



# - מתן תוקף -

מרחב תכנון מקומי  
מעלה אדומים

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

## תכנית מפורטת מס' 420/2/9

- שינוי לתכניות מתאר מס': 420
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/2
- שינוי לתכנית מפורטת מס': 420/2/2/2
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/7/1
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/7/2
- שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/4

### לישוב

מעלה אדומים

(הרחבת אזור התעשייה מישור אדומים)

**חותמת מתן תוקף**

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الإدارة المدنية لمنطقة القدس والسامرة  
مجلس التخطيط الأعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 618) תשל"ב-1971  
أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأحياء  
بإسناد رقم 5732 - 1971

נכה  
לי

מרחב תכנון מקומי  
מס' 420/2/9  
תכנית  
מס' 420/2/9

ועדת המושיבה ל  
התכנון האזורי  
במשך 6/20  
ביום 14.10.20  
באזור  
באזור

החליטה להפקיד את התוכנית לתקופה של 60 יום  
למטרת אישור המסמך

מנהל השטח  
המרכזית לתכנון ובניה  
עליר הדארה  
المركزية للتخطيط والبناء

מנהל השטח  
המרכזית לתכנון ובניה  
עליר הדארה  
المركزية للتخطيط والبناء

תאריך עדכון אחרון: 07 יולי 2021

**חותמת הפקדה**

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
الإدارة المدنية لمنطقة القدس والسامرة  
مجلس التخطيط الأعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 618) תשל"ב-1971  
أمر بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والأحياء  
بإسناد رقم 5732 - 1971

נכה  
לי

מרחב תכנון מקומי  
מס' 420/2/9  
תכנית  
מס' 420/2/9

ועדת המושיבה ל  
התכנון האזורי  
במשך 6/20  
ביום 14.10.20  
באזור  
באזור

החליטה להפקיד את התוכנית לתקופה של 60 יום  
למטרת אישור המסמך

מנהל השטח  
המרכזית לתכנון ובניה  
עליר הדארה  
المركزية للتخطيط والبناء

מנהל השטח  
המרכזית לתכנון ובניה  
עליר הדארה  
المركزية للتخطيط والبناء

תאריך עדכון אחרון: 07 יולי 2021



## תוכן העניינים

<u>פרק</u>	<u>עמוד</u>
פרק א – התכנית	3
פרק ב – הגדרות	5
פרק ג - נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית	7
פרק ד – ייעודי קרקע	8
פרק ה – הוראות כלליות ועיצוב אדריכלי	18
פרק ו - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	20
פרק ז - פיתוח, נטיעות וקירות גבול	24
פרק ח - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	25
פרק ט – הוראות לשמירת איכות הסביבה	28
פרק י – מרכיבי בטחון	38
פרק יא - שונות	39
פרק יב - חתימות והצהרת המתכנן	40

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 420/2/9  
**לישוב: מעלה אדומים.**  
**המהווה שינוי לתכניות:**  
שינוי לתכניות מתאר מס' 420,  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/2,  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/2/2,  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/7/1,  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/7/2  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 420/2/4  
הרחבת אזור התעשייה מישור אדומים דרום
2. **המקום:** אזור תעשייה מישור אדומים מדרום ליחידות סביבתיות 2 ו-4.  
קווי רוחב: 231400-232700  
קווי אורך: 632000-632800  
גוש פיסקאלי מס' 1, חלק ממעוקות דמן- שיחא, חלת-מצר, מוקע-צקר  
וערק אד-דיר  
אדמות הכפר: אל חיאן אל-אחמר
3. **גבול התכנית:** כמותחם בתשריט בקו הכחול.
4. **מסמכי התכנית:**
  - 4.1. 40 דפי הוראות בכתב – להלן "תקנון"
  - 4.2. תשריט בקני"מ 1:2,250 -1- מסמך מחייב
  - 4.3. נספח בינוי הכולל:
    - 4.3.1. תכנית בקני"מ 1:1,000 – מסמך מנחה (מחייב בדבר קווי בנין בלבד)
    - 4.3.2. חתכים בקני"מ 1:1,000 – מסמך מנחה
    - 4.4. נספח תנועה בקני"מ 1:1,000 – מסמך מנחה.
5. **שטח התכנית:** 407.576 דונם
6. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
7. **יזם התכנית:** עיריית מעלה אדומים  
באמצעות מעלה אדומים - החברה לתכנון ופיתוח בע"מ
8. **מגיש התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מעלה אדומים
9. **עורך התכנית:** אבי בן גור - אדריכל ומתכנן ערים  
רח' הסורג 2, ירושלים.

## 10. מטרות התכנית:

- 10.1.** שינוי ייעוד מ: שטח לתעשייה, מכון טיהור, דרך מאושרת ושטח ייעור והפרדה עפ"י תכנית מתאר מס' 420 ומשטח ציבורי פתוח, שטח למתקני סילוק וטהור שפכים עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/2/2, ומשטח ציבורי פתוח, דרך מיוחדת ודרך מאושרת עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/2/4 ומשטח למתקני תברואה, שטח ציבורי פתוח ודרך מאושרת עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/2/2/2 ומשטח ציבורי פתוח ומבנה ומוסד ציבור לבריאות עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/7/1 ומשטח ציבורי פתוח עפ"י תכנית מפורטת מס' 420/2/2/2/7/2 לשטח לתעשייה, מתקנים הנדסיים, מבנים ומוסדות ציבור, מסחר משרדים ותעסוקה, שטחים פתוחים, דרך ו/או טיפול נופי, שטח לנחל ודרכים.
- 10.2.** קביעת הוראות ומגבלות בניה.
- 10.3.** התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
- 10.4.** קביעת הוראות לפיתוח השטחים הפתוחים.
- 10.5.** קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
- 10.6.** קביעת הנחיות ותנאים בנושא איכות הסביבה.
- 11. כפיפות לתכניות אחרות:** תכנית זו משנה את תכניות מס': 420, 420/2/2, 420/2/2/2, 420/2/2/2/7/1, 420/2/2/2/7/2 ו- 420/2/4 בכל מקרה של סתירה בין התוכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

## פרק ב' – הגדרות

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 420/2/9 לאזור תעשייה מישור אדומים דרום כולל תשריט נספחים ודפי הוראות בכתב.
2. **הוועדה:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה מעלה אדומים.
3. **המהנדס:** מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
4. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שתקון בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשלי"א 1971.
5. **מועצת תכנון עליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדות המשנה שלה.
6. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
7. **קו בנין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו, ולמעט אלמנטים ארכיטקטוניים שתותר בליטתם בשיעור של עד 0.75 מ' כגון: מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות, גגות רעפים חצרות אנגליות. יותרו גשרי גישה ומדרגות חיצוניות מחוץ לקווי הבניין בהתאם להגדרות תכנית זו.
8. **שטח מותר לבניה:** השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם גדול מ-1.80 מ'. שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, שטחים מתחת למרפסות זיז, לגשרי גישה ולגגונים- לא יכללו במניין השטח המרבי לבניה. שטחי בניה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכלל אזור ואזור ולא ייכללו בשטח הבניה המירבי.
9. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
10. **קומה תת קרקעית:** קומה בבסיס הבניין הנמצאת כולה או רובה מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותה ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים ולא תחרוג מקווי הבניה המותרים אלא אם צוין אחרת במפורש בתכנית זו. אינה נכללת במניין הקומות המותר לבניה. תותר חשיפת הקירות החיצוניים בשיעור של עד 40% מהיקף קירות הקומה כאשר הטופוגרפיה מצדיקה זאת.
11. **גובה מרבי לבניה:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה אלא אם יצוין אחרת בהוראות התכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או קומה תת קרקעית). בגג רעפים/גג משופע יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה הגג.

12. **מפלס 0:00 +**: המפלס הקובע בבניין בסמוך לקרקע סופית מתוכננת ואשר יקבע על-פי תכנית בינוי ופיתוח מאושרת על-ידי הוועדה.
13. **קו הדרך**: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח דרך.
14. **רוחב הדרך**: זכות הדרך כמסומן בתשריט.
15. **תכנית בינוי ופיתוח**: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 ו/או 1:250 על כל שטח התכנית המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח. פתרונות חניה ומיקום מבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.
16. **חזיתות**:
- 15.1. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך או שביל.
- 15.2. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
- 15.3. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית קדמית.
- במקרה של מגרש פינתי, יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
17. **תכנית חלוקה**: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.
18. **רשות סביבתית מוסמכת**: איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.
19. **מינהלת אזור התעשייה (המינהלת)**: הגוף האחראי מטעם עיריית מעלה אדומים לספק את כל השירותים העירוניים והאחרים הנדרשים לפיתוח ואחזקת אזור התעשייה.
20. **פרגולה**: מבנה ללא קירות בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו משטח הצללה אופקי. שטח החלקים האטומים של משטח ההצללה לא יעלה על 60% משטחו הכולל של הקירווי.
21. **קומת עמודים מפולשת**: קומה בבסיס הבניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת ע"י עמודים או ע"י קירות, תחשב במניין הקומות ושטח הבניה המותר אלא אם צוין אחרת בהוראות התכנית.

**פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים בתוכנית.**

**טבלת ייעודי קרקע בדונם:**

מצב מוצע		צבע בתשריט	מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
אחוז	דונם		אחוז	דונם		
46.20	188.305	סגול	29.41	119.857	סגול עם פסים אלכסוניים שחורים	תעשייה
			54.65	222.704	פסים אופקיים-סגול לבן לסירוגין, תחום בסגול	מכון סיהור
			0.11	0.464	ירוק	שטח ייעור והפרדה
4.83	19.690	חום בהיר	9.92	40.415	חום בהיר	דרך מאושרת
			0.27	1.113	פסים אלכסוניים, ירוק בהיר ואדום לסירוגין	דרך מיוחדת
			3.98	16.207	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
			1.25	5.108	פסים אלכסוניים, ירוק וחום לסירוגין	שטח למתקני תברואה
			0.29	1.188	חום תחום בכתום	שטח למבנה מוסד ציבור לבריאות
			0.12	0.520	צהוב עם פסים אנכיים שחורים	שטח למתקני סילוק וטיהור שפכים
3.38	13.756	סגול כהה				מתקניי הנדסיים
1.12	4.558	חום				מבנים ומוסדות ציבור
10.43	42.522	ירוק				שטחים פתוחים
5.58	22.752	תכלת				שטח לנחל
16.95	69.081	אדום				דרך מוצעת
2.21	9.010	פסים אלכסוניים ירוקים ואדומים לסירוגין				דרך ו/או טיפול נופי
9.30	37.902	פסים אלכסוניים אפורים וסגולים לסירוגין				מסחר, משרדים ותעסוקה
100	407.576		100	407.576		סה"כ

## פרק ד' – ייעודי קרקע

### **1. כללי:**

- 1.1 לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין או לשימושים דומים, לשיקול דעת הוועדה.
- 1.2 בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה ו/או שינויי גבולות, לרבות איחוד מגרשים, בין מגרשים בייעוד זהה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת.
- 1.3 קווי בניין לייעודים הרלוונטיים יהיו בהתאם למסומן בנספח הבינוי בתכנית זו. במקרים בהם ישנן הוראות נוספות ו/או מיוחדות- הן תפורטנה בפרק זה- בהוראות לייעוד.
- 1.4 כל מגרש/ מתחם בו קיים יעוד/ שימוש תעסוקתי (מסחר, תעשייה, מלאכה, תחנת דלק, תיירות, דיור מוגן, אירות, מרכז אזרחי וכו'...) בתחום חוזה משבצת, ישווק על ידי הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש על פי נהלי המנהל האזרחי ורשות מקרקעי ישראל.
- 1.5 תנאי לקבלת היתר בניה מהרשות המקומית וחתירת הממונה על התוכניות במגרשים/ מתחמים אלה הינו הסדרת הצד החוזי והכספי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.
- 1.6 הועדה מוסמכת לאשר שינויים בגבולות שבין מגרשי תעשייה/מבני ציבור/מסחר משרדים ותעסוקה במסגרת תכנית חלוקה ערוכה ע"י מודד מוסמך, בשיעור של  $\pm 3\%$ , מהשטחים שנקבעו בטבלת השטחים.

