

**מחוז ירושלים**  
**מרחב תכנון מקומי - מטה יהודה**

**תכנית מתאר מס' מ.י. 373 א' - איזור תעשייה תדמיר**  
**שינוי לתכנית מתאר מס' מ.י. / 200**  
**שינוי לתכנית מתאר מס' מ.י. / 373**

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מס' מ.י. 373 א', איזור תעשייה תדמיר.
2. **מסמכי התכנית:** מסמכי התכנית כוללים -
  - 12 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
  - 1 תשריט תכנית ערוך בקני"מ 1:1,250 (להלן: התשריט).
  - 1 נספח בינוי עקרוני, בקני"מ 1:500 הכולל תכניות מגרשים, חתכים, חזיתות במגרשים צמודים ובמגרשים לא צמודים, וסכמת תנועה עקרונית לאזור התעשייה (להלן: נספח מס' 1 - בינוי מנחה).
3. **גבולות התכנית:** הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. **שטח התכנית:** כ- 51.2 דונם.
5. **מקום התכנית:**

בתחום המוא"ז מטה יהודה, בלב איזור תעשייה הר טוב ב', בצמוד למפעל תדמיר הקיים. בתחום שטח התכנית מצויים גושים, וחלקות כמפורט להלן:

גוש מס' 29756 (חלק), חלקה מס' 4 (חלק), כפי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. בין קואורדינטות: 630,941/199,464 (צפון מזרח), 630,685/199,951 (דרום מזרח), 630,949/199,318 (דרום מערב), 630,699/199,314 (צפון מערב).
6. **מטרות התכנית:**
  - א. חלוקה מחדש של המגרשים בשטח התכנית.
  - ב. יעוד שטח המגרשים לתעשייה, דרכים, מתקנים הנדסיים ושטח פתוח פרטי לטיפול נופי.
  - ג. קביעת שימושים וזכויות בנייה במגרשים שבתחום התכנית.
  - ד. קביעת הוראות בינוי, פיתוח ועיצוב במגרשים שבתחום התכנית.
  - ה. קביעת תנאים למתן היתרי בנייה.
7. **כפיפות התכנית:**

על התכנית יחולו הוראות תכנית המתאר המחוזית (להלן: תמ"מ 1), תכנית המתאר המקומית למטה יהודה מ.י. 200 (להלן: מ.י. 200), לרבות השינויים שאושרו להן מזמן לזמן והוראות תכנית מתאר מס' מ.י. 373.

בכל מקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו להוראות תכנית אחרת החלה בשטח, יקבעו הוראות תכנית זו, למעט אותם מקרים בהם צוין אחרת.

**8. הוראות התכנית:**

הוראותיה תכנית זו מצטרפות מכל האמור בדפי ההוראות שבכתב ותשריט התכנית, להוציא פרטי מפת המדידה, עליה נערך התשריט באם אינם מצוינים במקרא שבתשריט, וכל עוד לא נאמר אחרת יחולו ההוראות המגבילות יותר.

**9. שטח לתעשייה:**

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול (מגרשים מס' 1-6), הוא איזור לתעשייה.  
 ב. בשטח לתעשייה יחולו ההוראות שנקבעו בתכנית המתאר המקומית מ.ג. 200 לגבי איזור תעשייה, הוראות תכנית המתאר מ.ג.ב.ת/ 350 ו' המצרנית, והוראות תכנית זו.  
 ג. השימושים המותרים באיזור לתעשייה הינם-

