

ס'ש"ה נ"א

100346-100

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי
עמנאל

תכנית מפורטת 120/3/1
שינוי לתכנית מפורטת 120/3

עמנאל - אזור תעשייה דרומי

15 מאי 2012

תוכן העניינים :

2	-	נתוני התכנית	-	פרק א'
3	-	רשימת הגדרות	-	פרק ב'
6	-	אזורים לפי יעוד קרקע	-	פרק ג'-
8	-	טבלת ייעודי קרקע ושטחים	-	פרק ד'
9	-	טבלת זכויות והוראות בניה	-	פרק ה'
10	-	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	-	פרק ו'
13	-	מרכיבי ביטחון	-	פרק ז'
14	-	שמירת איכות הסביבה	-	פרק ח'
16	-	חתימות	-	פרק ט'

פרק א' : נתוני התכנית

1. שם התכנית : תכנית מפורטת מספר 120/3/1 – עמנואל אזור תעשיה דרומי המהווה שינוי לתכנית מפורטת 120/3 אזור תעשיה דרומי (להלן – "התכנית").
2. גבול התכנית : כמותחם בקו כחול בתשריט המצורף בק.מ. 1:1000 אשר מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן – "התשריט").
3. מקום :
מזרחית 214/450-214/850
צפונית 675/200-675/500
קואורדינטות
4. מסמכי התכנית : 16 דפי הוראות התכנית (להלן – "התקנון") . תשריט בק.מ. 1:1000, המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית (להלן – "התשריט")
5. שטח התכנית : 55.2 דונם, מבוסס על תכנית המודד
6. יוזם התכנית : המועצה המקומית עמנואל
כתובת : כיכר הרמב"ם ת.ד. 1 עמנואל 44845
טלפון 09-7921111 , פקס 09-7921079
7. מגיש התכנית : המועצה המקומית עמנואל
כתובת : כיכר הרמב"ם ת.ד. 1 עמנואל 44845
טלפון 09-7921111 , פקס 09-7921079
8. בעלי הקרקע : הממונה על רכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
9. עורך התכנית : אדריכל אלון גינדיס
כתובת : רח' החלמונית 25/18 ראשון לציון 75420
טל: 03-9512338 , נייד: 053-281001
gindisalon@gmail.com
10. מטרת התכנית :
 - שינוי ייעוד מאזור שטח שרותי תדלוק לתעשייה.
 - שינוי ייעוד מאזור שטח מלאכה ותעשיה קלה לתעשייה.
 - שינוי ייעוד מאזור שטח למבנים ומוסדות ציבור לתעשייה ומסחר.
 - מתן סמכות לועדה מקומית לאשר חלוקת משנה של המגרשים
 - מתן סמכות לועדה מקומית לאשר שימושים מותרים ואסורים בשטחים המיועדים לתעשיה ותעשיה ומסחר
 - מתן סמכות לועדה מקומית לאשר תכנית בינוי
 - קביעת הוראות בנייה ושימושים מותרים בשטחים המיועדים לתעשייה ותעשייה ומסחר.
11. יחס לתכניות אחרות : התכנית מחליפה תכנית מפורטת 120/3 .