### **2. תעשייה:**

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא שטח לתעשייה.
- 2.1 בשטח זה תותר בניית מבנים ומפעלים לתעשייה עפ"י השימושים המפורטים בתכנית מס' 420/2/7 וכן בשימושים המפורטים להלן:
    - 2.1.1 מבני תעשייה ומלאכה.
    - 2.1.2 משרדים נלווים לשימוש העיקרי.
    - 2.1.3 מבנים המיועדים לאחסון ולוגיסטיקה.
    - 2.1.4 אולמות תצוגה בהתאם להגבלות בסעיף 2.3 להלן.
    - 2.1.5 מבני מיון ואריזה.
    - 2.1.6 מתקנים הנדסיים המהווים חלק מהספקת מים, חשמל, טלפון ותשתיות שונות.
    - 2.1.7 תחנת תדלוק פנימית.
    - 2.1.8 חניה.
    - 2.1.9 שרותי רכב לרבות מכון רישוי לרכב, מוסך וכיו"ב.
    - 2.1.10 מסחר, בהתאם להגבלות בסעיף 2.3 להלן.
  - 2.2 יאסר שימוש במפעלים כפי שמפורט בתכנית 420/2/7 ובנוסף לשימושים הבאים:
    - 2.2.1 תשלובות כימיות ונפט.
    - 2.2.2 עסקים/מפעלים לאחסון חומרים מסוכנים.
    - 2.2.3 מתקני טיהור אזוריים.



- 2.2.4 מפעלים המשתמשים או מפיקים אבקות וחומרי גלם בעל פוטנציאל לזיהום אויר בכמויות גדולות.
- 2.2.5 בריכות דגים.
- 2.2.6 ייצור גומי ומוצריו כולל צמיגים.
- 2.2.7 תעשיות שימורים.
- 2.2.8 ייצור קוסמטיקה ותמרוקים.
- 2.2.9 ייצור תרופות.
- 2.2.10 מפעלי טקסטיל.
- 2.2.11 ייצור ציפים וחלקים אלקטרוניים.
- 2.2.12 ייצור מוצרי חלב.
- 2.2.13 מפעל לטיפול בפסולת שמחוץ לאזור התעשייה.
- 2.3 יותר שילוב של שימושים מסחריים במגבלות הבאות:
- א. שטחים אלו לא יעלו על 10% מזכויות הבנייה.
- ב. בשטחים אלו יותר שימושים לאולמות תצוגה, חנויות המפעל, משרדי המפעל, בתי אוכל ומזנונים או כל שימוש מסחרי אחר באישור הועדה.
- ג. השימושים המסחריים יהיו נלווים לשימושי התעשייה במגרש.
- ד. השטח המסחרי הנלווה לא יהווה יחידה נפרדת ולא יוכל להירשם כיחידה נפרדת.
- 2.4 זכויות בניה:
- 2.4.1 השטח המותר לבנייה לא יעלה על 130% משטח המגרש. בנוסף, יותרו שטחים עבור השימושים הבאים וכמפורט להלן:
- א. שטחים בשיעור שאינו עולה על 30% משטח המגרש כגון: חדרי מדרגות, מעליות, מעברים ציבוריים, מחסנים, חדרי אשפה, מתקנים טכניים וכד'.
- ב. מרחבים מוגנים, חניה תת קרקעית או חניה מקורה לפי התקנים הנדרשים.
- 2.5 קווי בניין:
- 2.5.1 קווי בניין בחזיתות קדמית, צדדית ואחורית יהיו 5 מ' מגבולות המגרשים וע"פ המסומן בנספח הבינוי.
- 2.5.2 תותר בניה עד קו בניין 0 על קרקעי עבור: חדרי שנאים, ביתן שומר בשטח של עד 15 מ"ר, מתקני אשפה, מתקנים טכניים עד לגובה מירבי של 1.80 מ', עגורנים) ובלבד שלא יותקנו בחזית הפונה לרחוב).
- 2.5.3 תותר בניה תת קרקעית עד קו בניין 0 בחזית אחורית וצדדית, ועד קו בניין 2 מ' בחזית קדמית עבור השימושים הבאים: חנויות תת קרקעיות, שטחי אחסון ומתקנים טכניים תת קרקעים, וכיו"ב. אך לא יותר מתכסית של 80% משטח המגרש.
- 2.5.4 מותרת בניית פרגולות ובלבד שלא יחרגו מקווי הבניין המחייבים. כמו כן, לא תותר בניית פרגולות על הקרקע.

- 2.5.5 תותר הקמת מספר מבנים בשטח המגרש ובלבד שלא יחרגו מקווי הבניין המחייבים. בסמכות הוועדה לקבוע בעת היתר הבנייה את מיקומם ואת המרווחים ביניהם.
- 2.5.6 במקרה של איחוד מגרשים ביעוד זהה – רשאית הוועדה להתיר תכנון אשר יאפשר ביטול הגבולות ביניהם, באופן שיהוו מגרש אחד. במקרה זה קווי הבניין המחייבים יהיו קווי הבניין ההיקפים בלבד.
- 2.6 גובה מבנים:
- 2.6.1 גובהם המרבי של המבנים לא יעלה על 17 מ' מעל למפלס ה- 0.00. ועד 4 קומות מעל מפלס ה- 0.00. מתחת למפלס ה- 0.00 תותר הקמת קומה תת קרקעית אחת.
- 2.6.2 בסמכות הוועדה לאשר הקמת קומות תת קרקעיות נוספות עבור חניונים תת קרקעיים בלבד.
- 2.6.3 בסמכות הוועדה לאפשר הגבהת גובה המבנה בשיעור של עד 1.5 מטר.
- 2.6.4 בנוסף, תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג בנסיגה של 3 מ' מחזיתות הבניין ובגובה שלא יעלה על 4 מ' ובהיקף של עד 20% משטח הגג.
- 2.6.5 טבלת שטח מגרשים לתעשייה:

תעשייה		
שטח במ"ר	מס' מגרש	
3154.89	20	
3034.04	21	
3389.32	22	
3910.43	23	
3834.12	24	
4083.4	25	
3726.57	26	
4200.54	27	
4432.7	28	
4643.14	29	
3504.48	30	
3448.1	31	
3275.88	32	
3298.35	33	
3761.85	34	
3881.65	35	
3704.13	36	
3771.94	37	
3664.6	38	
3576.29	39	
4005.6	40	
4095.8	41	
6272.42	42	
4506.56	43	
4872.32	44	

5080.75	45	
5322.94	46	
2904.91	47	
3082.89	48	
3044.49	49	
3044.55	50	
3050.75	51	
2715.74	52	
3248.05	53	
3320.05	54	
3320.7	55	
3321.55	56	
3318.68	57	
3222.74	58	
3188.69	59	
3188.11	60	
3187.37	61	
3725.15	62	
3330.46	63	
3386.56	64	
3385.49	65	
3395.81	66	
2694.65	67	
4190.23	68	
3748.5	69	
4835.96	70	
<b>188304.89</b>	<b>סה"כ</b>	<b>תעשייה</b>

### 3. מסחר משרדים ותעסוקה :

השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור ורוד וסגול לסירוגין הוא שטח למסחר משרדים ותעסוקה.

3.1. בשטח זה יותרו תכליות ושימושים לצרכי מסחר משרדים ותעסוקה, כגון :

3.1.1. מסחר קמעונאי

3.1.2. מרכולים

3.1.3. משרדים

3.1.4. חנויות

3.1.5. מסעדות ובתי קפה

3.1.6. בנק

3.1.7. סניף דואר

3.1.8. סטודיו

3.1.9. גלריות

3.1.10. קליניקות

3.1.11. אולם אירועים

3.1.12. תעסוקת הייטק

3.1.13. שימושים ציבוריים נלווים עבור משתמשי המבנה כגון מעון יום, בית כנסת וכיו"ב.

3.2. זכויות בנייה :

3.2.1. השטח המותר לבנייה לא יעלה על 220% משטח המגרש. בנוסף, יותרו שטחים עבור השימושים הבאים וכמפורט להלן :

א. שטחים בשיעור שאינו עולה על 30% משטח המגרש כגון : חדרי מדרגות,

מעליות, מעברים ציבוריים, מחסנים, חדרי אשפה, מתקנים טכניים וכד'.

ב. מרחבים מוגנים, חניה תת קרקעית או חניה מקורה לפי התקנים הנדרשים.

3.2.2. קווי בניין :

3.2.1. קווי הבניין בחזיתות קדמית, צדדית ואחורית יהיו 5 מ' מגבולות המגרשים וע"פ המסומן בנספח הבינוי.

3.2.2. תותר בניה עד קו בניין 0 על קרקעי עבור : חדרי שנאים, ביתן שומר בשטח של עד 15 מ"ר, מתקני אשפה, מתקנים טכניים עד לגובה מרבי של 1.80 מ'.

3.2.3. תותר בניה תת קרקעית עד קו בניין 0 בחזית אחורית וצדדית, ועד קו בניין 2 מ' בחזית קדמית עבור השימושים הבאים : חניות תת קרקעיות, שטחי אחסון ומתקנים טכניים תת קרקעים, וכיו"ב. אך לא יותר מתכסית של 80% משטח המגרש.

3.2.4. מותרת בניית פרגולות ובלבד שלא יחרגו מקווי הבניין המחייבים.

3.2.5 תותר הקמת מספר מבנים בשטח המגרש ובלבד שלא יחרגו מקווי הבניין המחייבים. בסמכות הוועדה לקבוע בעת היתר הבנייה את מיקומם ואת המרווחים בניהם.

3.2.6 במקרה של איחוד מגרשים ביעוד זהה – רשאית הוועדה להתיר תכנון אשר יאפשר ביטול הגבולות ביניהם, באופן שיהוו מגרש אחד. במקרה זה קווי הבניין המחייבים יהיו קווי הבניין ההיקפים בלבד.

3.3 גובה מבנים :

3.3.1 גובהם המרבי של המבנים לא יעלה על 34 מ' ועד 8 קומות מעל מפלס ה- 0.00. מתחת למפלס ה- 0.00 תותר הקמת קומה תת קרקעית אחת.

