

עלוק
שרה

מחוז יהודה ושומרון
נפה בית לחם
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תכנית מפורטת מס' 420/2/4

יזם התכנית : משרד המסחר והתעשייה

מגיש התכנית : עיריית מעלה אדומים

עורך התכנית : אסתר לוי

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש

תאריך : נובמבר 1994

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

תכנית מפורטת מס' 420/2/4

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 420/2/4 (להלן "התכנית").
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת 7 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית"), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1250 (להלן "התשריט").
3. גבולות התכנית: הקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית: שטח התכנית כ-570 דונם.
5. מיקום התכנית: מעלה אדומים - אזור התעשייה מישור אדומים - השטח בין קואורדינטות אורך 180850 - 181950 וקואורדינטות רוחב 132250 - 133375.
גוש 1.
חלקות: ערק אד-דיר, דמן-שיחא.
באדמות הכפר: אל-ח'ן אל אחמר.
6. מטרת התכנית: להגדיר ולפרט חלק משטח הכלול בתכנית מתאר מס' 420/2 לאזור התעשייה על ידי:
א. קביעת יעודי קרקע ושימושים מותרים למטרות תעשייה, מסחר ושירותים, תחנת דלק, דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.
ב. קביעת זכויות ומגבלות בניה לשימושים המותרים לבניה.
ג. קביעת שלבי ביצוע ותנאים למתן היתר בניה.

7. כפיפות התכנית: בנוסף להוראות הכלולות בתוכנית, חלה על השטח ההוראות הכלולות בתוכנית הבאה:
* תכנית מתאר מס' 420 למעלה אדומים.
במקרה של סתירה בין ההוראות שבתכניות הנ"ל - הוראותיה של התכנית קובעות.

8. הוראות התוכנית: הוראותיה של התכנית מצטרפות מכל האמור ומכל המצוין בכל אחד ממסמכיה למעט פרטי מפת הרקע שבתשריט. במקרה ואינן עולות בקנה אחד באופן שקיימת סתירה ביניהן - חלות, בכל מקרה, ההוראות המגבילות יותר.

9. הגדרות: א. תקנות - תקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים ואחוזי בניה בתוכניות ובהיתרים) התשנ"ב - 1992 בכפוף לשינויים שיחולו בתקנות מעת לעת.

ב. אחוזי בניה ושטח מותר לבניה - אחוזי בניה, שטחי בניה ואופן מדידתם הם על פי התקנות.

ג. שטח עקרי ושטח שירות - חלוקת השטחים לשטחים עיקריים ושטחי שירות היא על פי התקנות.

ד. גובה בנין - גובה הנמדד במאונך מקצה המעקה או הקצה הגבוה של הקיר החיצוני של הבנין (או במקום בו יש גג משופע, מהקו העליון של המרזב או ארגז הרוח) ועד למפלס הקרקע הסופי הסמוך לקיר, למעט בקטע של הבנין בו מונמכת הקרקע לצורך יצירת גישה לחניה תת-קרקעית, שם ימדד הגובה עד לפני הקרקע שהיתה קיימת קודם ההנמכה.

הגובה נמדד בכל חזית של כל אחד מאגפי הבנין. מדידת הגובה אינה מתייחסת לקירות הנראים בחזית ומרוחקים ממישור הקיר החיצוני יותר מ-3 מטרים, בתנאי שהם מהווים חלק מקומה או גוש בבנין המובא בחשבון במדידת גובה בחזית אחרת.

מבני שירות על גג בנין גבוה וכונין רב קומות, שבנייתם מותרת על פי התקנות, אינם נלקחים בחשבון במדידת הגובה, בתנאי שהכונין עצמו לא חורג מהגובה המותר.

10. שטח לתעשייה:

א. האיזור הצבוע בתשריט בצבע סגול, מגרשים מס' 401-430, מהווה שטח לבנייה והקמת מפעלי תעשייה. השימושים המותרים במבנים שיוקמו על מגרשים אלה הינם: ייצור, אספקת שירותי אחזקה ואחסנה. בנוסף תותר הקמת מבנים לתשתית הנדסית הנחוצה לתפעול.

ב. תותר הקמת מספר מבנים בשטח המגרש. המרווחים המינימליים בין הבניינים יהיו בשיעור של 7.0 מ' לפחות.