- תעשיות מזון ומשקאות, - תעשיות עץ ומוצריו,
- תעשיית מתכת ומוצרי מתכת, - תעשיית דפוס והוצאה לאור,
- תעשיית יהלומים ותכשיטים, - תעשיות חשמל ואלקטרוניקה,
- תעשיית מכוונות, - בתי מלאכה, מכוני רישוי וטיפול ברכב.
- מוסכים ושירותי רכב למינהם, - מחסני אספקה, קירור, ערובה וכיו"ב,
- מפעלי ייצור תערובת למינהם, - מפעלי מדגרות, תעשייה תקלאית.
- תעשייה אחרת באישור המשרד לאי"ס.
- ד. אין לאשר או להתיר שימוש למפעלים /ואו עסקיים להלן -
- משחטות, בתי מטבחיים, מפעל ייצור למוצרי בשר, מפעל לייצור למוצרי חלב, ייצור רעלים, זכוכית, מילוי או אחסון של דלק, גז, נפט, חומרי נפץ.
- ה. אחוזי הבנייה המירביים במגרשים לתעשייה יהיו כדלקמן-
- שטחים עיקריים: - מגרש מס' 1 עד 120% - לפי נספח בינוי לתכנית זו, שיוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- מגרשים מס' 2-6 עד 100% ב- 2 קומות, לפי עד 50% לקומה.
- אחוזי בנייה אלו יהיו מירביים ויכללו שטחי גלריות (ללא שטחי חניה, שטחי מכוונות ומערכות, שטחים מוגנים, מיכלי מים ותשתיות).
- שטחי שרות: - מגרש מס' 1 עד 25% - לפי נספח בינוי לתכנית זו, שיוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- מגרשים מס' 2-6 עד 20%.
- אחוזי בנייה לשטחי שירות יכללו שטחי מכוונות ומערכות, שטחים מוגנים, מיכלי מים ומתקני תשתית- ללא שטחי חניה.
- מתוך סה"כ היקף שטחי השרות המותר לעיל, 75% יהיה מעל מפלס ה- 0.00 ו- 25% מתחת למפלס ה- 0.00.
- ו. גובה קומות מירבי יהיה כדלקמן-
- מגרש מס' 1: עד 62 מ' - כפי הקיים בשטח ועפ"י נספח הבינוי לתכנית זו, שיוגש לאישור מהנדס הועדה המקומית.
- מגרש מס' 2-6: עד 2 קומות.
- גובה קומה מירבי לא יעלה על 6 מ' מפני קרקע סופית בחזית הקדמית (מפלס ה- 0.00), לא כולל מעקה גג, מתקני מים, מערכות ותשתית על הגג.

ז. בסה"כ לא יחרוג גובה המבנים בחזית הקדמית של המגרשים, מעל 12 מ' מעל פני קרקע סופית מתוכננת (לא כולל מעקה גג).

ח. בקומת הקרקע תותר הקמת אולם תצוגה למפעלי תעשייה שיפעלו בשטח התכנית או בתחומי שטח איזור תעשייה הר טוב ב' המצרני.

ט. קווי הבנין באיזור תעשייה יהיו - קו בנין קדמי - 5 מ'.

קו בנין אחורי - 6 מ'.

קו בנין צידי - 6 מ'.

כפי המסומן בתשריט ב- "קו נקודה" בטוש אדום.

על אף האמור לעיל תותר בנייה בקיר משותף בגבולות צידיים או אחוריים של מגרשים צמודים, בתנאי שיובטח תאום לעיצוב החזיתות ב- המגרשים האמורים, להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית ובהסכמת בעלי הזכויות במגרשים הצמודים.  
כן יותר קו בנין צידי ואחורי אפס ("0"), לצורך חנייה תת קרקעית.

### 10. שטח לדרכים פרטיות:

א. השטח הצבוע בתשריט בצבע חול עם קווים אלכסוניים בצבע שחור (מגרשים מס' 8,9), מיועדים כ- דרך פרטית מאושרת.

ב. השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום עם קווים אלכסוניים בצבע שחור (מגרשים מס' 10,11,12), מיועדים כ- דרך פרטית חדשה.

ג. השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום מיועד כ- דרך לביטול.

ד. בשטח לדרך פרטית מאושרת ו/או לדרך פרטית חדשה, תישמר זיקת הנאה לציבור וזכות מעבר ברכב וברגל למגרשים מס' 1-7 ומגרשים אלה יהנו מזכות זו.

ה. שטח, תוואי, רוחב והרחבת דרך פרטית מאושרת ו/או דרך פרטית חדשה, יהיה כמצוין בתשריט.

ו. סלילת דרך פרטית מאושרת ו/או דרך פרטית חדשה, תחזוקתה, ואחריות צד ג', יהולו על בעלי הזכויות במגרשים 1-7. הערה מתאימה תירשם בלשכת הרישום למקרקעין בעת ביצוע רישום הפרצלציה.

ז. בעת רישום תכנית החלוקה לצורכי רישום, ניתן יהיה לאחד את השטח למגרשים לדרך פרטית מאושרת ו/או דרך פרטית חדשה, לחלקת רישום אחת.

### 11. שטח פתוח פרטי לטיפול נופי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק עם פסים אלכסוניים בצבע שחור (מגרש מס' 13), מיועד לשטח פתוח פרטי לטיפול נופי.

בשטח פתוח פרטי לטיפול נופי יותר לבצע עבודות גינון, שתילה, מעברים, טיפול נופי, בניית מתקני תשתית- ניקוז, חשמל, שאיבה וכיו"ב.

**12. שטח למתקנים הנדסיים:**

- א. השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק- צהוב עם פסים אלכסוניים בצבע כתום (מגרש מס' 7), הוא שטח למתקנים הנדסיים.
- ב. בשטח למתקנים הנדסיים תותר הקמה ובנייה של מתקנים הנדסיים כגון גנרטור חירום, מתקני חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון וכיו"ב, לפי דרישת הרשויות המוסמכות.
- ג. קווי הבנין בשטח למתקנים הנדסיים יהיו -  
קו בנין קדמי - 4 מ', קו בנין אחורי - 4 מ', קו בנין צידי - 2.5 מ'.
- ד. אחוזי בנייה יהיו: שטח עיקרי: עד 80% ב- 2 קומות לפי עד 50% לקומה.  
שטחי שירות: עד 20%.