3.3.2 בסמכות הוועדה לאשר הקמת קומות תת קרקעיות נוספות עבור חניונים תת קרקעיים בלבד.

3.3.3 בסמכות הוועדה לאפשר הגבהת גובה המבנה של עד 1.5 מטר.

3.3.4 בנוסף, תותר הקמת מתקנים טכניים על גג המבנה בנסיגה של 3 מ' מחזיתות הבניין ובגובה שלא יעלה על 4 מ' ובהיקף של עד 20% משטח הגג.

3.4 החניה תהיה בקומות חניה תת קרקעיות עבור לפחות 50% מתקן החניה הנדרש.

3.5 תנאי להיתר בנייה ראשון ביעוד זה הינו אישור הוועדה לתכנית חלוקה ותכנית בינוי ופיתוח מפורטת הערוכה על בסיס נספח הבינוי לכל מגרש בנפרד, והכוללת: בינוי, הסדרי תנועה, פיתוח נופי ותשתיות.

3.6 טבלת שטח מגרשים למסחר, משרדים ותעסוקה :

מסחר, משרדים ותעסוקה		
שטח במ"ר	מס' מגרש	
13483.87	71	
12266.75	72	
6768.15	73	
5383.27	74	
37902.04	<b>סה"כ מסחר, משרדים ותעסוקה</b>	

#### 4. מתקנים הנדסיים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים. בשטח זה יותר שימוש לבריכות ומגדלי מים, אנטנות תקשורת, תחנות שאיבה, או כל מתקן הדרוש לאספקת מים, טיפול וסילוק שפכים, אספקת חשמל ותקשורת או תפקוד מערכות התשתית או כל שימוש אחר באישור הועדה

4.1. זכויות בנייה:

4.1.1. שטח הבנייה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 50% משטח המגרש.

4.2. בשטח זה עובר תוואי תעלת ניקוז נגר עילי. ההוראות ביחס אליה כמפורט בפרק ח'

סעיף 3.3 ובהתאמה להוראות בסעיף 6 בפרק זה.

4.3. טבלת שטח מגרשים למתקנים הנדסיים:

מתקנים הנדסיים	
שטח במ"ר	מס' מגרש
5107.87	900
5392.03	901
3256.20	902
13756.10	סה"כ מתקנים הנדסיים

#### 5. מבנים ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור. בשטח זה יותרו התכליות והשימושים הבאים:

5.1.1. משרדי העירייה ו/או החברה הכלכלית של מעלה אדומים.

5.1.2. מנהלת אזור התעשייה.

5.1.3. משרדים מקומיים ואזוריים.

5.1.4. מבנים ומתקנים לשירותי חירום (כגון מחסני מל"ח).

5.1.5. מרפאות ציבוריות.

5.1.6. מעונות יום וגני ילדים.

5.1.7. בית כנסת.

5.1.8. או כל שימוש ציבורי אחר באישור הועדה.

5.2. זכויות בנייה:

שטח הבניה המרבי המותר באזור זה לא יעלה על 160% משטח המגרש. בנוסף, יותרו שטחים עבור השימושים הבאים וכמפורט להלן:

א. שטחים בשיעור שאינו עולה על 30% משטח המגרש כגון: חדרי מדרגות,

מעליות, מעברים ציבוריים, מחסנים, חדרי אשפה, מתקנים טכניים וכד'.

ב. מרחבים מוגנים, חניה תת קרקעית או חניה מקורה לפי התקנים הנדרשים.

5.3 קווי בניין :

5.3.1 קווי הבניין בחזיתות קדמית, צדדית ואחורית יהיו 5 מ' מגבולות המגרשים וע"פ המסומן בנספח הבינוי.

5.3.2 תותר בניה עד קו בניין 0 על קרקעי עבור : חדרי שנאים, ביתן שומר בשטח של עד 15 מ"ר, מתקני אשפה, מתקנים טכנים עד לגובה מירבי של 1.80 מ'.

5.3.3 תותר בניה תת קרקעית עד קו בניין 0 בחזית אחורית וצדדית, ועד קו בניין 2 מ' בחזית קדמית עבור השימושים הבאים : חניות תת קרקעיות, שטחי אחסון ומתקנים טכניים תת קרקעים, וכיו"ב. אך לא יותר מתכסית של 80% משטח המגרש.

5.3.4 מותרת בניית פרגולות עד 2 מ' מגבול המגרש בכפוף לאישור הוועדה.

5.3.5 תותר הקמת מספר מבנים בשטח המגרש ובלבד שלא יחרגו מקווי הבניין המחייבים. בסמכות הוועדה לקבוע בעת היתר הבנייה את מיקומם ואת המרווחים ביניהם.

5.4 גובה מבנה :

5.4.1 גובהו המרבי של המבנה לא יעלה על 17 מ' ועד 4 קומות מעל מפלס ה- 0.00. מתחת למפלס ה- 0.00 תותר הקמת קומה תת קרקעית אחת.

5.4.2 בסמכות הוועדה לאשר הקמת קומות תת קרקעיות נוספות עבור חניונים תת קרקעיים בלבד.

5.4.3 בסמכות הוועדה לאפשר הגבהת גובה המבנה של עד 1.5 מטר.

5.4.4 בנוסף, תותר הקמת מתקנים טכניים על הגג בנסיגה של 3 מ' מחזיתות הבניין ובגובה שלא יעלה על 4 מ' ובהיקף של עד 20% משטח הגג.

5.5 טבלת שטח מגרשים למבנים ומוסדות ציבור :

מבנים ומוסדות ציבור		
שטח במ"ר	מס' מגרש	
4558.26	75	
		סה"כ מבנים ומוסדות ציבור
4558.26		

6. שטח לנחל: .6

השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת הוא שטח לנחל.

6.1 שטח זה ישמש לתעלה לצורך ניקוז נגר עילי משטח התכנית ומהסביבה הקרובה בהתאם לנספח ניקוז וניהול נגר עילי, ובהתאם לנספח בינוי פרטים המהווה חלק ממסמכי תכנית זו.

6.2 התעלה העוברת בשטח התכנית תיוצב ע"י ייצוב קשיח ותחופה באבן טבעית.

6.3 לא יותר שימוש במסלעות.

6.4 שתילה ונטיעות יותרו בתיאום עם עיריית מעלה אדומים.

6.5. טבלת שטח מגרשים לנחל:

שטח לנחל	
שטח במ"ר	מס' מגרש
4707.40	1091
3188.97	1092
3636.56	1093
11219.10	1094
<b>22752.03</b>	<b>סה"כ שטח לנחל</b>

7. דרכים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות/קיימות.

7.1. שטחים אלו ישמש לתנועת כלי רכב, תנועת הולכי רגל, רוכבי אופניים, חניה, גינון ופיתוח משולב, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות, ריהוט רחוב, עבודות גינון, מערכות תשתית, הצבת מתקני אשפה ציבוריים, מתקני דרך לסוגיהם, גדרות בטיחות וביטחון וכיו"ב.

7.2. בשטח זה תותר בניית מתקני תשתיות לרבות מתקני חשמל וניקוז.

7.3. רוחב הדרכים המוצעות יהיה עפ"י המצויין בתשריט.

7.4. כניסות למגרשים:

הכניסות המצוינות בנספח הבינוי ובנספח התנועה והחניה הינן מנחות.

במקרים מיוחדים ניתן להוסיף כניסות או לשנות את מיקומן בשלב היתר הבניה בכפוף לאישור הוועדה. לא יותרו כניסות למגרשים מכביש מס' 8, פרט למגרש מס' 70 ו-75.

7.5. תנאי מוקדם למתן היתר בניה במגרשים יהיה פריצת הדרכים הציבוריות והתקנת תשתיות, להנחת דעת מהנדס הוועדה.

7.6. גובה סופי של דרכים יקבע בנספח הבינוי והפיתוח לאחר אישור התכנית ויחייב את תכנית הפיתוח של בעלי המגרשים.

7.7. טבלת שטח מגרשים לדרכים:

19689.80	סה"כ דרך מאושרת
69080.35	סה"כ דרך מוצעת
<b>88770.15</b>	<b>סה"כ כללי</b>

8. שטחים פתוחים:

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק בהיר הוא שטח פתוח. בשטח זה יותר מעבר להולכי רגל, שבילי אופניים, דרך פטרול, דרכי גישה לרכב ומגרשי חניה.

8.1. בשטח זה תותר הקמת מתקני תשתית והעברת תשתיות כגון ביוב, מים, ניקוז, חשמל, תאורה, גדרות בטיחות וביטחון וכד', לרבות חדרי שנאים, אנטנה סלולרית ומתקני תקשורת.

8.2. בשטח זה יותר פיתוח נופי, בניית קירות תומכים, שבילים וריצופים, מתקני משחקים, מתקני הצללה, מתקנים לחלוקת דואר, ריהוט גן, נטיעות, גינון וכד'.



8.3. טבלת שטח מגרשים לשטחים פתוחים:

שטח לשטחים פתוחים	
שטח במ"ר	מס' מגרש
8230.06	1083
2099.85	1084
376.39	1085
765.62	1086
8693.86	1087
340.09	1088
13350.43	1089
7323.49	1090
1342.93	1095
<b>42522.72</b>	<b>סה"כ שטח לשטחים פתוחים</b>

9. דרך ו/או טיפול נופי:

9.1. השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים אדומים וירוקים לסירוגין הוא שטח לדרך

ו/או טיפול נופי. בשטח זה יותרו השימושים ויחולו כל ההוראות כמפורט בסעיף 7 -

דרכים ובסעיף 8 שטחים פתוחים - לעיל.

9.2. טבלת שטח מגרשים לדרך ו/או טיפול נופי:

שטח לדרך ו/או טיפול נופי	
שטח במ"ר	מס' מגרש
342.53	1080
8667.15	1081
<b>9009.68</b>	<b>סה"כ שטח לדרך ו/או טיפול נופי</b>

**פרק ה' – הוראות כלליות ועיצוב אדריכלי**

**1. גימור חזיתות המבנים :**

- 1.1. גימור חזיתות המבנים יהיה ברובו מחופה אבן מרובעת, טבעית ומסותתת. יותר שילוב חומרים נוספים כגון: אלומיניום, זכוכית, טיח אקרילי, בטון, פלדה או כל חומר אחר באישור מהנדס העיר.
- 1.2. בנוסף לאמור בסעיף 1.1 יותר שימוש בקירות מסך מזכוכית בחזיתות המבנים, באישור מהנדס העיר.
- 1.3. לא יותר שימוש באבן נסורה חלקה.

**2. גגות המבנים :**

- 2.1. גגות המבנים יהיו שטוחים בלבד. לא תותר הקמת גגות רעפים. בבניה בתכסית שמעל 50% משטח המגרש יותרו גגות בטון בלבד. למרות האמור לעיל, בסמכות המהנדס לאשר גגות מרתביים שאינם בטון בלבד, במקרים בהם יינתן פתרון אדריכלי למיקום והסתרת כל מערכות הטכניות הנדרשות למבנה להנחת דעתו.
- 2.2. גגות המבנים יטופלו כחזית תמישית בשלב היתר הבניה וישולבו בהם מסתורים למתקנים הטכניים הנדרשים.
- 2.3. במקומות בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבניינים סמוכים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע חזותי, באישור המהנדס.

