או את המבנה הטבעי שלהם ובלא שעורבו עם החומרים האחרים הינם משמשים לבנייה ולסלילה.
חציבה	פעולות להצאת חומרי גלם הדורשות שימוש בחומרי נפץ כגון דולומיט, בזלט וגרניט.
טפל	חומרים הנוצרים במהלך פעולות כריה ו/או חציבה, שאינם חומרי גלם.
כריה	פעולות להוצאת חומרי גלם שאינן כרוכות בשימוש בחומרי נפץ כגון כורכר, חלוקי נחל, חול, בזלת בלויה.
שיקום	פעולות הנעשות באתר על פי האמור בחלק י"ג לפקודת המכרות, 1925

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

2. מטרת התכנית ועיקרי הוראותיה

2.1 מטרת התכנית

שינוי יעוד קרקע מיעוד קרקע "אזור תעשייה" ל "כרייה וחציבה".

2.2 עיקרי הוראות התכנית

- א. שינוי יעוד קרקע מיעוד קרקע "אזור תעשייה" ל "כרייה וחציבה"
- ב. קביעת התכליות המותרות
- ג. קביעת תנאים למתן היתר בניה/חציבה
- ד. תפעול המחצבה (כולל הוראות לשמירה על איכות הסביבה)
- ה. אמצעי בקרה ופיקוח



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

2.3 נתונים כמותיים עיקריים בתכנית

74.78

שטח התכנית בדונם



3. טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

3.1 טבלת יעודי קרקע ותאי שטח בתכנית

יעוד	תאי שטח	
כרייה וחציבה	001	
סימון בתשריט	יעוד	תאי שטח כמופים
מבנה להריסה	כרייה וחציבה	001

3.2 טבלת שטחים

מצב מאושר



יעוד	מ"ר	אחוזים
אזור תעשייה	74,781.27	100
סה"כ	74,781.27	100

תכנון זמין
מונה הדפסה 24

מצב מוצע

יעוד	מ"ר מחושב	אחוזים מחושב
כרייה וחציבה	74,781.27	100
סה"כ	74,781.27	100



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

4. יעודי קרקע ושימושים

4.1	כרייה וחציבה
4.1.1	<p>שימושים</p> <p>שטח המיועד להוצאת חומרי גלם באמצעות חומרי נפץ וכלים מכניים. שטח בו מותרות הפעולות הבאות: כרייה, חציבה, קידוח, שינוע, אחסון, הובלה, וכל הפעולות הדרושות להפקת החומרים שלשמשם הוקמה המחצבה, באמצעות כלים מכניים ו/או על ידי שימוש בחומר נפץ. תותר העברת דרכים, בה יותרו מעבר לכלי רכב, מעבר להולכי רגל. כל השימושים המותרים יהיו עפ"י סעיף 15.1 לתכנון זמין בתמ"א/14. לא יוקמו כל מפעלים ו/או מתקנים בתחום התכנית.</p>
4.1.2	הוראות



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



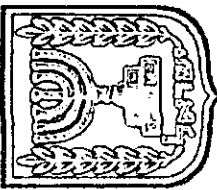
תכנון זמין
מונה הדפסה 24



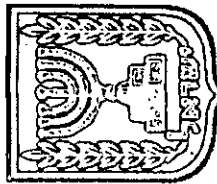
תכנון זמין
מונה הדפסה 24

5. טבלת זכויות והוראות בניה

לא רלוונטי



תכנון זמני
מונה היפסטר



תכנון זמני
מונה היפסטר

6. הוראות נוספות .6

6.1 הוראות בדבר תנאים להיתר בניה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

לא ינתן היתר להקמת בניין ולא ישמשו 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, אשר יהפכו אסורים עקב אישורה, יראו אותם עם אישור התכנית כשימוש חורג לפי סעיף 178 בחוק תכנון זמין התכנון, וזאת כל עוד לא הוצא היתר בניה במקרקעין על פי הזכויות והשימושים שנקבעו בתכנית זו.
תנאי למתן היתר/חציבה בשטח המבנים הקיימים, היא הריסת המבנים המסומנים להריסה בתכנית.

6.2 איכות הסביבה



תכנון זמין
מונה הדפסה 24

הוראות לשמירת הניקוז הטבעי
1. יש להימנע מפגיעה בניקוז הטבעי.
2. נגר עילי שייפול בתחומי המחצבה ינוקז בתוך בור החציבה אל המקום הנמוך ביותר לחלחול אל מי התהום.
הוראות למניעת מפגעים
1. כללי
המחצבה והמפעלים הנלווים בתחומה, יפעלו בהתאם לתנאי רישיונות העסק הקיימים ובהתאם לתקנות הרלבנטיות, בכל הקשור למניעת מפגעי אבק, ניטור אבק, מניעת זיהום מים וקרקע מדלקים ושמיים, שפכים וכו'.
2. הוראות למניעת מפגעי אבק
מפעילי המחצבה ינקטו בכל האמצעים הנדרשים בהתאם לתקנות למניעת מפגעים (זיהום אויר ורעש ממחצבה) 1998, ולתנאים המפורטים ברישיון העסק של המחצבה, לצמצום מפגעי אבק כתוצאה מפעילות המחצבה ומהדרכים בה.
2.1 מכונת קידוח
מכונת הקידוח תצויד במערכת בעלת הטכנולוגיה הטובה ביותר לצימצום אבק.
2.2 דרכים
1. הרטבת דרכים במחצבה שאינן סלולות תעשה באמצעות תמיסות המאושרות לשימוש, בתדירות אשר תבטיח את רטיבותן. ההרטבה תבוצע בהתאם להנחיות המשרד להגייס ובהתאם לקבוע בתקנות למניעת מפגעים.
2. דרך הגישה לתחזוק כך שתהיה במצב נקי בכל עת, למניעת היווצרות ענני אבק.
2.3 יינקטו אמצעים למניעת מטרדי אבק מערימות הטפל שבתחום המחצבה. ובכלל זה התקנת ערפול והתזה במידת הצורך.
3. רעש
1. פיצוצים במחצבה יבוצעו בפיקוח ממונה הפיצוצים של המחצבה, ובהתאם לתקנות למניעת