**13. תנאים למתן היתר בניה:**

- א. תנאי למתן היתר בניה יהיה אישור נספח בינוי ופיתוח מחייב ע"י הועדה המקומית.
- ב. המסמכים להיתר בניה יכלו פירוט חתכי בינוי ופיתוח, חזיתות ופרטי פיתוח, גובה מבנים ומתקנים, מיקום כניסות וגישות למגרשים, חומרי בנייה, תיאום תשתיות, עבודות עפר, חפירה ומילוי וכיו"ב.
- ג. לא ינתן היתר בניה אלא לאחר הגשת "דו"ח איפיון מפעל" לבדיקת היחידה האזורית לאיכות הסביבה שורק. הדו"ח יפרט האמצעים, הפעולות וההמלצות למניעת מטרדי איכות סביבה ובכלל זה רעש, זהום אוויר, אבק, חמ"ס, מטרדים חזותיים, ואחרים, שמקורם האפשרי יהיה משטחי המפעלים או העסקים, לרבות תחזוקה ואחסנה של חומרים.
- ממצאי הבדיקה של היחידה האזורית לאיכות סביבה וחוות דעתם יוגשו למהנדס הועדה המקומית כחלק בלתי נפרד ממסמכי הבקשה להיתר בניה.
- ד. תנאי למתן היתר בניה יהיה השלמת פיתוח וקירות תומכים של כל המגרשים.
- ה. מסמכי ההיתר יוגשו לאחר אישור יועץ ביסוס לקרקע ומהנדס קונסטרוקציה רשומים, לנושא יציבות מבנים.

**14. איכלוס מפעלים / עסקים:**

- אכלוס מפעלים או עסקיים בשטח התכנית, יהיו בכפוף למגבלות סביבתיות כדלקמן -
- א. יובטחו התנאים להגבלת פליטת מזהמים לגביהם קיימים תקנים הנדרשים על ידי הרשויות המוסמכות, לריכוזי מזהמי אויר, רעש, שפכים.
- ב. לא יותר שימוש בחומרים מסוכנים שיש בהם סיכון לפגיעה בבטיחות או בבריאות הסביבה מחוץ לשטח המפעל, הכל על פי כל תקנה ו/או חוק.
- ג. איכות השפכים שיוזרמו אל מערכת הביוב המרכזית, ממפעלים ו/או עסקים באיזור התעשייה, יאושרו על ידי הרשויות המוסמכות בהתאם למפורט בתוספת השלישית לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב), 1981.
- מפעלים או עסקים אשר איכות השפכים בהם, תחרוג מאיכות השפכים המאושרים, יחוייבו בהתקנת מתקני קדם טיפול ע"מ להבטיח עמידה בדרישות.
- מתקני קדם הטיפול יוקמו בתול שטח המגרשים לפי אישור נציגי מדרש הבריאות, איכות הסביבה והועדה המקומית.

**15. חניה:**

- א. מכסות החניה בתכנית יהיו לפי תקני חנייה מאושרים בעת הגשת הבקשות להיתרים.
- ב. הועדה המקומית תהא רשאית לעכב מתן היתר בניה, עד שיובטחו בעין, די מקומות חנייה הדרושים בהתאם לתקן החניה המאושר בעת הגשת הבקשה להיתרי בנייה.
- ג. חניה תת קרקעית תותר עד לקו בנין 0 באישור מהנדס הועדה המקומית. גובה פנימי של חניון ת"ק לא יעלה על 2.20 מטר, למעט שטחי פריקה וטעינה ואו שטחי חנייה לרכב כבד, עפ"י תאום עם המחלקה להסדרי תנועה בועדה המקומית.
- ד. ראה סעיף 22 ו' בהמשך.

**16. זכויות בניה**

זכויות הבנייה יהיו עפ"י המפורט בטבלת זכויות הבנייה בתשריט התכנית.