**3. מתקנים פוטו-וולטאים :**

- 3.1. בסמכות הועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע ע"פ היתר בניה שניתן כחוק.
- 3.2. על מתקנים פוטו-וולטאים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) יחולו כל ההנחיות והוראות תמ"א 55/1- תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאים באיו"ש – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

**4. חניה :**

- 4.1. החניה תהיה בתחום המגרשים ועפ"י תקן החניה הארצי המאושר לעת מתן ההיתר.
- 4.2. מיקום החניות והיקפן יאושרו ע"י הועדה במסגרת היתר הבניה.
- 4.3. בכל מקרה, מס' מקומות החניה לא יפחת מהמפורט בטבלה דלהלן :

מקום חניה לשטח עיקרי בנוי (מ"ר)					שימוש
משאית	רכב תפעולי**	אופנוע	אופניים	רכב פרטי	
1: 2,000	1: 500	1: 200	1: 300	1: 70	תעשיה
1: 2,000	1: 400	1: 200	1: 300	1: 40	מתקנים הנדסיים
1: 2,000	1: 400	1: 200	1: 300	1: 60	מבנים ומוסדות ציבור
1: 2,000	1: 400	1: 200	1: 300	עד 100% בנייה : 1: 25	מסחר
				מעל 100% בנייה : 1: 60	

1: 2,000	1: 400	1: 200	1: 300	1: 60	משרדים ו/או תעסוקה
1: 2,000	1: 400	1: 200	1: 300	1: 100	אחסנה

\* רכב תפעולי: רכב שירות העתיד לשמש את שימושי הקרקע באותו מגרש, כגון: משאיות מסוג SU-7 ו-SU-9, אוטובוסים, טנדרים, רכב לפינוי אשפה, דחסינות אשפה וכדו'. מידות תא לחניה תפעולית: רוחב- 3.5 מ', עומק- 10 מ', מעבר ליציאת רכב- 12 מ'.

5. תכנית חלוקה:

5.1. בסמכות הועדה לאשר חלוקה של מגרשים ו/או איחוד של מגרשים בייעוד זהה במסגרת תכנית חלוקה למגרש ו/או למס' מגרשים, בתנאים הבאים:

5.1.1. תכנית החלוקה תוגש על רקע תכנית מדידה עדכנית בקני"מ 1: 250 לפחות הערוכה וחתומה ע"י מודד מוסמך.

5.1.2. תכנית החלוקה תהיה חתומה ע"י בעלי הזכויות בקרקע.

5.1.3. תכנית החלוקה תפרט את גבולות הקרקע המוצעת לחלוקה, את גבולות המגרשים החדשים ושטחם, את הדרכים הקיימות ודרכי הגישה למגרשים וכל פרט אחר שיידרש ע"י הועדה.

5.1.4. שטחו של כל מגרש חדש לא יפחת מ- 1,500 מ"ר.

5.1.5. לכל מגרש חדש תהיה גישה ישירה מדרך ציבורית.

5.1.6. החלוקה החדשה לא תפגע באפשרות לספק למגרשים שבתחום התכנית חיבורי תשתית.

5.1.7. קווי בניין:

5.1.7.1. במגרשים שחולקו תותר בנייה בקו בניין 0 במקום 5 מ' בגבול החדש בין שני המגרשים החדשים.

5.1.7.2. במידה ומדובר בחלוקה ליותר משני מגרשים, תתאפשר הצמדות בקו בניין 0 בזוגות בלבד ולכיוון אחד בלבד.

במקרה זה, לאישור תכנית החלוקה תצורף תכנית בינוי המפרטת את העמדת הבניינים וההצמדויות.

היתרי הבניה יאושרו על סמך תכנית זו.

5.1.7.3. הבנייה תעשה בכפוף להסכמה בכתב של בעלי המגרשים הסמוכים זה לזה, שניים או יותר.

5.1.7.4. קו בניין היקפי למגרשים סמוכים, לדרך ולשטחים ציבוריים יהיה 5 מ'.

## פרק ו' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

### 1. תנאים להוצאת היתרי בניה:

#### 1.1. תשתיות:

1.1.1. ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעת הוועדה כדלקמן:

- א. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- ב. מערכות הניקוז לרבות מערכות לתיעול נגר תת קרקעית ועל קרקעית.
- ג. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ד. מערכת הספקה ראשית של המים.
- ה. הכנות למערכות החשמל והתקשורת לרבות העתקת קווי מתח גבוה עפ"י הנחיות חח"י המופיעות בפרק ח', סעיף 6, שלהלן.
- ו. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קש"צ ובהתאם לפרק י' בהוראות התכנית.

1.1.2. תנאי למתן היתר בניה - תיאום ביצוע קווי הביוב מול קמ"ט מים וקבלת היתר חפירה מחברת מקורות.

#### 1.2. תכנית בינוי ופיתוח:

1.2.1. תנאי להיתר בניה ראשון יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח כללית מפורטת בקני"מ

1: 500 לפחות או משתנה, בהתאם לדרישות המהנדס, שתוגש ע"י יזם התכנית ו/או

החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים לאישור הוועדה. התכנית תכלול בין היתר

את ההוראות וההנחיות שמפורטות להלן:

1.2.2. הוראות לפיתוח דרכים יפרטו בין השאר:

- א. מפלסי הדרך.
- ב. מפלסי קירות התמך הגובלים ודרושים להקמת הדרך.
- ג. מדרונות ושיפועי קרקע צידיים.
- ד. חניות ציבוריות בתחום הדרך.
- ה. הוראות להכנת תשתיות בתחום הדרך.
- ו. הוראות לנטיעות ופיתוח נופי והוראות בדבר חומרי הגמר למיסעות ומדרכים.
- ז. הוראות לניקוז ואיגום מי נגר.
- ח. הוראות בדבר חומרי הגמר למיסעות ומדרכים.
- ט. רהוט רחוב אופייני ותאורת רחוב אופיינית ומיקום עמודי תאורה.

1.2.3. הוראות לשטחים פתוחים ושטח לנחל יפרטו בין השאר:

- א. מפלסי הפיתוח.
- ב. תכנון הקשר לסביבה הגובלת לרכב ולהולכי רגל.
- ג. פתרונות לניקוז, איגום והשהיית מי הנגר העילי.
- ד. פרטים אופייניים של קירות תמך, גדרות, תאורה, ריהוט רחוב, קירוי והצללה, מאפייני צמחיה, שתילה ונטיעות וכד'.  
ה. פתרונות לתשתיות, לרבות שילובם של מתקנים הנדסיים, מבנים וארונות סעף בפתרון העיצוב של השטח הפתוח.
- ו. דרכים לרבות לרכב שירות ביטחון והצלה, מגרשי חניה, מעברי מדרגות ושבילים.
- ז. פרטים אופייניים לחומרי גמר, לשבילים ולחיפויי קירות התמך ולגדרות.

- ת. פינות ישיבה, ברזיות, פחי אשפה, פרגולות וקרוויים.
- ט. פיתוח ופרטים של שטח ערוץ הנחל ומדרונותיו, ומעברים וגשרים מעליו.
- 1.2.4. הוראות למגרשים המיועדים לבניה יפרטו בין השאר:
- א. מפלסי הפיתוח הסופיים בכל תחומי המגרש. לרבות קביעת מפלס ה-0.00 ויחס הבניין לשטחים הציבוריים והמגרשים הגובלים.
- ב. פרטי גדרות וקירות תמך, גובהם ומאפייניהם העיצוביים.
- ג. חזית הרחוב של המגרש: קביעת הוראות עיצוב מפורט לקירות התמך ו/או גדרות המגרש הגובלים בדרך ו/או בשטח ציבורי פתוח לרבות גובה הקירות/הגדרות, מיקום ארונות שירות (פילרים) - אשר לא יחרגו מגבולות המגרש, סוג האבן, עיבוד האבן, פרטי מעקות המתכת המשולבים בה ו/או כל פרט מסגרות המשולב בה כגון פרטי מסגרות לסגירת הפילרים (חשמל, מים וכדומה). התוכנית תכלול, ככל שידרש, את פריסת הקירות ו/או הגדרות כאמור בקני"מ שלא יקטן מ-1:250 וכן פרטים אופייניים בקני"מ כפי שיקבע ע"י המהנדס.
- ד. קביעת הוראות מחייבות לעיצוב הכניסות למגרש וכניסות לחניונים התת-קרקעים.
- ה. פרטים אופייניים לדירוגם של קירות תומכים אשר גובהם עולה על 3.5/6 מטר.

## 2. איכות הסביבה

- 2.1 איכות הסביבה:
- תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה/הרשות הסביבתית המוסמכת, בין היתר בנושאים הבאים:
- א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
- ב. חיבור הבניין לרשת המים.
- ג. מפעל תעשייתי לא יחובר לרשת הביוב, אלא אם יוכיח שאיכות שפכו ביציאה מהמפעל מאפשרת זאת ולאחר הגשת תכנית ביוב לאישור קמ"ט איכות הסביבה. מבחינה זו יש להבדיל בין שתי קבוצות מפעלים:
- (1). מפעלים ששפכים עונים על הדרישות ללא צורך בטיפול קדם. לקבוצה זו שייכים על-פי רוב מפעלים שאין בהם "תהליכים רטובים" - תעשיות טקסטיל (לא כולל צביעה ואשפרה), פלסטיק, נגריות, מסגרות כדוגמה.
- (2). מפעלים שחייבים לטפל בשפכים טיפל קדם בתחום המפעל על-מנת לעמוד בתקני איכות שפכים המוגדרים בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) - 2014. לדוגמא, מפעלי מזון, טיפול במתכת, כימיה, תרופות, מצבעות טקסטיל וכדומה.
- ד. תעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
- ה. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב האזורית ושל אזור התעשייה.
- ו. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ז. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות הסביבה.