ג. השטח העיקרי המותר לכנייה הוא כשיעור של 130% משטח המגרש. בנוסף יותרו שטחי שירות כמפורט להלן:

(1) בטחון ובטיחות - השטח הדרוש על פי הוראות כל דין.

(2) חניה - חניה תת קרקעית או מקורה כהתאם לתקן החניה הנדרש.

(3) כל יתר שטחי השירות המנויים בתקנות כשיעור שאינו עולה על 30%.

ד. התכנית המקסימלית של המבנים תהיה כשיעור של 60% משטח המגרש.

ה. גובהו המקסימלי של המבנה לא יעלה על 17.0 מ'.

ו. קווי הבניין המינימליים בגבול עם הדרכים או מגרשים סמוכים - 5 מ'.

ז. במקרה של הקצאת מספר מגרשים סמוכים ליזם אחד - רשאית הוועדה המקומית להתיר תכנון אשר יאפשר ביטול הגבולות בינם לבין עצמם באופן שיהוו מגרש אחד. במצב שכזה קווי הבניין המינימליים יחייבו כיחס לגבולות המגרש המאוחד.

ח. היזם רשאי להציע חלוקת משנה לתתי מגרשים אשר יוקצו מסביב לדרך גישה משותפת באישור בעל הקרקע והוועדה המקומית. גודלו המינימלי של תת מגרש לא יפחת מ-2.5 דונם. על הבניינים שייבנו על תת המגרש יחולו כל מגבלות הכנייה המפורטות בסעיף 9 זה, אולם באופן שסך השטח הכולל המותר לכנייה בתתי המגרשים שנוצרו - יהיה פועל יוצא של שטח המגרש טרם חלוקתו.

ט. במקרה של חלוקת משנה שתאושר ע"י הוועדה המקומית - שטחן של הדרכים יופקע ויירשם על שם הרשות המקומית.

11. שטח מסחרי:

א. האיזור הצבוע בתשריט בצבע אפור, מגרשים מס' 503-504, מהווה שטח מסחרי. השימושים המותרים הינם מסחר ומשרדים.

ב. כל מגרש יוקצה ליזם אחד אשר יתכנן ויפתח המגרש כולו. תותר כנייה בשלבים כאשר בסיום שלב כלשהו יראה המבנה בגימור נאות שיוכתב ע"י הוועדה המקומית. היזם יחוייב להפעיל חברת ניהול לאחזקת המבנה.

ג. במגרש 503 - תותר הקמת מספר מבנים בשטח המגרש. המרווחים המינימליים בין המבנים יהיו כשיעור של 10.0 מ' לפחות.

ד. השטח העיקרי המותר לבניה הוא בשיעור של 130%, בנוסף יותרו שטחי שירות כמפורט להלן:

(1) בטחון ובטיחות - השטח הדרוש על פי הוראות כל דין.

(2) חניה - חניה תת קרקעית או מקורה בהתאם לתקן החניה הנדרש.

(3) כל יתר שטחי השירות המנויים בתקנות בשיעור שאינו עולה על 30%.

ה. התכנית המקסימלית של המבנים תהיה בשיעור של 60% משטח המגרש.

ו. גובהו המקסימלי של מבנה לא יעלה של 17.0 מ'.

ז. קווי הבניין המינימליים כגבול עם הדרכים יהיו 10 מ' ובגבול עם מגרש 1005 - 5 מ', כגבול עם מגרש 1008 - 0 מ', כגבול עם מגרש 1009 - 0 מ'.

ח. כניסות של כלי רכב למגרשים ויציאות מהם יהיו בפניות ימינה בלבד. חובה לתכנן האפשרות לכניסה ויציאה מכביש מס' 40.

12. שטח לתחנת דלק: א. השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ומותחם בקו סגול, מגרש מס' 505, מהווה שטח לתחנת דלק. השימושים המותרים הינם: תחנת דלק הכוללת שירותי רחיצה, סיכה, אביזרי רכב ומזנון. לא תורשה הקמת מסעדה או מטבח לצורך מכירת אוכל מבושל.

ב. כמגרש הנ"ל תותר בניית 2 מבנים שיכללו השימושים המותרים ובנוסף גגון מעל למשאבות הדלק.

