

המנהל האזרחי יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים

420/2/13

חוכנית מפורטת מספר

יעוד: קדיה לתעשיות עתירות מדע - במישור אדומים

- | | |
|---|--------|
| יהודה ושומרון | - מחוז |
| בית-לחם | - נפה |
| מחוז שיפוט מועצה מקומית מעלה אדומים | - מקום |
| איזור התעשייה מישור אדומים חלק ביחידה סכיבתית I | - אתר |

- בעל הקרקע - הפפונה על הרכוש הממשלתי והנמוש ביהודה ושומרון.
- היום - המועצה המקומית מעלה אדומים באמצעות החברה לתכנון ופן מעלה אדומים בע"מ.
- עורך החוכנית - אשבת חברה לבנית מבני תעשייה בע"מ.

דצמבר 1986

תאריך -

1. שם התוכנית

תוכנית זו תקרא - תוכנית מפורטת מס' 420/2/ב3 - קריה לתעשיות עתירות ביחידה סביבתית III מישור אדומים. להלן "התוכנית".

2. מסמכי התוכנית

התוכנית כוללת 10 דפי הוראות (להלן התקנון) ושלושה גליונות תשריטים הערוך בק.נ.מ 1:1250 הכוללים תשריט, נספח בינוי ותוכנית חתכים.

התקנון, התשריט, נספח הבינוי ותוכנית החתכים מהווים התוכנית ומשלימים זה זה; וכי הם יהיו חלק בלתי נפרד מהתכנית.

3. גבולות התוכנית

הקו הכחול בתשריט יהווה את גבולות התוכנית.

4. שטח התוכנית

שטח התוכנית הינו כ- 24.3 דונם, כאשר שטחי התכנית הקובעים הם השטחים בתחו הקו הכחול שבתשריט.

5. מיקום התוכנית:

שטח התוכנית נמצא בקואורדינטות כלהלן: -

134 320	לבין	134 078
181 374	לבין	181 186

גוש VII באדמות עיסויה. (לפי ספה פיסקלית)

6. מטרות התוכנית

6.1 ליעד שטחים למבני תעשייה עתירת מדע ולשרותים מנהליים.

6.2 להתוות דרכי גישה וחניה.

6.3 לקבוע הוראות ומגבלות בניה.

7. כפיפות תוכנית

מל תוכנית זו חלות הוראות הכלולות:

- 7.1 בתוכנית מתאר מקומית מס' 420 תשפ"ג 1983 למועצה המקומית מעלה אדומים.
- 7.2 בתוכנית מתאר מס' 420/2 איזור התעשייה מישור אדומים.
- 7.3 הוראות תוכנית מפורטת זו אשר מספרה 420/2/ב3.

במקרה של סתירה בין תוכנית זו ובין תוכנית המתאר למעלה אדומים אשר מספר 420 תהיינה הוראות תוכנית המתאר הקובעות.

במקרה של סתירה בין תוכנית זו ובין תוכנית מתאר איזור התעשייה אשר מספר 420/2 תהיינה הוראות תוכנית זו הקובעות.

8. ציונים בתשריט

<u>פירוט</u>	<u>הציון</u>
גבול התוכנית	קו בחול 8.1
שטח למבני תעשייה	שטח צבוע בסגול 8.2
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע בירוק 8.3
מספר דרך	מספר ברבע עליון של עירגול 8.4
קווי בנין	מספר ברבעים צדדיים של עירגול 8.5
רוחב הדרך	מספר ברבע תחתון של עירגול 8.6

9. שימוש בקרקע ובבנינים

9.1 לא ינחנו הישרי בניה ולא יותר שימוש בקרקע אלא, על פי הוראות תוכנית זו ולפטרות הצוינות להלן בסעיף 10.

10. רשימת המפרות:

10.1 שטחים למבני תעשייה (צבועים בסגול) יושמשו למבני תעשייה עתידות פרט וכן לפתקני שרות כגון: מעבדות, פתקני אחסנה וכל משרה אחרת הבאה לשרת היעודים הנ"ל, פרט לכל מפעל או מתקן אשר לדעת הועדה המקומית וחנות דמו היועץ הטביבתי של המועצה או משטמה עלולים להוות שחרד לסביבה. מקלמי יבנו על פי דרישות והנחיות הג"א ויהיו בתחום השטח הסגול.