- ח. הוועדה/קמ"ט איכות הסביבה/הרשות הסביבתית המוסמכת תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- ט. מאפייני הפסולת הצפויה בהתאם לכמויות ולסוגים, מתקני הטיפול המתוכננים ומיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת/קמ"ט איכות הסביבה ואגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- י. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
- יא. לא ייתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
- יב. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון.
- יג. יש להגיש מסמך אקוסטי על עבודות הפיתוח והתשתית לאישור קמ"ט איכות הסביבה/הרשות הסביבתית המוסמכת.
- יד. ניקוז: אישור המהנדס לפתרון הנגר בהתאם להוראות התוספת השנייה לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאים ואגרות) התש"ל - 1970.
- טו. זיהום אויר: יפורטו כל הארובות המתוכננות, מתקני הפליטה במפעל והאמצעים לטיפול באוויר המזוהם. ינקטו אמצעים למניעת זיהום אויר מפעילות המפעל על-פי דרישות המשרד להגנת הסביבה או על-פי הרשות המוסמכת באזור, לרבות הרצת מודל פיזור מזהמים שיבחן חריגות כתוצאה מהקמת המפעל תוך התחשבות במפעלים קיימים ומתוכננים (הידועים לרשת התכנון) ממקורות כגון: תהליכי ייצור, מערכות דלק ואנרגיה, מתקנים הנדסיים, אחסנה, שינוע וכדומה.
- טז. אחסון חומרים מסוכנים ודלקים: בתהליכי ייצור אנרגיה ייעשה שימוש בדלקים "נקיים". תותר אחסנת חורים מסוכנים על-פי חוק חומרים מסוכנים - 1993 וחוק עזר של האיגוד על פיקוח על חומרים מסוכנים - 1999. "מעל לכמות לדיווח" - יידרש אישור המשרד להגנת הסביבה והרשות הסביבתית המוסמכת כולל: סקר סיכונים, קבילות מרחקי הפרדה למיכלים, קווי הולכה וכדומה.
- יז. קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית: יצוינו מקורות לפליטת קרינה מהמפעל וסוגיהן, אמצעים למניעת פליטת קרינה מעבר למותר על-פי החוק החל בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.
- יח. תנאי לתחילת עבודות ההכשרה הינו הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס למדדי רעש צפויים במהלך העבודות. בנוסף, על העבודות עצמן ועל ציוד הבניה לעמוד בהנחיות התקנות למניעת מפגעים.
- יט. תנאי להיתר בניה במגרשים הקרובים ביותר לישובים, וכן למגרשי התעשייה הסמוכים לשטחי המסחר ומוסדות הציבור הינו הצגת דו"ח אקוסטי ואמצעי הפחתת רעש במידה ויידרש.

כ. עבודות עפר :

- (1). לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים.
- (2). בשלב הקמת המתחם יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-יד עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
- (3). בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
- (4). יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
- (5). יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
- (6). יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
- (7). יש לפנות את עודפי העפר ופסולת הבנייה לאתר מאושר על-ידי קמ"ט איכות הסביבה. אסמכתאות יוצגו על-פי דרישה.

- 2.2 אישור החברה הכלכלית מעלה אדומים ואיגוד ערים לאיכה"ס להתאמת המפעל לדרישות הסביבתיות ולתכנית מפורטת מס' 420/2/7.
- 2.3 תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.
- 2.4 תיאום הבקשה להיתר עם חברת החשמל.
- 2.5 תיאום הבקשה להיתר עם פיקוד העורף.
- 2.6 אישור קמ"ט אפוטרופוס לזכויות במקרקעין.
- 2.7 פתרון חניה ע"פ תקן ולאישור יועץ תנועה לוועדה.
- 2.8 בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתו יש צורך באישורים אלו.
- 2.9 במגרשים מס' 900, 901 תנאי להיתר בניה יהיה הצגת תכניות להסדרת הניקוז העובר דרך המגרש.
- 2.10 יש להראות פרטי טיפול בחתך ערוץ הנחל בתיאום עם תכנון הניקוז והתכנון הנופי כחלק מתכנית הבינוי והפיתוח - ראה פרק ו' סעיף 1.2 ופרק ד' סעיף 6 בתכנית זו.
3. אישור אכלוס (טופס 4) ותעודת גמר  
חיבור מבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') (טופס 4) יעשה רק לאחר שיינתן אישור בכתב מהוועדה המאשרת שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.  
אישור סופי לאכלוס (תעודת גמר) יינתן לאחר השלמת כל תנאי ההיתר ודרישות הוועדה, לרבות המבנה וכל דרישות הפיתוח במגרש.

## פרק ז' – פיתוח כללי, נטיעות וקירות גבול

### 1. פיתוח המגרש

- 1.1. היתרי בניה יינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן.
- 1.2. אחסנת חוץ וחצרות משק יוסתרו ע"י גדרות בגובה 2.0 מ' עם צמחיה או גידור אטומים כך שלא יראו לעין אדם העומד על הקרקע.
- 1.3. הגדרות וקירות התמך יחופו אבן טבעית מסותתת בשורות אופקיות כלפי כל חזית לשטח ציבורי לרבות סיום עליון באבן קופינג.
- 1.4. גובה הקירות התומכים לא יעלה על 3.5 מ'. קיר תמך הגבוהה מ-3.5 מ' ייבנה במדורג. יש לשמור על מרווח אופקי של 1.5 מ' לפחות בין קירות תומכים מדורגים. מהנדס העיר רשאי לאשר קירות של עד 6 מ' ללא דירוג, אם קירות אלו נמצאים בין 2 מגרשים המיועדים לתעשייה ו/או למסחר משרדים ותעסוקה.
- 1.5. כל הגדרות ו/או קירות התמך יבנו בהתאם להנחיות וההוראות שיקבעו בתכנית הבינוי והפיתוח - ראה סעיף 1.2 שבפרק ו'. פרטי הגידור לרבות גוון יכללו בבקשה להיתרי הבנייה והם טעונים אישור מהנדס העיר. מהנדס העיר רשאי להתיר שינויים בעיצוב הגדר.

### 2. פינוי אשפה

- 2.1. מתקני אשפה ציבוריים יותקנו בהתאם לתכנית הבינוי והפיתוח - ראה סעיף 1.2 שבפרק ו'.
- 2.2. מתקני האשפה יותקנו בתחום המגרשים בכמות ובהתאם לשיטת פינוי האשפה שתקבע ובהתאם להנחיות איגוד ערים לאיכות סביבה ועיריית מעלה אדומים.

### 3. נטיעות

- 3.1. בשטחים פתוחים ובשולי תעלת הניקוז ישתלו עצים ושיחים מקומיים וחסכוניים במים, בצפיפות נמוכה ואופיינית לאזור.



## פרק ח' – תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. כל הצנרת והכבלים בשטח התכנית הן בשטחים הציבוריים והן באלו הפרטיים -למעט חשמל- תהיה תת קרקעית (טלפון, טל"כ, גז, ניקוז, ביוב, מים וכו').

### 2. קביעת שטחי קרקע לצורכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית ובעלי המגרשים להקצות קרקע למעבר מי הגשמים או מי הביוב. על קרקע זו לא תותר בנייה מכל סוג שהוא, חוץ מהעבודות הנדרשות לצורך ביצוע הניקוז, הביוב או התיעול.

### 3. ניקוז

3.1. ניקוז המגרשים, השטחים הציבוריים והדרכים יעשה על פי תכנית ניקוז לכל המגרשים שבתחום התכנית שתובא לאישור הועדה. התכנית תערך באופן המבטיח שמוצאי הניקוז מהמגרשים לשטחים הפתוחים שבהיקף התכנית ימוקמו בהתאמה לתוואי השטח, לפיתוח ולנטיעות המתוכננים בשטחים הפתוחים.

מוצאי הניקוז יתוכננו באופן שמי הניקוז יוכלו לשמש להשקיית צמחים בשטחים הפתוחים וזרימתם לא תפגע בקרקע הטבעית. החניות במגרשים ינוקזו באמצעות מערכת ניקוז תת קרקעית.

3.2. ההנחיות העקרוניות לתכנון מערכת הניקוז, המפרטים והשרטוטים הנלווים המוצגים בנספח הניקוז ישמשו כנספח מנחה לתכנון מערכת הניקוז.

3.3. במגרשים מס' 900 ו-901, מגרשי תחנת השאיבה הממוקמים על תוואי תעלת הניקוז, תנאי להיתר בניה יהיה הסדרת הניקוז העובר דרך מגרשים אלו ובסמוך אליהם, בהתאם לפרק ד' סעיף 6 בתכנית זו.

3.4. בכניסה לחניונים התת קרקעיים יש למנוע כניסת נגר הזורם על הכבישים הסמוכים.

3.5. בכל מקרה של בינוי תת קרקעי יש לנקז את סביבת הבינוי בניקוז תת קרקעי.

3.6. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

3.7. תותר הנחת תעלות וצינורות ניקוז בשטחים ציבוריים פתוחים, בדרכים ובשטחים למתקנים הנדסיים.

3.8. שטחים תפעוליים מזהמים יתוכננו כך שכמות הנגר המגיעה אליהם תהיה מינימלית ע"י קירוי ותעלות הפניית נגר בשולי השטח. הנגר המגיע לשטחים אלו יטופל ויופנה למערכת הביוב.

3.9. הועדה רשאית להורות, כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או סלילת דרך.

### 4. ביוב וסילוק שפכים

כל מבנה בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת הביוב לפי דרישת הוועדה. פתרון ביוב כולל טיהור וסילוק שפכים יהיה באישור הועדה, ויהווה תנאי למתן היתרי בניה בתחום התכנית.

מפעלי תעשייה אשר יהיו להם שפכים תעשייתיים ידרשו לטפל בשפכים עד לרמת שפכים סניטריים ורק אז יורשו להזרים את השפכים למערכת הביוב המרכזית.

5. זכות מעבר תשתיות במגרשים פרטיים

תותר העברת תשתיות ציבוריות בתחום המגרשים הפרטיים הכוללות ביוב, מים, חשמל, טלפון, כבלים, ניקוז וכיו"ב. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת עפ"י דרישת הרשות המקומית לצורך בקרה ואחזקה, ובתנאי שיהיו במרחק של עד 2.0 מ' מגבולות המגרשים. במקרה של גישה אליהם לצורכי בקרה ותיקון הקווים, חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

6. קווי חשמל ותקשורת

6.1. תותר הקמת רשת מ"ג עילית ושנאים על עמודים. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת קרקעיים.

תנאי למתן היתר בנייה: תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים.

6.2. בשלב הכנת תכניות מפורטות ובשלב היתר בנייה, התכניות לא יידונו ללא הערות של חברת החשמל מחוז ירושלים.

6.3. תשתיות קיימות: בשטח התכנית קיימ קו מתח גבוה עילי של חברת החשמל – מסומן בתשריט. יזם התכנית ו/או החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים, יתחייב להעתיק על חשבונו את תשתיות ומתקני ח"י בכל מקרה שיתעורר הצורך בכך (בשל פינוי השטח, עבודות בקרבת המתקנים, סיכון תשתיות וכדו') עפ"י שיקול הדעת המקצועית של ח"י. העתקה תעשה ע"י פתיחת הזמנה מתאימה במח' מסחרית של ח"י מחוז ירושלים.

6.4. כל התשתיות הקיימות תפורקנה לאחר הקמת תשתית חלופית עפ"י הצורך.

6.5. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:

לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:

מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן		
-	3.0 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף	א.
-	2.0 מ' 0.3 מ'	קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה	ב.
-	5.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה	ג.
-	2.0 מ'	קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)	ד.
20.0 מ'	-	קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו	ה.
35.0 מ'	-	קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו	ו.
-	0.5 מ'	כבלי חשמל מתח נמוך	ז.
-	3.0 מ'	כבלי מתח גבוה	ח.
-	בתאום עם חברת החשמל	כבלי חשמל מתח עליון	ט.
-	1.0 מ'	ארון רשת	י.
-	3.0 מ'	שנאי על עמוד	יא.