פרק ב' – רשימת הגדרות

1. "התכנית" תכנית מפורטת 120/3/1 לשוב עמנואל עבור אזור תעשייה דרומי על כל מסמכיה כולל תשריטים והוראות.
2. "המקום" גוש פיסקלי 3 חלק מחלק עקבא ג'רדה באדמות הכפר דיר אסאיא. גוש פיסקלי 2 חלק מחלק דר-קטיס, דר עאבו-כרש, חילא אל-פחית, ג'בל אבו-סויד באדמות הכפר אמאין. גוש פיסקלי 4 חלק מחלקה אל-מסחיל באדמות הכפר דיר אסאיא.
3. "הועדה" הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה עמנואל .
4. " החוק " חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971 .
5. "אזור" שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי בתכנית זו.
6. "מהנדס" מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
7. "תכנית איחוד וחלוקה" תכנית חלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר המבוססת על תכנית מפורטת כחוק.
8. " אזור בינוי" אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לכל שטחו.
9. " תכנית בינוי" תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בק.מ. 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, מפלסים, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תבוסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התכנית.
10. " קו בניין " תכנית הבינוי תוגש לאישור "הועדה" אשר מהווה תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
11. " קו בניין " קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש התוחם את השטח לבנייה במגרש , שמעבר לו לא יבלוט שום חלק של הבניין אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
12. " קומה " חלק מבניין הנמדד אנכית בין מפלס רצפה למפלס רצפה מעליה .
13. " גובה בנייה " ממפלסו של מעקה בגג העליון בבנייה עם גג שטוח או ממפלסו של קו הרכס של גג המשופע, מעל גובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין כפי שייקבע לכל מגרש בתכנית בינוי לביצוע. מעל מפלס זה ובבנייה עם גג שטוח בלבד יותרו רק התקנים ומסתורים עבור מתקנים טכניים כגון קולטי ודודי שמש וכד' הנדרשים להפעלת תהליך ייצור בבניין. גובה מתקנים אלה יוגבל לכ- 10% מגובה הבנייה המקסימלי אך לא יותר מ- 3.00 מ' .
13. "שטח מותר בנייה" כל שטח מקורה בבניין לרבות מקלטים בשטח מינימלי לפי תקנות הג"א .

14. " מרתף"
קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.50 מ' הנמצא כולו או ברובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' ממפלס פני הקרקע הסופיים כפי שייקבע בתכנית בינוי לביצוע. קומת מרתף אינה נכללת במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי בניין של הקומה מעליו.
15. "מסד"
בסיס בניין בחלקו או בשלמותו שהוא סגור ואטום אשר בקירותיו החיצוניים הם ללא פתיח, דלת או חלון וכד' שגובהו מעל 1.50 מ'. גובה המסד נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפה התחתונה של הבניין.
16. " זכות הדרך "
המרווח המגדיר גבולות דרך ציבורית, לרבות מדרכות וכל הנכלל במונח דרך, ברוחב שצוין בתשריט.
17. " חזית קדמית "
חזית המגרש לדרך.
18. " חזית צדדית "
חזית הניצבת ל" חזית קדמית " .
19. " חזית אחורית "
חזית למגרש הנגדית ל" חזית קדמית "
20. " בנייה בקיר משותף "
בניית 2 בניינים צמודים על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשני בניינים בחתימת בעלי שני המגרשים ותינתן התחייבות בכתב לבניית שני הבניינים בו זמנית.
21. " מתכנן האתר "
מתכנן האתר ומלווה התכנון והבנייה באתר, יקבע על ידי ה" ועדה " ואחראי כלפיה בנושאים הבאים:
א. הכנת תכניות בינוי.
ב. מתן הנחיות לאדריכלי המבנים והנוף, יועצי תשתיות ותאום ביניהם.
ג. בדיקת התאמת תכניות אדריכליות ותשתיות לתכנית בינוי ותכניות מפורטות, מאושרות וכן מעקב אחרי ביצוע.
22. "מבני עזר"
שטחים המיועדים למטרות תשתית כגון: מבנים לתחנות טרנספורמציה, חדרי תקשורת וכבלים, מתקנים לאנטנות, צוורי גז ודלק תת-קרקעיים.

23. "תכנית בינוי לביצוע"

