

צבא הגנה לישראל
המנהל האזרחי יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

מרחב תכנון מקומי: מועצה איזורית גוש עציון.

תכנית מס' 413/ת אזור תעשייה מעלה עמוס

1. שם התכנית וסווגה - תכנית זו על מסמכיה האמורים להלן תקרא " תכנית מפורטת מס' 413/ת אזור תעשייה מעלה עמוס".
(להלן התכנית)

2. מסמכי התכנית - התכנית כוללת 8 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית) וגליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:2500 (להלן התשריט).

3. מקום התכנית - שטח התכנית הוא כ- 570 דונם. בין קואורדינטות שטחה וגבולותיה אורך 170400 ו- 171300 ובין קואורדינטות רוחב 113400 ו- 114700.
נפת חברון ; אדמות סעיר . גוש פיסקלי 22 (חלק) חירבת אל מניה.

4. מגיש התכנית - חברת מבני תעשייה בע"מ.

5. בעל הקרקע - הממונה על הרכוש הממשלתי ביהודה ושומרון.

6. המתכנן - ברוך יוסקוביץ, אדריכל ומתכנן עירוני, רח' באר טוביה 26 תל אביב.

7. מטרת התכנית - הוראות תכנית מפורטת בדברים כגון:
* קביעת יעודי הקרקע בתחום התכנית.
* קביעת מערכת הדרכים.
* קביעת תנאים והוראות בניה בדברים כגון נפח בניה מותרת (תכסית וגובה) קוי בנין, תכניות בינוי וכו'
* חלוקה למגרשים.

8.א. אזור תעשיה א'.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול הנם אזור תעשיה א'.
 באזור זה תותר הקמת מבני תעשיה, אחסנה ומלאכה.

קוי בנין - קו בנין הגובל בדרך (קדמי) 6.0 מ'.

. קו בנין צדדי 3.0 מ'. קו בנין אחורי 4.0 מ'.
 במגרשים פנימיים שיווצרו כתוצאה מחלוקת משנה, 3.0 מ' קו בנין לכל צד.

זכויות הבניה למגרש - ניתן להקים במגרש מבנים בכסוי

קרע מירבי של 60% משטח המגרש, בגובה מירבי של

12.0 מ' מפני קרקע סופיים.

נפח זה יכול שיבנה בקומה אחת, שתיים או שלש ובתנאי

ששטח קומה לא יעלה על 60% משטח המגרש.

בניה במשותף בחלקות סמוכות - בבניה במשותף של חלקות

סמוכות, ובהסכמת יוזם התכנית, ניתן לבנות בקו אפס

בגבול המשותף לשני מגרשים.

חלוקת משנה - במגרשים בהם מצוינת חלוקה בקו אדום

מרוסק ניתן, בהסכמת בעל הקרקע ויוזם התכנית,

לחלק חלוקת משנה. במקרה זה תרשם דרך הגישה כדרך

ציבורית. קוי הבניה וזכויות הבניה יהיו כאמור לעיל.

8.ב. אזור תעשיה ב'.

השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול תחום שחור הנם

אזור תעשיה ב'.

באזור זה תותר הקמת מבני תעשיה, אחסנה, מלאכה ומשרדים.

תנאי למתן היתר בניה באזור תעשיה ב' - אישור נספח

בנוי למגרש ע"י הועדה המקומית שיכלול בין היתר

הוראות בדבר קוי בנין, בנוי ופיתוח, חניה וגישה

למבנים, חמרי גמר וכו'.

זכויות הבניה למגרש - ניתן להקים במגרש מבנים בכסוי

קרקע מירבי של 60% משטח המגרש לקומה. גובה המבנה לא יעלה על 12.0 מ' מפני קרקע סופיים. מספר קומות מירבי 3.

1.8 מרכז שרותים.

בשטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תותר הקמת שרותים לאזור התעשייה כגון: שרותי חירום, שרותי מסחר, מסעדות, משרדים וכו'.

תנאי למתן היתרי בניה למרכז שרותים- אישור נספח בינוי למגרש ע"י הועדה המקומית שיכלול בין היתר הוראות בדבר בינוי ופיתוח השטח, חניה, חמרי גמר וכו'.

קוי בנין- 4.0 מ' מכל צד.

זכויות הבניה למגרש- תותר הקמת מבנה בגובה מירבי של 3 קומות.
שטח כל קומה לא יעלה על 40% משטח המגרש. גובה המבנה לא יעלה על 12.0 מ' מפני קרקע סופיים.

8.ד. שרותי דרך.

בשטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תחום חום תותר הקמת תחנת דלק, שרותים לטיפול בכיב, מזנון, נקודת מכירה. תנאי למתן היתרי בניה לשרותי דרך- אישור נספח בינוי ע"י הועדה המקומית ואישור קמ"ט תחבורה ובריאות שיכלול בין היתר הוראות בדבר קוי בנין, בנוי ופיתוח השטח, חניה וכו'.

זכויות הבניה למגרש- תותר הקמת מבנה בשטח מירבי של 40% משטח המגרש, בקומה אחת בגובה מירבי של 6.0 מ'.

8.ה אזור תעשייה - מנסרות אבן.

בשטח הצבוע בתשריט בצבע סגול תחום חום תותר הקמת מפעלים לעיבוד אבן. תנאי למתן היתרי בניה למנסרות אבן- אישור בקשה להיתר המפרטת בין היתר את ניקוז השטח, האמצעים הסניטריים במגרש, מיחזור המים ופירוט אמצעים והנחיות לתפעול ומניעת מטרדים לסביבה, באישור משרד הבריאות.

קוי בנין - קו בנין קדמי 6.0 מ' מדרך,
קו בנין צדדי 3.0 מ', קו בנין אחורי 4.0 מ'.

זכויות הבניה למגרש - כסוי קרקע מירבי של 60%
משטח המגרש בקומה אחת. בנוסף תותר הקמת קומת
בניינים בשטח מירבי של 30% משטח המגרש.
גובה המבנה לא יעלה על 12.0 מ' מפני קרקע סופיים.
הפקעה - השטח המיועד למנסרות אבן ונמצא בבעלות
פרטית לא יופקע.

1.8 אזור שרותים הנדסיים.

בשטח הצבוע בתשריט בצבע אפור תותר הקמת שרותים
הנדסיים כגון: תחנות טרנספורמציה, מתקנים לאספקת
מים, מתקני ביוב וטיהור, התקנות לתקשורת וכו',
באישור קמ"ט הבריאות.

1.8 ז שטח ציבורי פתוח.

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק יהיה שטח ציבורי
פתוח.
בשטח זה יותר גינון וכן העברת קוי ביוב,
מים, תקשורת חשמל וכו'.

ח.8 אזור לפינוי פסולת מוצקה.

מגרש מס' 79 המסומן במשבצות באלכסון וצבוע סגול
ישמש כאתר לפינוי פסולת מוצקה, לשמוש
בלבדי של אזור המנסרות.
מגרש זה יגודר באופן שימנע פזור הפסולת
לחלקות סמוכות.
ינקטו אמצעים למניעת זיהום ומטרדים לסביבה.
ט.8 מבנים להריסה.

כל המבנים המסומנים במפת הרקע בתחום התכנית
מיועדים להריסה, תוך 6 חדשים ממתן התוקף לתכנית
ז.

טבלת שמושים, קוי בניה וזכויות בניה

הוראות מיוחדות	זכויות בניה				קוי בניה			שמושים
	שטח בניה מירבי	מס' קומות	גובה מירבי	תכנית מורש	צדדי	אחורי	קדמי	
* כפוף לסעיפים 9 ו-10 לתקנון התכנית.	60%	1	12 מ'	60%	3.0 מ'	4.0 מ'	6.0 מ'	אזור תעשייה א'
* בניה במשותף בחלקות סמוכות חלוקת משנה	2x60% 3x60%	2 3						
* כפוף לסעיפים 9 ו-10 לתקנון התכנית.	60%	1	12 מ'	60%		ע"פ נספח בינוני		אזור תעשייה ב'
	2x60% 3x60%	2 3						
	120%	3	12 מ'	40%	4.0 מ'	4.0 מ'	6.0 מ'	מרכז שרותים
	40%	1	6 מ'	40%		ע"פ נספח בינוני		שרותי דרך
* כפוף לסעיפים 9 ו-10 לתקנון התכנית.	60%	+1	12 מ'	60%	3.0 מ'	4.0 מ'	6.0 מ'	מנסרות אבן
	30%	ביניים						

הערה: הגובה המירבי ימדד מפני קרקע סופיים.

9. הוראות מיוחדות בבקשה להיתר בניה

9.א. בכל בקשה להיתר בניה יש לכלול:

1. תכנית לבינוי ופיתוח המגרש שתכלול הוראות בדברים כגון: חניה, פרטי פיתוח, חמרי גמר, גדרות, תאורה, קירות תמך, והסדרת שטח המפעל שאינו מבונה.
כן תכלול התכנית הוראות לגינון מדרונות ושיפועי קרקע, וגינון בתחום המגרש. גנון זה יכול שיהא משולב בשטחי החניה. הכל בכפוף להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
2. פרטים בדבר חמרי הגמר של המבנה, גווניהם והתאמתם למבנים סמוכים, הנחיות להתקנת שלטים וכן תנאים ע"פ סעיף 16 (מתן היתר ותנאיו) לתקנות התכנון והבניה-התקפות בישראל (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) סעיפים 1,5,6,8,9 ו17. הכל בכפוף להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- 9.ב. השמוש בבנין יותנה במתן תעודת גמר ע"פ סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) -התקפות בישראל וכן בקיומה של מערכת ביוב מתאימה כולל מאספים ומתקני טיפול וטיהור.
- 9.ג. מגרשים הגובלים בכביש הראשי (כביש מס' 80) יש לגדר בקו אפס, בצורה אחידה, בגובה, פרטים, וגווניים על פי הנחיות מהנדס הועדה המקומית.
- 9.ד. תותר הקמת סככות, שלא במנין זכויות הבנין דלהלן, לרבות בתחום קוי הבנין. סככות אלה יבנו ללא קירות, משלד מתכת קונסטרוקטיבי. התקרה תהיה מחמר קל כגון אסבסט, פח צבוע בתנור וכו'.
- שטח הסככות לא יעלה על 10% משטח המגרש. שטח הסככות חייב בתשלום אגרות כחוק.
- 9.ה. נפח הבניה לחשוב זכויות הבניה יחושב כשטח ברוטו של ההיטל האפקי של הקומה. כפול בגובה הבניה.
- 9.ו. בחישוב גובהו המירבי של מבנה, כאמור לעיל, לא יכללו מתקנים כגון אנטנות, דוודים וכד' שיותקנו על גג המבנה.

9. ח. תקן חניה

במסגרת הבקשה להיתר בניה יש להבטיח פתרונות חניה בתחום המגורש כדלהלן:
תעשייה: מקום חניה לרכב פרטי לכל 100 מ"ר משטח המבנה.
מקום חניה תפעולית לכל 500 מ"ר ל 2000 המ"ר הראשונים של המבנה ומקום נוסף לכל 2000 מ"ר. מרכז שרותים: מקום חניה לרכב פרטי לכל 50 מ"ר משטח המבנה.
מקום חניה תפעולית לכל 500 מ"ר משטח המבנה.

10. הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה

10.א. כל בקשה להיתר תומצא לחוות דעת מוקדמת של היועץ הסביבתי במועצת התכנון העליונה. הבקשה תכלול התייחסות למטרדי ביוב ושפכים תעשייתיים, מטרדי רעש זהום אויר וחזות, וציון המרחק ממבני מגורים באזור.

10.ב. לא ינתן היתר בניה למפעל אלא אם יעמוד בהוראות תכנית זו וכן בתקינה ותקנות, לרבות החוק למניעת מפגעים וסעיף 3 לחוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות - הזרמת שפכי תעשייה למערכות ביוב 1981 - החלים בישראל.

10.ג. לא יוצא היתר בניה למפעל אלא ע"פ תכנית מפורטת במקרים הבאים:

- נוצר צורך לבדוק אפשרות להוצרות מזהמים ע"פ הקריטריונים:
 - 1. סוג הדלק - שמוש בפחם או מזוט כבד בכמות שמעל 5000 טון לשנה.
 - 2. צריכת המים מעל 10000 מ"ק לשנה.
 - 3. שפכים שאיכותם דורשת קדם טיפול להתאמתם למערכת הביוב המרכזית.
- כאשר לדעת מוסד התכנון יש צורך בהכנת תסקיר השפעה על הסביבה.

לתכנית מפורטת למפעל יצורף מסמך תזרים תהליך תעשייתי שיכלול מידע ונתונים על פעילות המפעל ויהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית. רשאית הועדה המקומית לפטור מבקש בקשה להיתר מהכנת תכנית מפורטת כאמור לעיל, בהמלצת היועץ הסביבתי במועצת התכנון העליונה.

- תוואי הדרכים ורוחבם הם כמצוין בתשריט.
קו הבניין המסומן מהדרך הראשית (כביש 80) ימדד ממרכז
השטח המיועד לדרך.
קו הבניין המצוין בדרכים הפנימיות ימדד מקצה חלקת
הדרך.

11. דרכים

- התקנת מתקנים לאספקת מים, ניקוז וביוב תהיה בהנחיה
ואישור של מהנדס הועדה המקומית.
התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם
וכן הוראות בדבר פנוי פסולת למגרשים המיועדים לכך יהיו
בהנחיה ובאישור של מהנדס הועדה המקומית. המגרש לפינוי
פסולת (79) יתופעל ע"י הרשות המוניציפלית על פי הנחיות
קמ"ט בריאות ונציג השרות לאיכות הסביבה.

12. תשתית



13. חתימות

חברת "מבני תעשייה" בע"מ