10.2 שטח פתוח ציבורי (צבוע ירוק) מיועד ללינון, יעור, שבילים, פגוד
וערכות תשתית ציבוריות, מתקני משחקים וספורט.

לא תותר בניה כל שהיא לפעם מתקני ספורט בשטח הנ"ל.

פיתוח השטח הנ"ל יחול על היזם בתאום ועל פי הוראות הועדה המקומית.

היזם ימציא תוכנית פיתוח מפורטת לשטח הנדון בחלק מתוכניות הפיתוח
המצורפות לתוכניות ההגשה להיתר בניה, לגבי השטח לתעשייה.

11. חלוקה ורישום:

11.1 רישום שטח המגרשים יעשה בהתאם לפסוץן בתשריט ויבוצע ע"י מודד מוסמך
שיספן את גבולות המגרש בשטח וזאת לפני אכלוס הצבנים ובתנאי להוצאת
תעודת גזר.

11.2 שטח התוכנית יחולק לשני מגרשים האחד הצבוע בתוכנית בירוק ויתרת השטח
הצבוע בסגול.

11.3 בשטח הצבוע בסגול תאושר חלוקת משנה באישור הועדה המקומית על פי תשריט
חלוקה בהסכפת בעל הקרקע ובתנאים בדלהלן:

א. המגרש הקטן ביותר לא יהיה קטן פ- 2 דונם.

ב. שטחי החניה, הצרות שרותים, מעברים מקורים ושטחים מגוננים יהיו נכס
משותף ואחזקתם תהיה על בעלי הזכויות בתת המגרשים על פי השטח היחסי
של הצבנים על המגרשים.

כל הוראות תוכנית זו יחולו על כל מגרש ומגרש.
תוכנית חלוקה באפור לעיל תאושר לרישום ללא הליכי תכנון נוספים.

11.4 השטח הצבוע בירוק והמהווה שטח פתוח ציבורי ירשם על שם הרשות המקומית.

12. בינוני ואחוזי בניה:

12.1 סה"כ שטחי הבניה, לחישוב אחוזי בניה בתחום התוכנית, לא יעלו על 75% משטח התוכנית, למעט שטח פתח ציבורי.

12.2 תכנית הפגרוש לא תעלה בשום אופן מעל 30% משטח הפגרוש אם שטח התוכנית יחולק לפגרושים, אם שטח התוכנית לא יחולק בזמן הגשת בקשות להיתרי בניה, יחשב שטח התוכנית כולו למעט השטח הפתוח הציבורי בפגרוש אחד לצורך חישוב תכנית ואחוזי בניה.

12.3 לצורך חישוב תכנית ואחוזי בניה, ילקחו בחשבון כל מבנה מקורה הנבנה בתחום התוכנית כולל מבני שדות עזר, מחסנים, חניות מקורות וכיו"ב, למעט המעברים המקורים המצטרפים המבנים השונים.

12.4 גובה המבנה לא יעלה על 9.50 ס"מ מפני הקרקע לאחר פיתוח השטח כולל גובה הפעקים על הגגות.

12.5 מספר קומות לא יעלה על 3.

12.6 גובה חריג לפגזל תעשייתי יותר מפ"י אישור פינוח של הועדה המקומית חוץ התייחסות לשילובו בנוף.

12.7 קווי בניה:

קווי בנין בחזיתות הפונות לכבישים יהיו לא פחות מ- 5 מטר.

קווי בנין מאגבולות התוכנית בחזיתות שאינן כבישים יהיו לא פחות מ- 10 מטר.

בתוך גבולות התוכנית, גם במקרה של חלוקת משנה כנאמר בסעיף 11 לעיל, ישאר פרוק של לא פחות מ- 5 מטר בין קו חוץ של מבנה אחד למשנהו.