**17. הוראות כלליות לבינוי:**

- א. כל הקירות החיצוניים של המבנים כולל עמודים, יבנו בבניה קשיחה או מתועשת.
- ב. גובה גדרות וקירות תמך לא יעלה על 3.0 מ' למעט אלה הדרושים לצורך תימוך כבישים. מקום אשר בו הפרשי הגובה מתייבים הקמת קיר-תמך גבוה יותר, יבנה הקיר במדרגות כשהמרחק האופקי בין קיר-תמך אחד למשנהו לא יפחת מ- 2.0 מ'.
- ג. קיר הפונה לקומת עמודים או קיר הפונה לשטח פנוי בקומת עמודים, ייחשב כקיר חיצוני ויבנה באותו חומר שאושר לבינוי הקירות החיצוניים של הבניין.
- ד. לא תותר התקנת צנרת וכל חוות על החזיתות החיצוניות של הבניין.
- ה. המרווח בין קירות התמך כאמור יכוסה אדמת גן ויגונן.
- ו. לא תאושר בניית מסלעות לאורך גבולות המגרשים לצורך מניעת דרדרת, או שפיכת שפכי עפר מעבר לגבולות המגרש.
- ז. עבודות עפר - יעשו על בסיס תוכניות שיצורפו למסמכי היתרי הבניה.
- ח. גובה מעקה גג יהיה עד 2 מ' מעל מפלס גג עליון.
- ט. המעקה יבנה מחומר הבנין או בשילוב מעקה מתכת.
- י. גובה חלקי המבנה מעל מפלס הגג (חדר מדרגות, מעלית וכו'), לא יעלה על 2.5 מ'.

**18. הוראות לטיפוח הסביבה:**

- פיתוח המגרשים וטיפוח הסביבה יהיו בהתאם לנספח הפיתוח כאמור בסעיף 13 לעיל ועפ"י ההוראות הבאות:
- א. בתחום החזית הקדמית של כל מגרש תפותח גינה רוחב 2 מ' על חשבון בעלי המקרקעין, עפ"י תכנית לגינון ופיתוח אשר תאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
  - ב. לפחות 2 מ' מרוחב השטח בחזית המבנה ישמש לגינון ולנטיעות, למעט המגרשים המיועדים למתקנים הנדסיים.
  - ג. הגדרות בין המגרשים יכוסו בצמחיה טבעית.
  - ד. שטח הקרקע שבין גבול המגרש ובין קו הבנין ישמש כשטח מגונן.
  - ה. שילוט בחזיתות מבנים יהיה בסגנון אחיד. שילוט מכוון יוצמד למבנים במקום בולט.
  - ו. חזית הגדרות לאורך הרחוב תהיה אחידה.
  - ז. לא תותר אחסנה מכל סוג בשטחים בלתי מבונים בתחום המגרש.

תשתית ומתקנים הנדסיים:א. כללי:

יובטחו הסידורים לביצוע עבודות חפירה, מילוי, סלילה, ניקוז, מתקנים הנדסיים, קווי חשמל, מים, ביוב, תקשורת, טלפון, טלוויזיה, תאורה וסילוק אשפה, הכל לשביעות רצון הרשויות המוסמכות.

תשמר זכות מעבר במגרשים שבתחום התוכנית לביצוע ואחזקת מערכות תשתית, ביוב ניקוז, חשמל ותקשורת, כאשר פיתוח של מגרשים שכנים יחייב זאת. יחול איסור בניה מעל לקוי תשתית, וכל פגיעה בהם תתוקן ע"י בעל ההיתר ועל חשבונו, בתיאום עם הרשויות המוסמכות ומהנדס הועדה.

ב. חשמל:

אספקת החשמל תהיה מרשת החשמל הארצית. החיבורים לבניינים, מערכת מתח נמוך וגבוה יהיו תת-קרקעיים.

לא ינתן היתר בניה למבנה או חלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים.

המרחק המינימלי בין פתח מיכל דלק לפרוזדור חשמל יהיה 10 מ'.

אין לבנות מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלה.

אין לחפור מעל ובקרבת קווי חשמל תת קרקעיים אלא באישור הגורמים המוסמכים בחברת חשמל. במגרשים בהם קיימים עמודי חשמל, תנתן זכות מעבר לתחזוקה בתחום המגרשים.

אסור להתקין מתקני דלק או מחסני דלק, לאחסן או להשתמש בחומרי נפץ וחומרים דליקים או מסוכנים בקרבת מערכות ומתקני חשמל, אלא לאתר אישור הגורמים המוסמכים בחברת החשמל וברשויות המוסמכות עפ"י כל דין.

כל יוזם תכנית מתאר מקומית או מפורטת, לרבות שינוי בהן, יסמן בתשריט את כל מתקני החשמל, העמודים וקווי החשמל הקיימים והמתוכננים (ע"י חברת החשמל), ויודא כי התמלאו כל דרישות החשמל ע"י תיאום עם חברת החשמל.

בכל מקום בו יוקמו תשתיות חשמל תת קרקעיות תדרש התחייבות חברת החשמל לביצוע שיקום נופי של השטח והחזרת פני השטח לקדמותם לשביעות רצון מהנדס הועדה המקומית.

ג. טלפון ותקשורת:

רשת מערכת הטלפונים והתקשורת תהיה תת קרקעית.