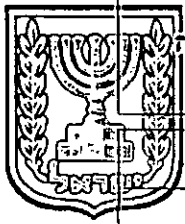


תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מזנה: הדפסה 24

6.2	איכות הסביבה
<p>מפגעים (מניעת זיהום אויר ורעש ממחצבה) התשנ"ח, 1998.</p> <p>2. הפיצוצים יבוצעו בהתאם לסעיף 1 "רעש פיצוצים בשכיחות נמוכה" בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר), התש"ן 1990.</p> <p>3. כמויות חומר הנפץ המותרות לפיצוץ יהיו עפ"י התקנות למניעת מפגעים (מניעת זיהום אויר ורעש ממחצבה) התשנ"ח, 1998.</p> <p>4. פיצוצים יבוצעו בשעות היום בלבד.</p> <p>5. איכות אויר.</p> <p>כל עוד החציבה בשטח מפעל הבלוקים אינה מוגנת ע"י קירות בור החציבה, פעילות החציבה תהיה תלויה בתנאי מזג האוויר ובככלל זה שינוע חומר הגלם משטח זה, תתבצע בין השעות 08:00 - 20:00 בלבד</p> <p>הוראות להסדרה ושיקום המחצבה</p> <p>1. עם סיום פעילות המחצבה יוסדרו כל מדרגות החציבה.</p> <p>2. פעולות ההסדרה יכללו הסדרת מדרגות החציבה, פינוי מעודפי חומרים ונטיעת צמחיה, יצירת תנאים לניקוז, שילוט וגידור המחצבה למניעת מפגעי בטיחות לאדם ולבעלי חיים.</p>	



תכנון זמין
מזנה: הדפסה 24

6.3	גובה מבנים ו/או בטיחות טיסה
<p>ע"פ הוראות תכנית תמ"א/4/2.</p> <p>הקמת מנופים ועגורנים כולל לצרכי בניה והקמת מבנים מחייבת אישור רת"א לתיאום גובה ולקבלת הנחיות סימון.</p>	
6.4	תוכנית חיצוב הנדסית
<p>החיצוב יבוצע עפ"י נספח מס' 1 לתכנית ועפ"י נספח ב' בתמ"א 14.</p>	
6.5	הסדרת שטח/ מקרקעין
<p>הסדרת פני השטח תתבצע עפ"י נספח מס' 2 ובהתאם לנספח ב' בתמ"א 14.</p>	
6.6	סביבה ונוף
<p>יתבצע טיפול נופי בצידה המערבי של התכנית עקב הנצפות מכביש 6, אשר יכלול נטיעות, הסדרת מדרגות ועוד.</p>	



תכנון זמין
מזנה: הדפסה 24

7	ביצוע התכנית
7.1	שלבי ביצוע
7.2	מימוש התכנית
<p>1. תוקף התכנית יהיה למשך 15 שנים מתחילת עבודות החציבה או עד קבלת אישור בכתב מאת המפקח על המכרות כי עתודות חומרי הגלם באתר מוצו, המוקדם מבניהם.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף 7.2.1 לעיל, בסמכות הועדה המחוזית לאפשר את המשך הפעילות באתר מעבר ל-15 שנים, לאחר קבלת חוות-דעת המפקח על המכרות.</p> <p>3. הסדרת השטח תסתיים תוך שנה ממועד סיום פעילות באתר.</p>	

8. חתימות

 תכנון זמין מונה הדפסה 24	תאריך: 23.8.15 תאריך: 11 חתימה:	סוג:	שם:	מגיש התכנית שם ומספר תאגיד: תעשיית אבן וסיד בע"מ 666666
	תאריך: 11 חתימה:	סוג:	שם:	יזם תעשיית אבן וסיד בע"מ שם ומספר תאגיד: תעשיית אבן וסיד בע"מ 6
	תאריך:	סוג: בעלים	שם:	בעל עניין בקרקע מנהל מקרקעי ישראל שם ומספר תאגיד: מנהל מקרקעי ישראל 9
	תאריך: P. 2015 חתימה:	סוג: עורך ראשי	שם:	עורך התכנית שרון כהן שם ומספר תאגיד: גיא-פרוספקט
	חתימה:			גיא-פרוספקט בע"מ



תכנון זמין
מונה הדפסה 24



תכנון זמין
מונה הדפסה 24