- תכנית בק.מ. 1:500 המבוססת על ה"תכנית" כוללת:
- א. תכנית מדידה טופוגרפית במרווחים אנכיים של 0.5 מ' מעודכנת עד חצי שנה, ערוכה כמפה ממוחשבת וחתומה על ידי מודד מוסמך.
 - ב. חלוקה לאזורים ותכנית חלוקה לפי מדידה, בהתאם לתכנית מפורטת זו.
 - ג. תכנית תשתיות כללית לביוב, תקשורת וניקוז (כולל סימון כניסות למגרשים ציבוריים ופרטיים לבנייה ומיקום כל המתקנים לחשמל, תקשורת ואחרים, לאורך הדרכים ובמקומות מיועדים).
 - ד. תכנית בינוי ופיתוח לדרכים ושטח ציבורי פתוח כוללת:
 - התווית דרכים, חתכי דרכים (מיסעה, מדרכה, חנייה, תמיכה צדדית, וחתכי התשתיות), שבילים, פרישות של קירות תומכים וגדרות לאורך הדרכים, סימון שטחי חנייה ומיקום תחנות אוטובוסים, ריהוט רחוב (פינות ישיבה, שטחי גינון, גדרות, תאורה, ביתני תחנות אוטובוסים, מתקני תשתיות, שלטי פרסומות) כולל פרטים אופייניים).
 - ה. מרכיבי בנייה מחייבים: מרווחי בנייה, קווי בניין וגבהים מחייבים - גובה מפלסי הכניסות, פיתוח דרכי גישה, פרט הפרדה בין חלקות שונות, מיקום חניות בתוך חלקות, ניקוז, פרטי בנייה מחייבים, חומרי גימור מחייבים.
- ו. סטייה מותרת: ב"תכנית" יותרו סטירות מתכנית מתאר המפורטת כדלהלן:
- להתוויית דרכים: עד 1.0 מ' מציר הדרך המסומן בתכנית המפורטת על חשבון קווי בניין קדמיים, בתנאי שלא יקטן שטח מגרש ביותר מ- 5% משטח ובתנאי שלא יפחתו שטחי ציבור מהמינימום הנדרש לפי הנחיות משרד הבינוי והשיכון מ- 10%.
 - לקווי בניין: תותר סטייה של עד 15% מקו בניין ובלבד שהסטייה הינה באורך של פחות מ- 60% ממלאו אורך חזית הבניין הפונה לכיוון אותו קו בניין.
 - לגבולות מגרשים: יותרו התוויות מחדשות ובלבד שישמר שטח המגרשים בגבולות של פלוס-מינוס 5% ובלבד שלא יופחתו שטחי ציבור מהמינימום הנדרש לפי הנחיות משרד הבינוי והשיכון.

24. "מפת מדידה להיתר"

מפה בק.מ. 1:250 עם סימון קווי רום כל 0.50 מ' ועם פרטי באזור התכסית המדוד, לרבות קווים תת-קרקעיים, המכילה גבולות מגרש הבנייה וכל הפרטים הנ"ל עד 10 מ' מחוץ להם, ערוכה כמפה ממוחשבת, מעודכנת עד חצי שנה וחתומה על ידי מודד מוסמך.

פרק ג' – אזורים לפי יעודי קרקע, שימושים והגבלות בניה

לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים קרקע או הבניין.

1. אזור תעשייה:

השטח הצבוע בסגול בהיר תחום בקו סגול כהה מהווה אזור תעשייה.

השטח הצבוע בסגול בהיר משולב באפור מהווה אזור תעשייה ומסחר משולבים.

באזורים אלה ייבנו מבנים בבנייה הכוללות בשני קומות מעל קומת מרתף.

המגרשים יישמשו להקמת מבנים ומתקנים לתעשייה, ומתקני שירות כגון: מוסכים, מתקני החסנה וכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל – ע"פ החלטת ה"ועדה".

ה"ועדה" רשאית לקבוע סוגי מפעלים תעשייתיים ואשר עלולים להוות מטריד לסביבתם ולקבוע תנאים מיוחדים לאישורם.

על כל מגרש יוקם בניין תעשייה ו/או מסחר אחד על פי המפורט בטבלת ייעודי קרקע ושטחים.

במידה ותוגש תכנית איחוד ו/או חלוקת המגרשים בהתאם לפרק ו' סעיף 10, זכויות בניה יחושבו ע"פ השטח הסופי של המגרש.

השטח הצבוע בסגול בהיר עם פסים אפורים מהווה אזור משולב – תעשייה ומסחר.

2. אזור המסחר:

באזורים אלה ייבנו מבנים בבנייה הכוללות בשני קומות מעל קומת מרתף.

המגרשים יישמשו להקמת מבנים ומתקנים לתעשייה ומסחר, ומתקני שירות – ע"פ החלטת ה"ועדה".

ה"ועדה" רשאית לקבוע סוגי המסחר ומפעלים תעשייתיים ואשר עלולים להוות מטריד לסביבתם ולקבוע תנאים מיוחדים לאישורם.