תת-קרקעי

חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל			
לא יבוצעו חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל ללא אישור מיוחד בכתב מהממונה (קמ"ט חשמל) אלא במרחקים המפורטים להלן			
	חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידיים	חפירה, חציבה או כרייה מכניים	
א.	2.50 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח נמוך
ב.	3.00 מ'	5.00 מ'	קו חשמל מתח גבוה
ג.	10.00 מ'	10.00 מ'	קו חשמל מתח עליון
ד.	10.00 מ'	10.00 מ'	קו חשמל "מתח על"

#### 7. שימור וניצול מי הנגר העילי.

ניצול מיטבי של מי נגר יתבצע על-פי הנחיות והוראות תמ"א 62 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) לניהול נגר, ניקוז, נחלים, איגום וחלחול – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 588/1/19 מיום 30.01.19 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאחור יותר. בין היתר

יש לבצע כדלקמן:

7.1. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.

7.2. יקבעו הנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.

7.3. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.

7.4. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.

7.5. מועצת התכנון העליונה רשאית לפטור או להקל מהדרישות לעיל במקרים מיוחדים ובתנאים שתקבע על-פי המפורט בתמ"א 62.

7.6. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.

7.7. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

## פרק ט - הוראות לשמירת איכות הסביבה

### 1. פללי

להלן מוצגות ההצעות להוראות התכנית ולתנאים להיתר בנייה.

- 1.1. חל איסור על כניסת מפעלים / עסקים מהרשימה שלהלן: תחנות כוח המופעלות על פחם ו/או דלק נוזלי; אסבסט (ייצור ואחסון); מכון פסדים; בית זיקוק; גריסת וטחינת אבן; ייצור חומרי הדברה; ייצור חומרי נפץ; ייצור מוצרי חלב; מפעל לטיפול בפסולת ושפכים שמקורה מחוץ לאזור תעשייה; פעילות התכה ומיחזור של מתכות.
- 1.2. בקשה חריגה לכניסת אחד מהמפעלים/עסקים מהרשימה לעיל תדון במסגרת וועדה מיוחדת שתקום ותכלול את הגורמים הבאים: עיריית מעלה אדומים, מנהלת אזור התעשייה ואיגוד ערים לאיכ"ס יהודה.
- 1.3. יום התכנית ו/או החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים ימנו מפקח סביבתי לעבודות הקמת אזור התעשייה, המפקח נדרש להיות בקשר עם קמ"ט איכות הסביבה ואיגוד ערים לאיכות הסביבה לאורך כל שלב העבודות.
- 1.4. תנאי לקבלת היתר בניה ראשון במתחם יהיה העברת מסמך המתאר את שלבי ההקמה של אזור התעשייה, שטח העבודה ולוחות זמנים לביצוע. המסמך יועבר לעיון ואישור איגוד ערים לאיכ"ס יהודה. המסמך יתאר את הפעילות המתוכננת ויצג את האמצעים המתוכננים למניעת מטרדים.
- 1.5. בקשות להיתרי בניה בתוקף תכנית זו תכלולנה התייחסות להיבטים של בנייה בת קיימא עפ"י הנחיות הוועדה המיוחדת ואיגוד ערים לאיכ"ס במועד הבקשה להיתר, וכפי שיעודכנו מעת לעת.

### 2. הוראות סביבתיות לשלב ההקמה

- 2.1. שטח העבודה במהלך תקופת העבודות יגודר בהתאם לשלביות הביצוע של הפרויקט.
- 2.2. אין לבצע כל פעילות מחוץ לשטח התכנית, ובכלל זה שפיכה של פסולת וחומרים ותנועה של כלים. כל פגיעה בשטח שמחוץ לתכנית תחויב בהחזרת המצב לקדמותו ובשיקום נופי, באחריות ועל חשבון היזם.
- 2.3. אין למקם ערמות של פסולת, עודפי קרקע, חומרים וכיו"ב במרחק הקטן מ-50 מטר מערוצי הנחלים. יש לגדר את הערוצים בנפרד ולהפרידם משאר חלקי התכנית.
- 2.4. תנאי לקבלת טופס אכלוס (טופס 4) הצגה של אישורי שפיכה של פסולת לסוגיה ועודפי עפר לאיגוד ערים לאיכ"ס יהודה ולאגף הנדסה בעיריית מעלה אדומים, באופן התואם את הכמויות המוערכות שלהם.
- 2.5. יש להפריד את ערמות החומרים ואת ערמות הפסולת למיניהן, ולסמנן בצורה ברורה.
- 2.6. ככל הניתן, נדרש לשמר שכבת קרקע טבעית עליונה לשימוש חוזר בעת השיקום הנופי.

### 3. הוראות סביבתיות לבינוי

- 3.1. השימושים במגרשים הגובלים לתחנת השאיבה יוגבלו, כך שלא יכללו תעשיית מזון ופרמצבטיקה.

- 3.2. שימושים אשר במסגרת פעילותם יש פוטנציאל לסיכון סביבתי, בהתאם לסיווג איגוד ערים לאיכ"ס יהודה, ירוכזו במגרשים הסמוכים אחד לשני, והרחק משימושי מסחר משרדים ותעסוקה שלא יקטן מ-150 מ'.
- 3.3. מפעלים בעלי היקפי פליטות מזהמי אוויר משמעותיים, בהתאם לסיווג איגוד ערים לאיכ"ס יהודה, לא ימוקמו בקרבת אזור המסחר המשרדים והתעסוקה, ומבני הציבור המתוכננים בגבול הצפוני – צפון מערבי של התכנית.
- 3.4. לאורך צידו הצפוני מערבי של אזור התעשייה (בסמוך לדרך קדם) מתוכננים מבני מסחר משרדים ותעסוקה. בסמוך למגרשים אלו לא יותר אכלוס מפעלים אשר במסגרת פעילותם נעשה שימוש בחומרים מסוכנים בכמות המצריכה קבלת היתר רעלים מהמשרד להגנת הסביבה.
- 3.5. מבנים רב תכליתיים – יצטרכו לעמוד בדרישות התנאים הסביבתיים המיוחדים למבנים להשכרה עם או בלי חלוקות משנה שיינתנו על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה ועיריית מעלה אדומים. על היזם חלה החובה להפנות כל שוכר של המבנה או חלקו לאישור האיגוד והעירייה טרם השכרתו.

#### 4. עיצוב נוף

- 4.1. תכנית נופית הבוחנת את ההשפעה החזותית ומתן פתרונות והמלצות לתכנון הנופי ולהשתלבות באזור התעשייה הקיים תוגש לאישור עיריית מעלה אדומים כתנאי להיתר הכשרה/בנייה ראשון במתחם. התכנית המוגשת תתייחס לקווי המגע של התכנית עם ערוצי הנחלים בסביבה.
- 4.2. יש לטפל במרווחים והחריצים הנוצרים בין הבולדרים בטרסה או במסלעת גינון בהתאם להנחיות עיריית מעלה אדומים לתכנון ולביצוע מסלעות, קירות תמך, סוללות ומדרונות ופעולות הנדסיות לשם צמצום תחלואה במחלת הלישמניה ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
- 4.3. מומלץ להעתיק את הבולבוסים שאותרו בשלוחה המזרחית בתחום התכנית למיקום אחר בטרם ביצוע התכנית.
- 4.4. מומלץ לשלב את הבולבוסים כאלמנט טבע עירוני בתחום התכנית, או בשטחים ציבוריים חלופיים במעלה אדומים.

#### 5. טיפול בפסולת בניין/עודפי עפר

- 5.1. תנאי לתחילת עבודות הכשרה בשטח ולהוצאת היתר בניה ראשון – הגשת פרוגרמת עודפי עפר לאישור קמ"ט איכות הסביבה אשר תכלול בן היתר הוראות בדבר הטיפול בכלל עודפי העפר בפרויקט.
- 5.2. עודפי העפר ופסולת הבניין יפוננו לאתרים מאושרים בלבד.
- 5.3. יומצא אישור קליטת עודפי עפר/פסולת בניין באתר הפינוי לאיגוד ערים יהודה ולעיריית מעלה אדומים.

- 5.4. כל העבודות הנוגעות לפסולת הבניין ועודפי העפר לרבות הובלתם, מחזורם והטמנתם יבוצעו ע"י עסקים בעלי רשיון עסק מתאים על פי סעיף 5.1 ב' בצו רישוי עסקים – 1996, עבודתם תותר רק לאחר הצגת רשיון עסק כדין.
- 5.5. בתום העבודות תפונה כל פסולת ושרידים מביצוע העבודות.
- 5.6. חומר גלם וחומר גרוס יאוחסנו בשטח האתר בלבד ובאופן שתמנע פגיעה בסביבה.
- 5.7. חומרי מילוי (מצע ב' וחמר מילוי נברר) בשטח התכנית- יעשה שימוש בחומרים ממוחזרים בהיקף של 20% לפחות וזאת בכפוף לתקנים והמפרטים הרלוונטיים ממפעלי מיחזור המאושרים על ידי המשרד להגנת הסביבה.

## **6. שפכים**

- 6.1. תנאי להיתר בניה ראשון למבנה יהיה שדרוג מכון השאיבה כך שיוכל לעמוד בקיבולת השפכים הנוספים עקב הרחבת אזור התעשייה.
- 6.2. לא יותר אכלוס של מפעלים באזור התעשייה, ללא השלמת הפתרון הכולל לאיסוף הולכה וטיפול בשפכים ברמת המתחם כולו.
- 6.3. כל מפעל או עסק המייצר שפכים תהליכיים או שפכים תעשייתיים אחרים, יתקין בשטחו, במידת הצורך, מתקן/נים לטיפול מוקדם בשפכים, כדי לעמוד בכללי תאגידי מים וביוב (שפכי מפעלים המוזרמים למערכת הביוב) התשע"ד-2014 ועדכוניו מעת לעת.
- 6.4. כל מפעל יידרש להציג, טרם קבלת היתר בניה, אישור בכתב של מנהלת אזור התעשייה כי ניתן לקלוט את שפכיו בקו הולכת השפכים.
- 6.5. לא יקבל מבנה בתחום התכנית טופס 4 בטרם השלמת מערכת הביוב והתחברות למאסף השפכים המרכזי, כולל התקנת כל מתקני הטיפול המוקדם בשפכים ומערכות העזר הנדרשות להפעלתם התקינה.
- 6.6. במוצא השפכים התעשייתיים של כל מפעל תותקן שוחת דיגום בה יבוצע דיגום של השפכים לצורכי מעקב, פיקוח ובקרה על איכות השפכים טרם הזרמתם למערכת הביוב המרכזית.
- 6.7. לא יוזרמו לקו הולכת השפכים האזורי תמלחות. התמלחות יאגרו בתחום המפעלים, ויסולקו ליעד שיאושר מראש ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

## **7. פסולת מוצקה**

- 7.1. כל מפעל יחויב בהצבת כלי אצירה לפסולת מוצקה. סוג ונפח כלי האצירה יהיו כאלו שיבטיחו כושר אצירה מספיק עד לפינוי הפסולת. בעלי מפעלים ועסקים ספציפיים יידרשו, בשלב הבחינה ומיון המפעלים בתהליך היתר הבניה, להקצות מקום למיכלי אצירה לפסולת ברת מיחזור. בעת האכלוס, יידרשו להציב מיכלים אלו.
- 7.2. הפסולת המוצקה תפונה אך ורק לאתרים המורשים לפינוי פסולת.
- 7.3. פסולת גושית תרוכז ותאצר בשטח כל מפעל ותפונה, באחריות המפעל, לאתר מורשה לסילוק פסולת גושית.