אין לחפור או לבנות מבנים מעל או בקרבת קווי רשת הטלפון, תקשורת וטלוויזיה, אלא באישור מראש מבזק.

ד. ביוב:

כל מפעל או עסק שיחובר לרשת הביוב העירונית יאושר על ידי הרשויות המוסמכות בהתאם למפורט בתוספת 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות המקומיות (הזרמת שפכי תעשייה למערכת הביוב) תשמ"ב 1981.

מפעלים אשר איכות שפכיהם הצפויה תחרוג מאיכות השפכים העירוניים, יחויבו בהקמת מתקני קדם-טיפול, אשר ישפרו את רמת השפכים לרמה הנדרשת משפכים עירוניים. תוכניות מתקני הקדם יהיו חלק מהיתר הבניה, ויוקמו בתחום המגרשים.

כל האמור לעיל ייעשה תוך מניעה מוחלטת של חדירת חומרים מוצקים, שומנים ואחרים אל הקרקע ואז מערכת הניקוז.  
 אישור תכניות מתקני קדם טיפול יעשה ע"י משרד הבריאות, המשרד לאיכות הסביבה ומהנדס הועדה המקומית.

**ה. ניקוז ותיעול**

כל המגרשים יחוברו לרשת הניקוז המקומית לצורך איסוף והולכת מי נגר וגשמים. כל בקשה להיתר תכלול פירוט תשתית תעלות האיסוף וההולכה בהתאם להוראות מהנדס הועדה.

**20. אנטנות רדיו וטלוויזיה:**

בכל מגרש תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד.  
 פתרון להתקנת אנטנות על גג הבנינים, יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה וטעון אישור מהנדס הועדה.

**21. קולטי שמש על הגג:**

א. תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג.  
 ב. הפתרון התכנוני יהיה טעון אישור מהנדס הועדה המקומית.

**22. איכות סביבה:**

**א. שפכים:**

- 1.א. תנאי לאכלוס איזור התעשייה יהיה השלמת הקמת מתקן הטיהור האזורי החדש בקרבת קיבוץ צרעה וחיבור כל המגרשים באיזור התעשייה למערכת האיסוף המרכזית אשר תוליד את השפכים למתקן הטיהור הנ"ל.
- 2.א. טרם הוצאת היתרי בניה תוגש לאישור היחידה הסביבתית שורק תוכנית ביוב לאזור התעשייה וחיבורו למתקן הטיהור האזורי. תכנית מכון הטיהור החדש תכלול התייחסות לאפשרות קליטה של השפכים התעשייתיים.
- 3.א. כל מפעל אשר יזרים שפכים תעשייתיים או תמלחות למערכת הביוב האזורית, יתקין מערכת בקרה בנקודת החיבור למערכת האזורית.  
 מערכת הבקרה תכלול רישום pH, ספיקה, ומוליכות חשמלית לתמלחות.
- 4.א. הגדרת איכות השפכים התעשייתיים שיוותרו לחיבור למערכת הביוב האזורית והנחיות אחרות לאפשרות פגיעה בצנרת, במתקנים, ובמכון הטיהור, יהיו בכפוף לכל דין, לרבות הנחיות המשרד לאיכות הסביבה וכן הנחיות היחידה האזורית שורק בכל הקשור לעומסים אורגניים וערכי הגבה.
- 5.א. לא תותר כניסת מפעלים לאזור התעשייה אשר יתרמו לעומס תמלחות במכון לטיהור השפכים.  
 עומס תמלחות יוגדר כ-ריכוז כלורידים בשפכים אשר לא יעלה על 430 מג"ל, אלא אם הוכח שריכוז הכלורידים בשפכים לא עלה על 200 מג"ל מעל ריכוזם במי האספקה, ו-ריכוז הנתרן בשפכים לא יעלה על 230 מג"ל, אלא אם הוכח שריכוז הנתרן בשפכים לא עלה על 130 מג"ל מעל ריכוזם במי האספקה.
- 6.א. מתקני קדם טיפול בשפכים שאינם תואמים את איכות השפכים הנדרשת כנ"ל, תעשה בתחום המגרשים טרם הזרמתם למערכת האזורית.

השפכים הנדרשים לטיפול קדם יופרדו לשפכים סניטריים, שפכים תעשייתיים ותמלחות.

קו השפכים הסניטריים יחובר ישירות לרשת הביוב האיזורית ואילו קו הביוב לשפכים התעשייתיים יחובר למתקן קדם טיפול (במידת הצורך) וכן למערכת בקרה וניטור. מתקני קדם טיפול יצויידו במדי ספיקה רושמים ורציפים לשפכים. מתקני קדם טיפול יהיו עיליים, מקורים, מגובים במאצרה אופרטיבית בנפח ספיקה ממוצעת של 24 שעות פעילות.