ג. השטח המותר לבניה יהיה 300 מ"ר שטח עיקרי ובנוסף לו השטח הנדרש להקמת הגגון מעל המשאבות.

ד. כניסה ויציאת כלי רכב למגרש זה תורשה מדרך מס' 44 בלבד.

13. שטח ציבורי פתוח: השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק, מגרשים מס' 1001-1020, מהווים שטח ציבורי פתוח. תותר הקמת מתקני חשתית הנדסית בשטחים אלה בנוסף לבניית קירות תומכים, שבילים וריצופים, מתקני משחקים, פינות ישיבה, נטיעות וגינון. השטחים יתוכננו ויבוצעו על ידי היזם ועל חשבונו. מגרשים 1016-1020 מיועדים לעבודות עפר לאורך כביש מס' 11.

14. דרך מוצעת: השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום מהווה שטח לדרך מוצעת. רוחב הדרך ומגבלות הבנייה - כמצוין בתשריט. הרחבת זכות הדרך בצמתים תהיה פועל יוצא של התכנון המפורט

והדבר לא יהווה סטייה או שינוי לתכנית. תותר הקמת מוזקני זרך כגון: תזונות אוטובוס, גשרים להולכי רגל, מוזקני אשפה וכד'. כל המדרכות בתחום הדרכים תהיינה מאזכנים משתלכות כגון וכסידור על פי דרישות הוועדה המקומית.

15. זניה: תקן החניה יהיה כדלהלן:

א. למבני תעשייה - לכל 70 מ"ר של המכנה יוקצה מקום חנייה אחד לרכב פרטי בתוך המגרש. ככל מגרש יהיו לפחות 2 מקומות חנייה למשאיות.

ב. למבני מסחר - לכל 25 מ"ר של המכנה יוקצה מקום חניה אחד בתחום המגרש. ככל מגרש יהיו פתרונות נאותים לכניסת משאיות לפריקה וטעינה.

שפכים: 16. שפכים ביתיים יוזרמו במערכת סגורה אל מכון טיהור שפכים. שפכים תעשייתיים יעברו טיפול קדם בתחום מגרשו של מפעל לפי הצורך, כדי להבטיח שהשפכים שיוזרמו למערכת הכיוב יהיו באיכות העומדת בדרישות שיקבעו ע"י משרד איכות הסביבה/קמ"ט איכות הסביבה.

17. דוך בטחון: השטח הצבוע כחשויט בקווים אלכסוניים אדום וירוק מהווה דרך בטחון. הדרך תתוכנן וחכוצע ע"י היזם ועל חשבונו.

18. מערכות ונשויות: כל מערכות התשתית תהיינה תת קרקעיות. במקרים מיוחדים, יותר להעביר תשתית ציבורית במגרש פרטי באישור הוועדה המקומית.

19. זוראות כלליות לכינוי ופיתוח:

חומרי הגמר לשימוש בתחום התכנית יהיו כדלהלן:

א. חזיתות מבנים - אכן מרובעת מסותחת. יותר שילוב חומרים נוספים באופן שלא יעלה על 10% משטח כל חזית ובאישור מהנדס העיר.

ב. גגות מבנים -

(1) גגות שטוחים מבטון שיטופלו כחזית חמישית הכוללת, כחלק ממכנה הגג, מסתורים למערכות שונות המוצכות עליהם.

(2) הגגות משופעים מפח צבוע או חומר אחר באישור מהנדס העיר, הכוללים פחרון נאות לניקוז ואיוורור.

ג. גדרות - בחזיתות המגרש הפונות לדרך או לשטח ציבורי פתוח יבוצע גידור אטום מאכן דוגמת הכניין וכגובה 2 מ' לפחות. גדרות המפרידות בין מגרשים ניתן לבצע בגדר "שקופה" הכוללת סככה על מסד בנוי אכן בגובה 0.50 מ' לפחות.

ד. קירות תומכים - יבוצעו מאבן מלבנית מסותחת או מאבן לקט בכנייה ציקלופית.

20. תנאים למתן היתר בנייה:

א. לא ינתן היתר בניה בתחום התכנית כל עוד לא נפרצו הדרכים שבתחום התכנית כמלוא רוחבן ובוצעו מערכות התשתית התת קרקעית.