7.4. פסולת רעילה תאוחסן בשטחים מיוחדים שייועדו לשם כך בתוך תחומי המפעל. לאזורי האחסון יהיה שילוט מתאים. סילוק הפסולת יהיה לאתר הפסולת הרעילה ברמת חובב, או ליעד סילוק אחר שיאושר מראש, בכתב, על ידי מנכ"ל המשרד לאיכות הסביבה, ויעשה באחריות המפעל ובתאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת.

## 8. מניעת מפגעי רעש

8.1. בזמן העבודות

8.1.1. עבודות ההכשרה בכללותן יעמדו בהנחיות התקנות למניעת מפגעים (מניעת רעש) התשנ"ג - 1992.

8.1.2. כל ציוד הבנייה באתר יעמוד בדרישות התקנות למניעת מפגעים (רעש מצויד בנייה) 1979.

8.2. לאחר ההקמה

8.2.1. תנאי לקבלת היתר בנייה בכל מגרש, הנו הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס לרעש הצפוי מהמפעל לאחר הקמתו. מפלסי הרעש לא יעלו על המפלסים המירביים המותרים שנקבעו בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן - 1990.

## 9. מניעת מפגעי איכות אוויר

9.1. בזמן העבודות

9.1.1. הרטבת מסעות בשטח האתר בחומר מייצב מתאים. ההרטבה תהיה תקופתית לפי הצורך.

9.1.2. משאיות שיוצאות מהאתר ונושאות פסולת בניין או כל חומר אחר הגורם לפיזור אבק וחלקיקים לסביבה, יהיו מכוסות.

9.1.3. אחסון זמני של עודפי עפר ופסולת בניין תבוצע בשטח התכנית בלבד.

9.1.4. עודפי עפר שלא ינוצלו במהלך עבודות הבנייה יפזרו לאתר מאושר על ידי קמ"ט איכות סביבה.

9.2. טרם ולאחר כניסת מפעלים

9.2.1. כל מפעל מזהם המבקש להיקלט באזור, יערוך סקר תהליכים ופליטות מפורט על פי דרישת איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה, הסקר יתייחס לכלל המזהמים הצפויים להיפלט מהמפעל ממקורות מוקדניים וממקורות שאינם מוקדניים. הדו"ח יכלול פירוט של האמצעים בהם ינקוט המפעל למניעה או הפחתת מזהמים. הדו"ח ייבדק ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

9.2.2. תקני הפליטה של כל מפעל ומתקן יהיה על פי הערכים המפורטים בתקנות איכות אוויר של המשרד להגנת הסביבה.

9.3. לא תותר פליטת ריחות ממקור מוקדני או ממקור לא מוקדני בריכוז או בקצב בו יורגש הריח בגבולות המפעל.

## 10. חומרים מסוכנים

### 10.1. נהלי חירום

10.1.1. מפעל המשתמש בחומרים מסוכנים, שבקשתו להיכנס לאזור התעשייה תאושר לאחר בדיקה של המסמכים המקצועיים שיגיש, יגיש לאיגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה, טרם התחלת פעילותו, נוהל חירום לטיפול בארועי חומרים מסוכנים.

### 10.2. הנחיות ומגבלות על שימוש בחומרים

10.2.1. לא יותר שימוש בשטח התכנית בחומרים מסוכנים שיש בהם לגרום לסיכון מהותי של פגיעה בבטיחות, בבריאות או באיכות הסביבה מחוץ לגבולות המפעל, אלא בהיתר מיוחד מאיגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

10.2.2. מפעל המשתמש בחומרים מסוכנים, שבקשתו להיכנס לאזור התעשייה תאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה, יגיש סקר סיכונים המאפיין את החומרים המאוחסן במפעל, אשר יכלול תרחישים שאושרו ע"י איגוד הערים.

10.2.3. כל מפעל מזהם המבקש להיקלט באזור, יערוך דו"ח תחזית פליטות סקר תהליכים ופליטות מפורט על פי דרישת איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה, הסקר יתייחס לכלל המזהמים הצפויים להיפלט מהמפעל ממקורות מוקדניים וממקורות שאינם מוקדניים. אשר יתייחס לכלל המזהמים הצפויים להיפלט מן המפעל, דרך ארובות ו/או מקורות קרקעיים. הדו"ח יכלול פירוט של האמצעים בהם ינקוט המפעל למניעה או הפחתת מזהמים. הדו"ח ייבדק ויאושר ע"י איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

### 10.3. אמצעים למניעת סיכונים סביבתיים

10.3.1. שימוש בחומרים מסוכנים במפעל יותנה בנקיטת צעדים ואמצעים מתאימים (מאצרות, חומרי ניטרול וספיגה וכד') שיבטיחו כי גם במצבים של תקלות לא ייגרם נזק או סיכון לסביבה.

10.3.2. כל מפעל המשתמש בחומרים מסוכנים, שבקשתו להיכנס לאזור התעשייה תאושר, יחוייב להקצות בשלב היתר הבניה שטח מתאים לאחסון, במידת הצורך, של פסולת חומרים מסוכנים. השטח שיוקצה יהיה מופרד מאזורי הפעילות הרגילים במפעל, ישולט ויצוייד באמצעים הנדרשים (חומר ספיגה, ניטרול, מאצרה וכד') בהתאם לאפיון החומרים המסוכנים בהם הוא מתעתד להשתמש.

10.3.3. פינוי הפסולת המסוכנת לאתר הפסולת הרעילה לאתר המאושר ע"י המשרד להגנת הסביבה, יעשה אך ורק על ידי גורם מורשה, בהתאם לדרישות משרד התחבורה והמשרד לאיכות הסביבה, לשינוע חומרים מסוכנים.



10.3.4. לא יותקנו בשטח התכנית קווים להולכת חומרים מסוכנים, אלא לאחר הגשת תכנית מפורטת בנדון, בליווי סקר סיכונים שיוגש לעיון ולאישור מוקדם של איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה ולמשרד להגנת הסביבה.

#### 11. זיהום קרקע ומים

11.1. אחסון חומרים מסוכנים, שמנים ודלקים ייעשה תוך נקיטת צעדים ואמצעים מתאימים למזעור פוטנציאל הסיכון שעלול להיגרם לקרקע ולמי התהום ע"י שימוש במצרות, אמצעים לנטרול וספיגה של חומ"ס.

11.2. אחסון פסולת המכילה חומ"ס יתאפשר רק על רצפה עשויה בטון אטום למים וגג שאיננו מאפשר חדירה של מי גשם, על מנת למנוע חדירה של מי גשמים לאזור האחסון ויצירת תשטיפים המכילים חומ"ס. אזור האחסון יהיה מגודר וסגור.

#### 12. נגר עילי

12.1. תנאי למתן היתר בניה לכל מגרש יהיה הכנת תכנית ניקוז פרטנית לכל מגרש, ובה הוראות מחייבות לניקוז המגרש ודרך ההתחברות למערכת הניקוז האזורית.

12.2. לא תותר הזרמת נגר עילי מאזורים בעלי פוטנציאל להימצאות זיהום כולל משטחים תפעוליים רחבות פריקה וטעינה וכד' בהם קיים חשש הימצאות של שפך זיהום.

12.3. תעלות ניקוז המיוצבות בעזרת מסלעה יטופלו בהתאם להנחיות עיריית מעלה אדומים לתכנון ולביצוע מסלעות, קירות תמך, סוללות ומדרונות ופעולות הנדסיות לשם צמצום תחלואה במחלת הלישמניה ועפ"י הנחיות המשרד להגנת הסביבה.

#### 13. מפגעים חזותיים

13.1. אמצעים לצמצום השפעות סביבתיות בעת פעולות הבינוי

13.1.1. לא תותר השארת ערמות עפר או פסולת בניה בשטח האתר או בסמוך לו. על היזם מוטלת אחריות לשליחת הפסולת לאתר מורשה בלבד.

13.1.2. בשלבי הפיתוח, כלי צמ"ה ומשאיות העפר ייסעו בנתיבים שיוגדרו מראש, בכדי לא לפגוע באזור התכנית.

13.1.3. בשלבי ההכשרה והבניה ימנה יזם התכנית ו/או החברה הכלכלית לפיתוח מעלה אדומים מפקח, לפיקוח על פעולות הבניה והשיקום ועל ביצועם, בהתאם לתכניות ולהוראות הנלוות להן.

#### 14. שיקום נופי

14.1. מזעור הפגיעה הנופית-אקולוגית תבוא לידי ביטוי בשמירת תוואי הערוץ וייצוב גדותיו באמצעות צמחייה מקומית.

14.2. בשטחים הפתוחים הציבוריים ישולבו מיני צומח מקומיים וימנע שימוש במינים המופיעים ברשימת המינים הבלתי רצויים של המשרד להגנת הסביבה.

## 15. אקולוגיה

- 15.1. תנאי למתן היתר בניה ראשון, וקודם לביצוע כל פעילות בשטח התכנית, יהיה הכנת סקר צמחים נדירים שיעשה על ידי בוטנאי מומחה. מינים נדירים, ככל שיימצאו, יועתקו בהמשך, לפני העבודות, בתיאום עם רט"ג.
- 15.2. מומלץ להשתמש בתאורה לדרכים ולצמחים החסכונית בחשמל ומצמצמת את זיהומי האור.
- 15.3. כריתת עצים בוגרים בשטח התכנית תיעשה באישור קמ"ט חקלאות.

## 16. מיון מפעלים

- 16.1. בקשה לאכלוס באזור התעשייה:
- מפעל/זיס המבקש לבנות מפעל/עסק במבנה חדש, קיים או שאינו קיים ו/או במבנה ישן להשכרה, יפנה למנהלת אזור התעשייה ויגיש בקשה לאכלוס בתחומי אזור התעשייה (להלן הבקשה). בבקשה יפורטו סוג המפעל/עסק, הקצאה הקרקע הנדר, מספר מועסקים, דרישות לאספקות (מים, חשמל) ונתונים ראשוניים נוספים.
- 16.2. מילוי שאלון השלכות סביבתיות – סיווג מפעל:
- הבקשה תכלול נתונים בסיסיים שיאפשרו סווגו של המפעל (לפי קבוצות), סוג התעשייה, גודל המפעל (שטח, תפוקת ייצור), נתונים בסיסיים על צריכת מים, דרישות כוח אדם, כמויות חומרי גלם, כמות ואיכות השפכים, כמות ואיכות פליטות לאוויר, חומ"ס ועוד.
- 16.3. חוות דעת סביבתית:
- על פי שיקול דעת הרשות הסביבתית המוסמכת, תינתן חוות דעת סביבתית של גורם חיצוני, ו/או במידת הצורך יערך ביקור במפעל הקיים (כשמדובר בהעברה) או פגישה עם הזיס לקבלת מידע נוסף.
- 16.4. דיון בבקשת המפעל:
- ייערך דיון בבקשת המפעל ותבחן התאמתו להוראות תקנון אזור התעשייה מעלה אדומים במנהלת אזור התעשייה ובוועדותיה, לפי העניין. ההחלטה לאשר/לדחות את המפעל תתבסס בין השאר על חוות דעתה של הרשות הסביבתית המוסמכת.
- 16.5. שאלון מלא:
- מפעל, שמנהלת אזור התעשייה החליטה כי לגביו ימשך תהליך הבדיקה, ימלא שאלון הכולל נתונים סביבתיים על פי דרישת הרשות הסביבתית המוסמכת כגון: חומרי גלם: סוגים, כמויות, צורת אחסון; תאור תהליכי ייצור ומוצרים; צריכת מים; שפכים: כמות, איכות, טיפול קדם במידה ונדרש; פליטות לאוויר: שריפות דלק שינוע חומרי גלם מתהליכי הייצור; מקורות רעד; פסולת מוצקה: כמות, איפיון, צורת איסוף וסילוק; פסולת רעילה: כמות, איפיון, צורת אחסון; שרתי תעשייה: ייצור קיטור, ריכוך מים, מגדלי קירור; קרינה רדיואקטיבית ואלקטרומגנטית; בינוי וחזות: מיקום וגובה מתקנים ותאור תשתיות; שלבי הקמה ולוח זמנים; הצגת אישור נציבות המים להקצאת מים (אם נדרש לפי החוק).