בכל מקרה, תובטח גישה לרכב פינוי (מגן דוד אדום, כיבוי אש ופינוי אשפה).

12.8 גודל פתחים יבוצעו תוך התייחסות לצד הארכיטקטוני ועל פי דרישות פשרד הכריאות והוראות חוק התכנון והבניה הישראלי.

13. חניה:

החניה תהיה בתוך תחום התוכנית בגבולות השטח הצבוע סגול. לא תוגשה חניה לאורך צירי דרכים.

מספר מקומות חניה לסוגיהם יקבע בהתאם לתקנות התכנון ובניה (התקנת מקומות חניה) התשפ"ג - 1983, או בהתאם לתיקונים שחלים בהם שעת לעת.

14. מקלטים:

מקלטים יבנו עפ"י דרישות החוק ו/או דרישות הג"א. המקלטים יבנו בתוך תחום התוכנית בגבולות השטח הצבוע סגול.

15. אופן פיתוח התוכנית:

15.1 היתר לפיתוח השטח ינתן עפ"י תשריט פיתוח בק.פ. 1:500 לפחות על רקע מפת פדידה טופוגרפית שתוגש ע"י יזם התוכנית ולאחר שאושר ע"י הועדה המקומית.

בתשריט יפורטו המפלסים, השיפול בבולדרים ובשודפי עפר, ייצוב הגדרונות וגינון השטחים הציבוריים. התשריט יכלול חתכים לדרך הבבישים והגדרונות וסימון קווי חשתית תת קרקעיים. תשריט הפיתוח יהווה חלק בלתי נפרד מכל היתר בניה שיוצא לאחר שכן בתחום שטח התשריט.

15.2 היחרי בניה: היחרי הבניה להקמת בנין על פגדש יוצא דק לאחר שהוגשה ואושרה תוכנית הגשה בפולטת התואמת את פגבלות הבניה באיזור הפוגדר במסגרת התוכנית והתכליות בתוכנית ההגשה יפורטו:

- א. תכנית סביבה + תוכנית פגדש ע"י מודד מוסמך ב-ק.פ. 1:250
- ב. כל תוכניות המבנים כולל גרות ב-ק.פ. 1:100
- ג. תכני המבנים ב-ק.פ. 1:100
- ד. כל חזיתות המבנים ב-ק.פ. 1:100
- ה. מבני מודד כנ"ל ב-ק.פ. 1:100
- ו. תכניות פתוח הפגדש ב-ק.פ. 1:250
- ז. תוכניות גידור ושטחים ב-ק.פ. 1:50
- ח. תוכנית שקלט + תחכים ב-ק.פ. 1:50
- ט. תוכנית פרטי מיפול במדרונות ב-ק.פ. 1:100

בתוכניות יצוינו שטחי הרצפות, גובה המבנים, נפח המבנים, מתקנים על הגג, מעקות ופסתורים, חומרי הבניה, פרטי עבודות גמר כמו: ציפוי המבנה, חומרי הבניה של הגדרות, שילוט, שטחי תנועת הרכב (פריקה וחניה), שטחי איחסון פתחים וכד'. כ"כ יסומנו שטחי אינון, ריצוף להולכי רגל, עבודות ניקוז ומיקום קווי האספקה אל המבנה של מערכות התשתית החיצונית כגון: מים, חשמל, מלפון, ביוב וניקוז מי-גשם.

15.3 גדרות, קירות חפך ואינון: בגבולות המגרשים הגובלים בדרכים צבוריות, יוקמו גדרות אטומות דקורטיביות בגובה 2.0 מ' לפחות, לחילופין תותר בניה גדרות בלתי אטומות בתנאי שבשטח פאחורי הגדר ינשאו עצים בוגרים וצמחית נוי. פרטי הגדר יפורטו בק.פ. 1:50 במסגרת הבקשה להיתר הבניה ויחייבו להודאות תשריף הפתוח. אישורים יהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. לא תותר גדר דשם לאורך דרכים ציבוריות.

תוכנית קירות חפך תצורפנה לבקשה להיתר במסגרת תוכניות פיתוח השטח ותאושרנה ע"י פהנדס הקונסטרוקציה של המבנה.