המאצרה האופרטיבית תהיה אטומה ומוגנת מפני דליפה לפי סוג השפכים. מערכות קדם הטיפול בשפכים אשר ימוקמו בתחום המגרשים תהיינה גלויות ויבנו מעל מאצרות מתאימות.

חלקי מערכות לאתר טיפול הקדם אשר יוקמו בשטח המגרשים ומחוץ לו יונחו בתוך צנרת PVC פלדה (כפולה) ושוחות כפולות, או לחילופין בתעלות בטון אטומות, באישור היחידה לאיכות סביבה שורק.

כל הצנרת תמוגן למניעת חדירת נגר עילי ושטפונות.

א.7. שפכי תמלחות שלא יתאימו למערכת הביוב האזורית, יפונו לאתר פינוי תמלחות מאושר בים המלח או הים התיכון.

שפכי שומנים יפונו לאתר עפ"י אישור האגף לאיכות מים ואגף פסולת מוצקה במשרד לאיכות הסביבה. בוצות מסוכנות יפונו עפ"י כל דין.

א.8. תעשיות "רטובות" (תעשיות הצורכות מעל 5000 מ"ק לשנה) או עפ"י הגדרת הרשות המקומית תצויידנה במערכות בקרה ON-LINE למזהמים עיקריים (בהנחיית היחידה האיזורית לאיכות הסביבה שורק).

א.9. שמנים מינרליים יופרדו במקור וישולחו למיחזור.

א.10. בנוסף לבקרה הפנימית במפעלים כאמור לעיל יותקן ציוד אורור מתאים לצנרת המרכזית למניעת קורוזיה.

א.11. תאסר כניסת מפעלים המייצרים שפכים שבהם חומרים אורגנים סינטטים או שריכוז הצח"כ בהם עולה על 2000 מ"ג/ל ויחס צח"כ/צח"ב קטן מ-10, אלא אם שפכיהם יפונו ישירות לאתר מאושר כגון רמת חובב.

## ב. פסולת:

ב.1. יובטחו דרכי טיפול בפסולת למניעת ריחות, מפגעי תברואה וחזות וסיכוני בטיחות.

ב.2. מתקני אצירה וטיפול בפסולת בתחומי המגרשים או בשטח ריכוז כללי, יוצבו רק במקומות המסומנים בתכניות היתרי הבניה.

ב.3. תנאי למתן היתר בניה ורשיון עסק יותנה בקיום ההוראות בדבר טיפול וסילוק פסולת מוצקה, כולל מיון, איחסון זמני והעברה לאתר סילוק אזורי עפ"י הוראות הועדה המקומית.

ב.4. פסולת שתוגדר ע"י המשרד לאיכות הסביבה כפסולת רעילה, תטופל בנפרד ותועבר לאתר הארצי ברמת חובב.



**ג. רעש:**

בכל מקרה שהפעילות עלולה לגרום לרעש בלתי סביר (כהגדרתו בחוק) יידרש תכנון אקוסטי ונוהלי הפעלה, שיבטיחו עמידה במפלסי רעש המותרים בחוק.

**ד. איכות אוויר:****ד.1. אנרגיה:**

יותר שימוש במקורות אנרגיה כגון: חשמל, גז, נפט, סולר ופחם. אישור שימוש בנפט ו/או פחם, יחייב אישור המשרד לאיכות הסביבה. הפליטות לאוויר יהיו בהתאם לתקנות שבתוקף ובמידת הצורך תדרש התקנת האמצעים הטובים ביותר הקיימים (B.A.T.) למניעת פליטות.

**ד.2. מניעת אבק:**

במפעלים בהם חומרי הגלם, תהליכי הייצור או הפסולת עלולים לגרום מפגעי אבק, יובטחו כל הסדורים למניעת פיזור אבק ע"י סגירת מבנים, סלילת דרכים, נטיעות, מיחזור מי שטיפה להמטרה, מסננים וכו', הכל על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית והיחידה האיזורית לאיכות הסביבה שורק.

**ה. אחסון וטיפול בדלקים וחומרים מסוכנים:**

- ה.1. כל מפעל המחזיק בדלקים או בחומרים מסוכנים ידרש להגיש סקר סיכונים לפי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה והיחידה האיזורית לאיכות שורק.
- ה.2. נפח חומרים מסוכנים יחושב לפי סקר סיכונים שיוגש או הנחיות היחידה האיזורית לאיכות הסביבה שורק. אחסון חומרים מסוכנים יתבצע לפי קבוצות חומרים בתוך מבנים בלבד. האחסון יהיה מגובה במאצרות, מצופה בחומר מאושר ובנפח 110% מנפח החומרים המסוכנים עם ניקוז למיכל איסוף ובו אמצעי שאיבה למערכת הטיפול. נפח מיכל האיסוף יותאם לנפח אמצעי הכיבוי/ ניטרול במקרה של שריפה או אירוע של חומרים מסוכנים.
- ה.3. יוקמו מערכות ניטור וגילוי עפ"י המלצות סקרי הסיכונים ובתאום עם א.ע. לכבאות.