על כל מגרש יוקם בניין תעשייה ו/או מסחר אחד על פי המפורט בטבלת ייעודי קרקע ושטחים.

במידה ותוגש תכנית איחוד ו/או חלוקת המגרשים בהתאם לפרק ו' סעיף 10, זכויות בניה יחושבו ע"פ השטח הסופי של המגרש.

1.1 זכויות בניה : שטח המותר לבנייה המרבי יהיה בהתאם למפורט בפרק ה' – טבלת זכויות והוראות בניה.

תותר הקמת אגף בן שתי קומות לצורכי משרדים ושירותים בקווי הבניין המותרים כחלק אינטגרלי מבניין תעשייה עיקרי במגרש ובתנאי שגובה הבנין יהיה כגובה סה"כ לבנין ה.

בנוסף תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה בהיקף את שטח קומת קרקע לשימוש חניה והחסנה.

תותר בניית בניני תעשייה בשלבים ובלבד שבשלב בקשה להיתר בנייה תוגש ל"ועדה" התכנית המפרטת את שלביות ואת הצורה הסופית של הבניין והשתלבותו בבניינים הסמוכים.

לא יותר שימוש בחלל גג המשופע אלא למתקנים טכניים בלבד.

1.2 קווי בניין :

בהתאם למפורט בטבלת זכויות והוראות בניה (פרק ה' לעיל).

בסמכות הועדה המקומית לאשר קווי בניין שונים מהמפורטים לעיל בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לאישורה ובלבד שהשינוי

המוצע נחוץ לתהליך הייצור במפעל תעשייה ו/או מסחר.

לא תאושר מימוש זכויות עד קו בנין "ס" ללא קבלת אישורים ממשרדים לאיכות הסביבה ואיגוד ערים רשות לכבאות.

1.3 חנייה : תותר החניה בתחום המגרשים בלבד בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ובהתאם לתקן:

מקום חניה אחד לגודל שטח במ"ר ברוטו	מקום חניה אחד לגודל שטח במ"ר ברוטו	יעוד הקרקע
500 (עד 2000) ולכל 2000 נוספים מקום אחד	70	תעשיה ו/או מסחר

יוקצו מקומות חנייה ציבורית כמפורט בתכנית בינוי לביצוע שתאושר בתחום הדרך מס' 50 (כביש גישה מרכזי), מס' 71 (כביש טבעת) ומס' 72.

תותר בניית מבני עזר בשטח מירבי של 25.0 מ"ר צמוד לקו מגרש אחורי בלבד. קירות חוץ, ציפויים וגגות ייבנו על פי הנחיות לבניית הבניין המפורטות בפרק ו' לתקנון זה. על פי תכנית בינוי לביצוע.

1.4 בני עזר :

1.5 גדרות וקירות תומכים:

3. דרך :

השטח הצבוע בצבע אדום הוא שטח לדרך חדשה. השטח הצבוע בצבע חום בהיר מותחם חום הנו שטח הדרך המאושרת.

שטחים המיועדים לדרך יכללו: צמתים, מדרכות, חניות, רחבות לתחבורה ציבורית, נטיות לאורך הדרכים, ייצוב מדרונות, קירות תומכים ומעבר למערכות ומתקני תשתית. התוויית דרכים תבוצע לפי תכנית בינוי המנחה בתכנית מפורטת 120/3/1.

3.1 עיצוב כניסה לישוב

לא תותר כניסת כלי רכב למגרשים מכביש 50, אלא באמצעות כבישי שירות 71, 72 בלבד. לאורך כביש 50 בתחום המגרשים הגובלים ייבנה גדר מחומרים קשיחים מצופים אבן מנוסרת ע"פ פרט אחד ומחייב בהתאם לתכנית בינוי שתוגש לאישורה של ה"הועדה".