16.6. תסקיר/סקר סביבתי:

לאחר עיון במסמך ההשלכות השפעה הסביבתיות – יוחלט ע"י הרשות הסביבתית אם לדרוש שהמפעל/יזם יגיש "תסקיר השפעה על הסביבה" כהגדרתו בחוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965, כפי תוקפו בישראל מעת לעת, או להסתפק במסמך "פרשה טכנית" לסקירת ההשפעות הסביבתיות. הנחיות לתסקיר השפעה על הסביבה, במידה ויידרש, יוצאו על ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.

16.7. פרשה טכנית:

"פרשה טכנית" תרחיב את הדיון, האיכותי והכמותי, בנושאים הרלוונטיים ותפרט פתרונות הנדסיים ואחרים באותם תחומים סביבתיים שיפורטו ובין השאר: איסוף, טיפול וסילוק פסולת (הפרדה במקור); מתקני קדם טיפול בשפכים; מתקנים לצמצום פליטות אוויר – מתקני ניטור והפסקה אוטומטית של תהליכי ייצור במקרה של תקלה סביבתית; אמצעים ומגוונים אקוסטיים וכן אמצעי הגנה כנגד דליפת מזהמים ממכלים, צנרת נוזלים ושפכים; תכנון אזור אחסון חומרים מסוכנים (ע"פ סקר סיכונים); לפרשה הטכנית יצורף תרשים (LAYOUT) של המפעל, לרבות קווי מים, צנרת שפכים, מיקום מתקנים בתוך המפעל וכו'.

16.8. אישור/דחיית המפעל:

אישור או דחיית המפעל/יזם, יינתן ע"י מנהלת אזור התעשייה בחברה הכלכלית, בהתייחס לחוות הדעת של הרשות הסביבתית המוסמכת.

17. מערכות ניטור

17.1. רשות הסביבתית המוסמכת או איגוד ערים יהודה תקיים מעקב ופיקוח על פליטות מזהמי אוויר, שפכים, ורעש מכל מפעל ומפעל ומאזור התעשייה כמכלול, וכן תקיים פיקוח על אצירה ופינוי של פסולת מוצקה ופסולת מסוכנת מכל מפעל ומפעל.

17.2. פעולות הניטור יכללו בדיקות פרטניות של פליטות מהמפעלים השונים ובדיקות לבחינת כלל הפליטות מאזור התעשייה, בהתאם לתכנית ניטור וקידוח שתוכן בתאום עם איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

17.3. רשות הסביבתית המוסמכת או איגוד ערים יהודה תבצע ניטור תקופתי לאיתור וסילוק מינים פולשים. במסגרת הטיפול במינים פולשים לא תותר הדברה וריסוס כימי.

17.4. זרם שפכי איזור התעשייה ינוטר בכניסה לתחנת הסניקה.

18. הוראות לשעת חירום

18.1. חומרים מסוכנים:

במהלך ארוע דליפה ו/או פליטה של חומרים מסוכנים לסביבה אשר עלול לגרום לסיכון בריאותי לאוכלוסייה המתגוררת בסמוך ו/או לערכי טבע וסביבה אחרים, יש לדווח למוקד החירום במשרד להגנת הסביבה ולשירותי כבאות והצלה.

18.2. פריצת שפכים:

מפעל שפעילותו כרוכה בייצור שפכים תעשייתיים, מחויב בדיווח למוקד החירום במשרד להגנת הסביבה על ארוע פריצה של צינור/קו ביוב בתחום המפעל אשר עלול לגרום לזיהום קרקע ומי תהום בשטח המפעל ובסביבתו, ואו דיווח על תקלה במערכת הביוב המפעלית אשר עלולה לגרום לכניסת שפכים תעשייתיים למערכת הביוב האזורית טרם ביצוע טיפול מוקדם.

תחנת סניקה מחויבת בדיווח למוקד החירום במשרד להגנת הסביבה על ארוע פריצה של צינור/קו ביוב בתחום אשר עלול לגרום לזיהום קרקע ומי תהום בשטח התחנה ובסביבתה.

### **19. תנאים להוצאת היתר בניה**

- 19.1. תכניות להיתר בניה תוגשנה לאיגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה לבדיקה, ולמתן חוות דעת ותנאים סביבתיים לשלב הבניה ולשלב ההפעלה השוטפת של המפעל.
- 19.2. אישור להיתר בניה יכלול את התנאים הסביבתיים שייקבעו למפעל על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה בשלב הבקשה לאכלוס, ובשלב התכנון המפורט והיתרי הבניה.
- 19.3. כל מפעל יידרש להציג, טרם קבלת היתר בניה, אישור בכתב של אגף המים והביוב של עיריית מעלה אדומים כי ניתן לקלוט את שפכיו בקו הולכת השפכים המשותף.
- 19.4. תנאי לקבלת היתר בנייה הינו הגשת דו"ח אקוסטי המתייחס לשלבי ההקמה במסגרת היתר הבנייה ולמערכות המכאניות שיותקנו במבנים המוצעים בתכנית הנדונה.
- 19.5. תנאי לקבלת היתר בניה הינו הצגת הסכם התקשרות עם אתרים מוסדרים לקליטת פסולת (לסוגיה) לאישור איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה ועיריית מעלה אדומים.
- 19.6. שטח התכנית הינו "אזור בעל פוטנציאל גבוה לראדון", לכן לא יינתן היתר בניה בתחום התכנית ללא הגשת תכנית למניעת שפיעת גז ראדון מהקרקע לאיגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.
- 19.7. תנאי לקבלת היתר בניה יהיה עמידה בדרישות ותנאי הועדה המקומית לבניה בת קיימא.
- 19.8. תנאי למתן היתר בנייה ראשון, יהיה הגשת תכנית ביוב ותשתיות זורמות מפורטת לקמ"ט איכה"ס, התכנית תכלול פתרונות מפורטים לשאיבה, איסוף, הולכה וטיפול/ פתרון קצה.
- 19.9. תנאי להיתר בניה ראשון, תוכנית שדרוג מתקן הסניקה שתכלול גם פתרון איגום לשפכים במקרה של תקלה או גלישה.
- 19.10. תנאי להיתר בנייה ראשון הינו הגשת דו"ח איכות אוויר המתייחס לתוספת התחבורתית והשפעתה על איכות האוויר באזור התעשייה.

## 20. בקרה ואכיפה

פעולות בקרה ואכיפה לשמירת ההוראות הסביבתיות בתכנית ומניעת מטרדים בתהליך ההקמה ומפעילות מפעלים בשוטף, יבוצעו על ידי איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה, בתאום עם מנהלת אזור התעשייה.

## 21. תפעול אזור התעשייה

21.1. מינהלת אזור התעשייה תספק את כל השירותים העירוניים והאחרים הנדרשים לאחזקת אזור התעשייה ברמה הנדרשת.

## 22. מטלות סביבתיות של המינהלת

22.1. באחריות המינהלת: מיון ראשוני של מפעלים המבקשים להיכנס לאזור ההרחבה, על בסיס הדוחות המקצועיים שיוגשו לה.

22.2. באחריות איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה: מערך הפיקוח על איכות השפכים ביציאה מכל מפעל, ועל ביצוע דיגום שפכים ביציאה ממפעלי התעשייה ובקווי ההולכה המרכזיים באזור התעשייה.

22.3. איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה: עידוד פעולות ואמצעים לחיסכון במים ובאנרגיה, לצמצום פסולת, לשמירה על ערכי הטבע, ערוצי הנחלים והשטחים הפתוחים, ולשימוש בתחבורה ציבורית ובתחבורה בת קיימא.

22.4. עיריית מעלה אדומים: תחזוקה שוטפת של אזור התעשייה כולל שמירה וטיפול בדרכים, בשציפים ובמתקנים הנדסיים ציבוריים למניעת תקלות, בין אם ישירות או באמצעות המינהלת.

22.5. עיריית מעלה אדומים: פינוי פסולת מאזור התעשייה.

## פרק י' – מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:
  - 1.1. גדר בטחון אינדוקטיבית.
  - 1.2. דרך פטרול היקפית.
  - 1.3. תאורת בטחון היקפית.
2. הוראות בנושא בטחון:
  - 2.1. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י קש"צ, יוקמו ע"י הגורם הבונה/הישוב/היזם.
  - 2.2. מרכיבי ביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח אזור התעשייה יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם קש"צ.
  - 2.3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור קש"צ למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם, מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
  - 2.4. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים של פיקוד העורף.



## פרק י"א - שונות

### 1. מיגון

1.1. מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו ע"פ תקנות פיקוד העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.

2. הנחיות עיצוב מרחביות:

2.1. הועדה רשאית לחייב עמידה בהנחיות עיצוב מרחביות כפי שיפורסמו ע"י העירייה ויעודכנו מעת לעת.

3. רישום המגרשים:

3.1. רישום המגרשים לפי תכנית זו יעשה באחריות יזם התכנית ועל חשבונו ולא יאוחר מחמש שנים מיום אישור התכנית.

**פרק י"ב – חתימות והצהרת המתכנן**

**חתימות:**

**תאריך:**

חתימת בעל הקרקע

חתימת יזם התכנית

חתימת מגיש התכנית

חתימת עורך התכנית



הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

**אבי בן נור**  
**אשריכל**  
**ל-ם**

אבי בן נור, עורך התכנית

שם ותפקיד

חתימה

תאריך



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

מרחב תכנון מקומי מעלה אדומים  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה מעלה אדומים  
בישיבתה מס' 286 מיום 27.11.76

החליטה להמליץ בפני מועצת תכנון עליונה  
למקרה

תכנית מס' 420/7/19

אדריכל יונתן לובל  
מהנדס הועדה לתכנון ובניה  
מעלה אדומים  
רשומים מס' 37750

מהנדס העיר