**ו. ניקוז:**

תוכניות פיתוח הכוללות בין היתר דרכים, שצ"פ וכו' יכללו פתרונות לניקוז מי נגר עילי ויכללו אמצעים להקטנתו, ולהגברת החלחול. שטחי חנייה ומגרשים של תעשיות ייצור מזון, מוסכים ושירותי רכב, תעשיית מכוונות, תעשיית מתכת ומפעלים בהם יהיה חשד לזיהום מי נגר עילי בשומנים ושמןים, ינוקזו לבור שיקוע ומפריד שמנים טרם הזרמת ני הנגר למערכת הניקוז האזורית. מפרידי השמנים יומלצו ע"י המשרד לאיח"ס, על פי תקנים תקפים.

**ז. מערך ניטור:**

יוקם מערך ניטור איזורי לבדיקות רמות מזהמי אוויר ושפכים מפעילות איזור התעשייה. תכנון מערך הניטור והקמתו יעשו על פי הנחיות המשרד לאיכות הסביבה. מערך הניטור יופעל על ידי היחידה האיזורית לאיכות הסביבה שורק. מערכת הניטור תהיה אוטומטית ותחובר למחשב היחידה האיזורית. יזם התכנית ידאג לשילוב שטח התעשייה במערכת הניטור האיזורית.

**ח. ניהול אזור התעשייה:**

זום התכנית יהיה אחראי לניהול שוטף של אזור התעשייה. במסגרת הניהול יטופלו בין היתר נושאי טיפוח ואחזקת השצ"פ, השתלבות במערך הניטור האיזורי, פינוי אשפה וכיו"ב.

**ט. מיון מפעלים וכניסתם לאזור לתעשייה:**

כל מפעל שיבקש להתמקם באזור לתעשייה, ידרש לעבור תהליך מיון ובחינה מוקדמת. קבלת מפעלים בשטח התכנית, תאושר רק לאחר הגשת "דו"ח אפיון מפעל" שיבדק ע"י היחידה האזורית לאיכות סביבה שורק, בה יוכח כי הם עומדים בהגבלות ובאסורים הסביבתיים המותרים.

**י. עבודות עפר:**

1. ע"מ למנוע מפגעי זיהום אבק בעת ביצוע עבודות העפר, יובטח כי דרכי העפר בשלב ההקמה, יורטבו ע"פ הנחיות היחידה האיזורית לאיכות הסביבה - שורק.
2. תכנית עבודה מפורטת לנושא ביצוע עבודות עפר, לרבות טיפול בסילוק עודפי עפר אל אתר מאושר, תוכן כתנאי להוצאת היתרים. בתכנית תינתן התייחסות ל-  
- מניעת תנועה ושימוש בדרכי הגישה אל יער הנשיא ובתוכו לכלים כבדים.  
- הגדרת טווחי ומרחקי הנסיעה של הצמ"ה סביב הפרויקט.
3. אתרי התארגנות וחניה של צמ"ה, עובדים וחניונים, יגודרו למניעת פגיעה סביבתית. מיקום החניונים יהיה בתחום שטח התכנית בלבד.
4. עודפי עפר מפיתוח התכנית יסולקו לאתר מאושר עפ"י מהנדס הועדה המקומית.
5. היתר לעבודות עפר ופיתוח ינתן לאחר אישור הועדה המחוזית למתן תוקף.

**יא. הוראות להיתר בניה:**

לבקשה להיתר יצורף פירוט למניעת זיהום ומפגעי סביבה, ערוך ע"י יועץ סביבתי שיכלול:

**1.א. ניקוז:**

השתלבות במערכת האיזורית, הפרדת מערכת הניקוז ממערכת הביוב במפעלים ועסקים, פירוט אמצעים למניעת זיהום מים עילי ותחת, אמצעי הקטנת נגר עילי והגברת חילחול.

**2.א. שפכים:**

פירוט דרכי הטיפול בשפכים כולל כמויות, סוג והרכב שפכים שיווצרו במפעל, מתקני קדם-טיפול, תכנית המערכת, דרכי השתלבות במערכת הביוב המרכזית.

**3.א. פסולת:**

דרכי הטיפול בפסולת ומיונה יהיו בהתאם לכמות ולסוגי הפסולת הצפויה מתהליכי היצור והשירותים הנלווים, לרבות אצירתה בתחום שטח המפעל ודרכי סילוקה.