מספרים בעיגול המסומן על הדרך ("רוטה"):

- מספר עליון	- מספר הדרך
- מספר תחתון	- רוחב זכות הדרך
- מספרים צדדיים	- קו בנין

3. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בירוק הוא שטח ציבורי פתוח ומותרים עליו תכליות הבאות:

- נטיעות, מסלעות וקירות תומכים
- מעברי תשתיות כגון קוי חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכד'.
- מתקנים הנדסיים, אנטנות, תחנות טרנספורמציה וכד'
- כל שימוש אחר אשר מטרתו לשמש את פעילות אזור תעשיה בתנאי שיקבל אישורה של ה"הועדה".

פרק ד' - טבלת ייעודי קרקע ושטחים

שטח ב- %	שטח תת- מגרש (דונם)	מספרי מגרשים	מספר קומות מרבי	צבע בתשריט	סוג הבנייה ויעוד מגרש	אזור	
29.04	16.03	101	+2 מרתף	סגול בהיר	תעשייה	1	
8.86	4.89	102	+2 מרתף	סגול בהיר	תעשייה	2	
4.02	2.22	103	+2 מרתף	סגול בהיר	תעשייה	3	
41.92	22.94	סה"כ שטח מגרשים				סה"כ תעשייה	
6.56	3.62	א104	+2 מרתף	סגול בהיר ואפור	תעשייה ומסחר	4	
5.91	3.26	ב104	+2 מרתף	סגול בהיר ואפור	תעשייה ומסחר	5	
5.58	3.08	א105	+2 מרתף	סגול בהיר ואפור	תעשייה ומסחר	6	
5.33	2.94	ב105	+2 מרתף	סגול בהיר ואפור	תעשייה ומסחר	7	
5.13	2.83	ג105	+2 מרתף	סגול בהיר ואפור	תעשייה ומסחר	8	
4.96	2.74	ד105	+2 מרתף	סגול בהיר ואפור	תעשייה ומסחר	9	
33.46	18.47	סה"כ שטח מגרשים				סה"כ תעשייה ומסחר	
9.91	5.47	301	-	חום בהיר	דרך מאושרת 50		
3.04	1.68	302	-	חום בהיר	דרך מאושרת 71		
0.02	0.01	309	-	חום בהיר	דרך מאושרת 71		
0.85	0.47	303	-	אדום	דרך 71 מוצעת		
2.93	1.62	304	-	אדום	דרך 71 מוצעת		
7.17	3.96	305	-	אדום	דרך 71 מוצעת		
0.76	0.42	306	-	אדום	דרך 71 מוצעת		
0.14	0.08	307	-	אדום	דרך 71 מוצעת		
0.14	0.08	308	-	אדום	דרך 71 מוצעת		
24.98	13.79	סה"כ שטח דרכים					
100	55.20	סה"כ שטח					

פרק ה' - טבלת זכויות והוראות בנייה - מצב מוצע

קוי בניין (מטר)			גובה בניין		שטחי בניה						שטח מגרש (דונם)	מספר מגרש	אזור יעודי קרקע
אחורי***	צדדי	קדמי	במטרים	מספר קומות	תכסית מירבית %	סה"כ שטחי בניה %	מתחת לכניסה הקובעת		מעל הכניסה הקובעת				
							שרות	עיקרי	שרות*	עיקרי**			
6	5	5	12	+2 מרתף	80	200	60	-	20	120	16.03	101	תעשייה
6	5	5	12	+2 מרתף	80	200	60	-	20	120	4.89	102	תעשייה
6	5	5	12	+2 מרתף	80	200	60	-	20	120	2.22	103	תעשייה
6	5	5	12	+2 מרתף	80	200	60	-	20	120	3.62	א104	תעשייה מסחר
6	5	5	12	+2 מרתף	80	200	60	-	20	120	3.26	ב104	תעשייה ומסחר
6	5	5	12	+2 מרתף	80	200	60	-	20	120	3.08	א105	תעשייה מסחר
6	5	5	12	+2 מרתף	80	200	60	-	20	120	2.94	ב105	תעשייה ומסחר
6	5	5	12	+2 מרתף	80	200	60	-	20	120	2.83	ג105	תעשייה מסחר
6	5	5	12	+2 מרתף	80	200	60	-	20	120	2.74	ד105	תעשייה ומסחר

הערות:

- * בקומת קרקע בלבד
- ** ב-2 קומות
- *** למעט מבני עזר

פרק ו' – תנאים להוצאת ההיתר ואופן ביצוע התכנית

1. תכנית בינוי ופיתוח
הכנת תכניות בינוי ופיתוח לביצוע ואישורם ב"ועדה" הוא תנאי הוצאת היתרי בנייה בשטחי התכנית.
תכנית בינוי ופיתוח תהינה כפופות ומתואמות לתכניות בינוי לביצוע בק.מ. 1:500 המאושרות.
שפכי כבישים ומגרשים קיצוניים : יזם התכנית יהיה אחראי לטיפול נופי בשפכי הכבישים שייווצרו כתוצאה מסלילתם בתוואים משופעים.
כמו כן, יטופלו שפכי עפר במגרשים קיצוניים. הטיפול יפורט ויאושר במסגרת תכנית הפיתוח והנוף כחלק בלתי נפרד מהבקשה להיתר ויהיה תנאי מחייב למתן ההיתר.
במגרשים הגובלים לאורך הדרכים מס' 50, 71, 72 ייבנו קירות תומכים וגדרות בהתאם לפרט אחד ומחייב בציפוי אבן מנוסרת. לא יאושר פרט אחר לתמיכת הקרקע כגון מסלעה או כד'.
סילוק אשפה : פינוי האשפה יבוצע ע"י בעל המפעל בהתאם להנחיות הרשות המקומית.
מיזוג אויר : מערכות עיבוי יותקנו בחלל גג הרעפים או על גג שטוח בלבד.
הוראות לביצוע הדרכים נכללו לתכניות בינוי לביצוע המאושרות ובהתאמה להוראות מהנדס כבישים כגון שיפועים, ניקוז מי גשם, מדרכות, קירות תומכים וכו'.
חנייה : מקומות חנייה יוקצו כמפורט בתכנית בינוי לביצוע בתחום המגרשים בלבד ופי הנוהלים התקניים הקיימים באישור קמ"ט תעבורה. לא תותר הצמדת מקומות חנייה בתחום הדרך אלא במגרשים בלבד.
מקומות חנייה ציבוריות יהיו בהתאם לתכנית בינוי לאורך הדרכים ובאישור "הועדה".
2. תחבורה
3. תשתיות
4. תנאי למתן היתרי בנייה : לא יינתן היתר בנייה אלא אם יתמלאו התנאים הבאים :
 - יובטח הסכם פיתוח בין הגורם המפתח לבין הזים.
 - תוגש לאישור תכנית בינוי ופיתוח למגרש של הבניין בק.מ. 1:250 התואמת את תכנית בינוי לביצוע המאושרת של אזור הפיתוח של הבניין כולל תכנית חניה, סככות, מבני עזר, נטיות והשקיה, קירות תומכים וגדרות.
 - תוגש לאישור תכנית עיצוב החזיתות ורשימת חומרי גמר לקירות חוץ, גגות וגדרות.
 - לקירות חוץ יותר שימוש רק בחיפוי קשיח בלבד באישור "הועדה".
 - הגגות השטוחים יהיו מבטון מזוין בלבד מרוצפים או מכוסים באגרגט בהיר.
 - לגגות שטוחים שקיימת אליהם עלייה שלא באמצעות הסולם, ייבנה מעקה בגובה שלא יקטן מ- 1.30 מ' מהריצוף. המעקה ייעשה מחומר חזית הבניין, אך ניתן לבנות מעקה שחלקו בנוי משלבי מתכת ובלבד שגובה מעקה מתכת לא יעלה על 0.6 מ'.
 - לא תותר כל בנייה על הגג פרט לחדר יציאה ממדרגות ומתקנים טכניים. גג מעל חדרי המדרגות ומתקנים טכניים יהיה גג בטון שטוח ובלבד ששטחו לא יעלה על 20% מכל שטח הגג.
 - תותר בניית מצללות, מבני עזר וסככות לרווחת העובדים בחצרות ובצמוד לחזית הבניין האחורי ובלבד שלא יחרגו מ- 40% מקווי בניין ובאורך שלא יעלה מ- 60% מאורך החזית.
 - סככות לרכב תותר לאורך החזית הקדמית בלבד.
 - גובה מרבי למבני עזר, סככות ומצללות יהיה עד 4.0 מ' מפני הפיתוח הסופיים.