ב. בקשה להיתר בניה תכלול

(1) תכנית כינוי ופיתוח בק.מ. 1:250 המבוססת על תכנית מדידה מצבית ערוכה ע"י מודד מוסמך. התכנית תכלול: דרכי גישה, העמדת מכנים, שיוך חניה, מקומות לאצירת פסולת, חמרי גלם ומוצרים מוגמרים. מתקנים לטיפול בשפכים, פריסת קירות תומכים וגידור נטיעות ושילוט. בתכנית יצוינו מפלסי הפתוח וחמרי הגמר של מרכיבי הפיתוח.

(2) תכנית המכנים בק.מ. 1:100 אשר בה יפורטו הקומות במבנה ויעודן, כל חזיתות המבנה וחתכים עם ציון קו קרקע טבעי וסופי, חמרי גימור, פתרונות שילוט.

(3) נספחים המפרטים השפעת פעולות הייצור המתוכננות בתחומים הבאים:
ניקוז מי נגר עיליים
זיהום אוויר
רעש
טיפול בשפכים
איחסון ושנוע בתחומי המגרש
טיפול בחמרי גלם וחמרים מסוכנים

(4) אישור משרד הבריאות והמשרד לאיכות הסביבה.

(5) פתרון להשראה על פי תאום עם חברת החשמל.

21. מרכיבי בטחון: א. יזם התוכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא:

- (1) מחסן תחמושת/נשק.
- (2) דרך הקפית + גדר רשת.
- (3) תאורת בטחון הקפית.

ב. (1) מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י פיקוד העורף יוקמו ע"י היזם כפי שיקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

(2) מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח האתר יוקמו בד ככד עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף.

(3) לא יוצאו התכ' בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים התרי הבניה ופירוט מיקומם.

22. תנאים לקבלת תעודת גמר ורשיון עסק:

- א. לאחר השלמת הבנייה והפיתוח על פי היתר הבנייה - תוגש בקשה לקבלת תעודת גמר והיתר איכלוס למבנה.
- ב. לא ינתן היתר לאיכלוס המבנה וחיבורו למערכות המים והביוב העירוני בטרם הוצאת תעודת גמר למבנה מאת הוועדה המקומית.
- ג. לא יותר להשתמש במבנה למטרות תעשייה כמוגדר בסעיף קטן 10 א' לעיל ללא קבלת רשיון עסק מאת הרשות המקומית.

23. הפקעות:

השטחים בתכנית המיועדים לצרכי ציבור יופקעו כחוק ויירשמו על שם הרשות המקומית ע"י היזם ועל חשבונו ללא תמורה.

24. היטלי השבחה:

היטלי השבחה ישולמו לרשות המקומית על פי החוק והנהלים התקפים במועד ביצוע התכנית.

ח ת י מ ו ת :

יום התכנית:

משרד המסחר והתעשייה



מגיש התכנית:

עיריית מעלה אדומים

אסתר לוי אדריכלית
רח' הצבר 5, מבשרת ציון
מס' רשיון 9337

עורך התכנית:

02-344266

אסתר לוי אדריכלית ומתכננת ערים

בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש

הוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966
 וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון)
 מס' 418 תשל"ב 1971

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
 הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה אדומים

146 מיום 13.12.94

החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה

להפקדה -

חכ"מ 420/2/4



גדי בנדס
 מהנדס העיר

מהנדס העיר

יו"ר הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה אדומים

המנוול האזרחי לאזור יהודה ושומרון

מועצת התכנון העליונה
 الادارة المدنية - لقطاع يهودا والسامرة
 مجلس التنظيم الاعلى

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים
 (יהודה ושומרון) מס' 79 (תשל"ב - 1971)
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والبلدات
 (يهودا والسامرة) رقم 79 (ت.س.ب - 1971)

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים
 منطقة تنظيم محلي

תכנית מס' 420/2/4
 مشروع رقم

ועדת ומשנה ל
 اللجنة الفرعية ل

בשיעור מס' 1/96
 باغليمة رقم

החלטת ועדת התכנון והבניה
 قرار اللجنة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל הקטבה
 مدير القنطرة

המרכזית לתכנון ובניה תכנון העליונה/משנה
 المركز للتنظيم والبناء - التنظيم الاعلى / اللجنة الفرعية

מס' 420/2/4
 תאריך: 13.12.94