15.4 על יזם התוכנית לקבל אישור קצין פניעת דלקות בפועלה ולפעול בהתאם להנחיותיו בכל הקשור לפניעת דלקות בגבול התוכנית.

16. איכות סביבה

- 16.1 כתנאי להפעלתו, יגיש כל מפעל תעשייתי חוות דעת סביבתית ושאלון ע
ההשלכות הסביבתיות למפעלי תעשייה. חוות הדעת תפרט את פוטנציאל זיהו
האוויר, הרעש וסוג, הרכב וכמות השפכים ודרך הטיפול בהם.
- עפ"י שיקול דעת מהנדס הועדה ו/או היועץ הסביבתי של המועצה, יודרש הינ
להגיש תסקיר השפעה על הסביבה במתכונת הנהוגה עפ"י חוק התכנון והבני
בישראל.
- 16.2 הועדה המקומית תדרוש ממפעלים שיש להם פליטות לאוויר משריפה ו/או מהליכ
יצור, אישור מהגורמים המוסמכים כתנאי למתן היתר בניה או רשיון עסק.
באישור יוקבע כי המפעלים נקטו בכל הצעדים הטכנולוגיים למניעת נזקי
לאדם, לחי, לצומח ולסביבה וכן הבטיחו אמצעי פיקוח וניטור מתאימי
בתיאום עם הרשות המקומית.
- 16.3 המפעלים יקבלו היתר בניה ורשיון עסק רק לאחר שיוכחו קיום סידורי
הולמים לאיסוף ופינו פסולת מוצקה.
- 16.4 מהנדס הועדה יבדוק את תוכניות ההגשה להיתר בניה גם מבחינת חנות המפעל
כולל מבנים ופתוח המגרש והשפעתם על הכוף. הועדה תהיה רשאית לדרו
השלמת נתונים ותיקונים בתוכנית כדי להבטיח חנות נאותה של מרכז התעשייה
- 16.5 באיתור מפעלים חדשים יישמרו מרחקי בטיחות ממפעלים רגילים קיימים א
מוצעים ו/או ינקטו האמצעים למניעת השפעה שלילית הדדית.

17. מערכות

- 17.1 כל מערכות הצנרת והכבלים יהיו תת קרקעיים בתוך תחום התוכנית.
לא תותר העמדת עמודים ומתחת כבלי חשמל, שלפון, תקשורת אחרת וכל סו
כבלים עלילים, ואף לא כזמניים למעט בתקופת עבודת הבניה. לא תוצא תעודו
גמר ולא תאושר הפעלת מפעלים אלא לאחר שנציג הועדה המקומית יוודא כי כ
הכבלים בוצעו כאמור לעיל.
- 17.2 איו לבנות בנינים מעל לכבלי חשמל תת קרקעיים. כל פעולה בעלת זיקה לכבו
תבוצע בתנאים ובאישור חברת חשמל.
- 17.3 מים:
- אספקת המים תהיה מרשת המים העירונית. על היזם לציין בתוכניות ההגשה או
נקודת החיבור לרשת העירונית, מיקומם של מונים וכיו"ב.

17.4 ניקוז:

פיתוח השטח ייעשה בצורה שתשלב את ניקוז שטח התוכנית בפערכת הניקוז הטבעית בסביבה.

17.5 ביוב:

תוכנית איסוף, סילוק ופיהוד השפכים תהיה כהתאם לתקנות התברואה המסוימות. תנאי פפורש למתן היתר בניה ו/או לאיכלוס שטחים יבטא-יודע התעשייה יהיה הגשת תוכנית לתפיסת שפכים, מיפולם, פיהודם, וסילוקם.

הועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני פיהוד שפכים ראשוניים בתחומי המגרשים בפידה ולדעת מהנדס הועדה עלולים השפכים לזהם את מערכת הביוב הכללית.

פתרון הביוב יהיה עפ"י דרישת משרד הבריאות.

18. מבלט שטחים:

כפי שמסומן בתשריט המצורף.