- מערכות טכניות כגון מערכות מיזוג אוויר, קולטים ודודי שמש וכד' יוסתרו על ידי אלמנט שייבנה כחלק אינטגרלי בבניין. צורת התקנת מערכות כתובת פרסומת תהיה אחידה לכל הבניינים שבמתחם .
- תותר התקנת אנטנה אחת לכל בניין לצורכי תקשורת .
- תותר בניית ארובות ובלבד שגובהן לא תעלה על 2.0 מ' מעל הנקודה הגבוהה ביותר בבניין או בהתאם לדרישת הגופים סטטוטוריים. מותר שהארובות תצופנה באותם חומרי גמר שבהם תצופה חזית הבניין .
- תנאי למתן היתר בניה למפעלים או מתקנים באזור התעשייה הנו איש קמ"ט איכות הסביבה במינהל האזרחי , ובכפוף למסמכים שיוגשו ע"י היזם, הכל בהתאם לדרישות קמ"ט איכות הסביבה.

5. הגשת תכניות בנייה לאישור

- האדריכל יגיש לאישור הועדה את התכניות הבאות :
- העמדת הבניין על מפה טופוגרפית החתומה על ידי מחדד מוסמך מעודכנת לחצי שנה בק.מ. 1:250 .
- תרשים סביבה בק.מ. 1:1250 .
- תכנית קומות תוך ציון קווי מגרש וקווי בניין, חתכים וחזיתות בק.מ. 1:100 כולל תכנית גגות עם פרוט הפתרון האדריכלי לשימוש במערכת טכניות, שלטי הפרסומות וכד'.
- תכנית פיתוח בק.מ. 1:100 תוגש על רקע מפת מדידה טופוגרפית עדכנית עד 6 חודשים מיום הגשת התכנית ותכלול מפלסים, כניסות למגרש, גדרות (כולל פריסות בקווי המגרש עם סימון קווי קרקע טבעיים ומתוכננים), קירות תומכים (כולל חתך) ומסלעות, שבילים ונטיעות, מיקום חנייה, שטחי אחסון פתוחים, מיקום מתקני אשפה, מיקום מתקני חשמל ותקשורת, מיקום קווי הספקה של המבנה על מערכות התשתיות החיצוניות כגון מים, חשמל, תקשורת, ביוב, צברי גז וכד', פתרון לניקוז מי נגר עילי מגגות ובמגרש .
- התכנית תכלול קווי גובה מתוכננים כל 0.50 מ' לפחות .
- תכנית נספח תחבורה וחניה החתום על ידי מתכנן מורשה .
- תכנית נספח סניטרי החתום על ידי מתכנן מורשה .
- במגרשים עם שיפוע העולה על 3% תוגש תכנית עבודות עפר .
- הועדה רשאית לדרוש תכנית עבודות עפר על פי שיקול דעתה גם למגרשים עם שיפועי קרקע קטנים מ- 3%.

6. פיקוח על עיצוב צורה ארכיטקטונית

- עיצוב צורתם ומראיהם החיצוני של בניינים וחומרי הציפוי הקשיח מותנה באישור המהנדס.
- לא יינתן היתר בנייה ללא אישור מהנדס הועדה לפתרון ארכיטקטוני לחזיתות הבניין, לפיתרון הסתרת מתקנים על הגג, כיסוי הגג
- המהנדס יהיה מוסמך לפקח פיקוח מלא על שרטוט כל בניין העומד להבנות מבחינת העניינים הנוגעים למראה , בחירת חומרי ציפוי או אופן בנייה .
- המהנדס רשאי להכליל בכל היתר בנייה תנאים לגבי המראה החיצוני של הבניין כגון תקרת גג, צורת המרפסות, סוג וגוון אבן וציפויים קשיחים אחרים , אופי הפיתוח , פרטי גדרות וכד' .
- המהנדס יהיה מוסמך לפיקוח מלא על אופן הבנייה של כל בניין או על שינויים בכל בניין ולהטיל תנאים הנוגעים למראה החיצוני של בניין זה .