**4.א. זיהום אויר וריחות:**

פירוט אמצעי מניעת זיהום אויר וריחות, מתהליכי יצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע ותנועת כלי רכב.

מפעלים עתירי זיהום וריחות ידרשו להכנת פרשה טכנית לאיכות אויר וליישם המסקנות לפי הנחיות היחידה האזורית שורק וכל דין.

יא.5. חומרים מסוכנים :

הצגת דרכי האיחסון והטיפול בחמ"ס יהיה בהתאם לסוג, כמויות חמ"ס במפעל, תנאי איחסונם, נוהלי פינויים והאמצעים המוצעים למניעת זיהום או סכנה, כולל הכנת סקר סיכונים כאמור בסעיף 22 ה'1 לעיל ויישום ההמלצות לגביהם.

יא.6. רעש :

הצגת פתרונות אקוסטיים ואמצעים להפחתת רעש מתהליכי ייצור, הפעלת ציוד ומתקנים, פריקה וטעינה ותנועת כלי רכב העלולה לגרום לרעש בלתי סביר לסביבה.

יא.7. פיתוח השטח :

מקום והיקף עבודות עפר להקמת המפעל, סילוק עודפי עפר, הסדרת שטחי אחסון פתוח, גינון בשטח המפעל ושלבי ביצוע התכנית.

יא.8. אחסון :

פירוט מיקום שטחי האחסון ודרכי הטיפול בהם מבחינה חזותית ופונקציונאלית.

23. הפקעה :

מקרקעי ישראל המיועדים לצרכי ציבור כהגדרתם בסעיף 188 (ב) לחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, יוחכרו לרשות המקומית לפי נוהלי המנהל או שהרשות המקומית תפקיע את זכות השימוש והחזקה בהם.

24. רישום וביצוע התכנית

לאחר אישור תכנית זו, יוכן ע"י יזם התכנית ועל חשבונו, תכנית חלוקה לצורכי רישום, שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תוכנית זו, לאישור הועדה המקומית. החלוקה תהיה בהתאם לטבלת איחוד וחלוקה בתשריט.

25. חלוקה מחדש :

התכנית כוללת בין היתר הוראות חלוקה חדשה, עפ"י סימן ז' בפרק ג' לחוק התכנון והבנייה תשכ"ה-1965, עפ"י הטבלה שבתשריט.

26. היטל השבחה :

הועדה המקומית תגבה היטל השבחה בהתאם להוראות החוק.

27. תשתית ופיתוח :

יזם התכנית יבצע על חשבונו בלבד, את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, וואו קו ניקוז, וואו תא ביוב, וואו דרך, וואו עמוד תאורה, וואו קו תאורה, וואו מרכזיית תאורה וכל העבודות הכרוכות בביצוע הנ"ל וכדומה (להלן-עבודות התשתית) המצויים בתוך תחומי התכנית ובסמוך לתכנית כפי שיקבע על ידי מהנדס העיר. יזם התכנית יעתיק או יתקין עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים, אשר יקבע על ידי מועצה אזורית מטה יהודה.

זום התכנית יהיה אחראי 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, ולצורך זה יינתן כתב התחייבות להנחת דעתו של היועץ המשפטי למועצה.

האמור בסעיף זה יהיה תנאי מתנאי היתר להקמת בנין בשטח התכנית אלא לאחר שבוצע כל האמור בסעיף זה.

28. חתימות:

החיתמו על התכנית הנה לצורכי קידום הליכי התכנון בלבד. אין בה זיקה לזכויות או מחויבות להקנות זכות במקרקעין. נושא התכנית. 2.8.94 מ"מ ל מדינת ישראל מחוז ירושלים

מנהל מחלקת מימון ופיקוח  
מ"מ ל מדינת ישראל  
ירושלים

בעל הקרקע: מינהל מקרקעי ישראלי

היזם ומגיש התכנית: תדמיר מכון תערוכות, אגודה חקלאית שיתופית בע"מ.

אזור תעשייה הרטוב, ת.ד. 8 בית שמש, טל': 02-9914811

תדמיר  
מכון תערוכות  
אגודה חקלאית שיתופית בע"מ

עורך התכנית: תו"פ יועצים והנדסה בע"מ, יפו 210-ירושלים.

ד"ר י. סוקר- מתכנן ערים, אדר' י. מנדל- אדריכל ובונה ערים:

ת.ד. 2835 ירושלים 91027, טל': 02-5002255. מ.ר. 9488.

תו"פ יועצים והנדסה בע"מ  
ירושלים 210-ירושלים  
94383  
02-5002255

משרד הפנים מתח ירושלים  
אישור תכנית מס' 1000000000  
הועדה המחוזית החליטה לאשר את התכנית  
בישיבה מס' 1000000000  
סמנכ"ל תכנון  
יו"ר הועדה