19. שלבי ביצוע:

ככל שלב תבוצע החשתית ההנדסית של אותו חלק של התוכנית.

20. הועדה המקומית תהיה רשאית להוציא היתרי בניה בתקופת הפקדת התוכנית.

אישורים וחתומות י"ו כ"ח א"ת תש"ו

החתימה על הרכוש הנכנס
 וימחשתי ביום כ"ח א"ת תש"ו

החברות לתכנון ופיקוח
 מעלה-אדריכלים בי"מ

משרד המבנה והתעשייה

בצל הקרקע
 י"ד ומגיש התוכנית
 הקמת ת"א

מ"מ א"ת א"ת

מ"מ א"ת א"ת

מ"מ א"ת א"ת

קמ"ט תת"ת
 הנהלת ת"א

קמ"ט ברואות

מ"מ א"ת א"ת
 מ"מ א"ת א"ת
 24/8/47

קמ"ט ארכיאולוגיה

מ"מ ארכיאולוגיה
 מ"מ א"ת א"ת

משרד המסחר והתעשייה

מ"מ א"ת א"ת

תאריך:

• חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966
 וזו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון)
 מס' 418 תשלי"ב 1971

כרזה תכנון מוקומי מעלה אדומים
 הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה אדומים
 בישיבתה מס' 74/8/87 מיום 28/10/87
 החליטה להמליץ בפני מועצת הכנון עליונה



מהנדס הועדה המקומית
 לתכנון ובניה
 מעלה אדומים
 מהנדס העיר

לתכנון ובניה מעלה אדומים

אינג' עזרא לוי

מ.ה. 33650

• חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966
 וזו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון)
 מס' 418 תשלי"ב 1971

כרזה תכנון מוקומי מעלה אדומים
 הועדה המקומית לתכנון ובניה מעלה אדומים
 בישיבתה מס' 83/7/88 מיום 26.6.88
 החליטה להמליץ בפני מועצת הכנון עליונה



מהנדס הועדה המקומית
 לתכנון ובניה
 מעלה אדומים
 מהנדס העיר

לתכנון ובניה מעלה אדומים

אינג' עזרא לוי

מ.ה. 33650

צבא הגנה לישראל
جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים
 (יהודה ושומרון) מס' 418 תשלי"ב - 1971
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
 (يهودا والسامرة) رقم 18 سنة 1372-1971
 מס' 418
 לוא

מרחב תכנון מוקומי מעלה אדומים
 منطقة تنظيم محلية
 חכנית עפולית מס' 420/2/87
 חכנית
 مشروع رقم

מועצת הכנון העליונה
 مجلس التنظيم الاعلى

בישיבתה מס' 9/88 בתאריך 5.10.88
 جلسة رقم بتاريخ

החליטה להחזיק חוקה לחכנית הנזכרת לעיל
 قرر وضع المشروع المذكور اعلاه موضع التنفيذ

מנהל העיר יו"ר מועצת
 המרכזית לחיכנון ובניה החכנון העליונה
 مدير الدائرة
 المركزية للتنظيم والبناء
 رئیس مجلس
 التنظيم الاعلى

צבא הגנה לישראל
جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק הכנון ערים, כפרים ובנינים
 (יהודה ושומרון) מס' 418 תשלי"ב - 1971
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والابنية
 (يهودا والسامرة) رقم 18 سنة 1372-1971
 מס' 418
 לוא

מרחב תכנון מוקומי מעלה אדומים
 منطقة تنظيم محلية
 חכנית עפולית מס' 420/2/87
 חכנית
 مشروع رقم

מועצת הכנון העליונה
 مجلس التنظيم الاعلى

בישיבתה מס' 6/87 בתאריך 27.11.87
 جلسة رقم بتاريخ

החליטה להפקיד את החכנית לתקופה 60 יום
 قرر ايداع هذا المشروع لامتناع من يهيم الامر
 لمدة

מנהל העיר יו"ר מועצת
 המרכזית לחיכנון ובניה החכנון העליונה
 مدير الدائرة
 المركزية للتنظيم والبناء
 رئیس مجلس
 التنظيم الاعلى