- חזיתות המבנים יהיו מחומרים קשיחים בעלי קיום ארוך. פרוט חזית המפעלים וסביבתם כולל גדרות ושילוט לפי הנחיות ה"ועדה" שהגדירו כדלקמן: קירות בחיפוי חומר קשיח עד גובה 3.0 מ', דוגמה אבן מנוסרת או ש"ע. מעל גובה 3.0 מ' המשך קיר בטון טרום צבוע מוחלק ו/או כיסוי מתכת צבוע. ניתן שימוש בחומרים כגון קרמיקה, גרנולית, זכוכית או חומר אחר באישור מהנדס הועדה.
- פיתוח המגרשים יבוסס על עיקרון על יצירת מפלסים בין מגרש למגרש. הדירוג מתבטא במדרון על חשבון המגרש הנמוך. אם בעל מגרש הנמוך ירצה לנצל את המדרון, עליו להקים קיר תומך על קו גבול המגרש מבלי לגרום נזקים למגרש העליון הסמוך.
- במגרשים הגובלים עם דרך מס' 50 ולאורכו תבוצע רצועת נטיעות באדמת גן מגוננת ולא מרוצפת ברוחב של 3.0 מ' לפחות עם עצים בוגרים בקוטר 15 ס"מ לפחות. נטיעת העצים תבוצע באופן אחד ע"פ הנחיות ה"ועדה".

7. צנרת וכבלים

כל בניין ייבנה עם כניסות מתואמות מראש לחדירת כבלי חשמל, טלפון, טלוויזיה, צנרת מים, ביוב, גז וכד'. כל החיבורים יהיו תת-קרקעיים מגבול המגרש פנימה. מיקום החיבור יצוין בתכנית להיתר. לא תותר התקנת צנרת כלשהי על גבי חזיתות הבניין (למעט למרחבים בחזיתות צד בלבד כאשר יש לציין את מיקומם בתכנית ובחזיתות).

8. גדרות

כל הגדרות בתחומי התכנית ייבנו מחומרים קשיחים בעלי קיום ארוך כדוגמת אבן מנוסרת או ש"ע שיאושרו על ידי ה"ועדה". כדי להגיע לידי מראה אחיד יהיו מבניהם וגובהם כפופים לאישור מהנדס המועצה ונספח בניו תוך שימוש בחומרים המשתלבים עם חומרי חזיתות הבניינים.

הגדרות בכל המגרשים הגובלים בדרכים ציבוריות יוקמו ע"י בעלי המפעלים ו/או הבניינים בעת הקמתם. לא יינתן אישור לחיבור התשתיות למגרש עד סיום בניית הגדרות לשביעות רצונה של ה"ועדה".

גובה גדרות בנויים לאורך חזית דרך מס' 50 לא יפחת מ- 1.0 מ' ולא יעלה על 150 ס"מ מגובה ממפלס הדרך.

גובה גדרות הבנויים בחזית הקדמית לא יעלה על 120 ס"מ מגובה פיתוח בחזית הבניין.

לגובה הגדרות הבנויים יותר שיתוסף מעקה מתכת עד גובה מרבי של 1.80 מ'.

גובה גדרות הבנויים בקו בניין צדדי ואחורי לא יעלה על 180 ס"מ מפני קרקע בפיתוח סופי.

9. שלבים בבנייה

- היתרי בנייה יינתנו על ידי ה"ועדה" בתנאי ביצוע מתקנים הבאים:
- א. מאספי ביוב ראשיים, מערכת סילוק שפכים ופיזור קולחים
 - ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים ומעברים להולכי רגל
 - ג. מערכת הספקה ראשית של מים
 - ד. הכנות למערכות חשמל ותקשורת
- ה"ועדה" רשאית לתת היתרי בנייה גם בלי שיסתיים ביצועם של התשתיות, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה. במקרה זה אישור לחבור החשמל (טופס 4) יינתן רק לאחר סיום בניית המתקנים המפורטים בסעיפים 9א', 9ב', 9ג', 9ד' ובכפוף למתן ערבויות.

10. תכנית חלוקה והקצאת מגרשים

- 10.1 בסמכות ה"ועדה" לאשר איחוד וחלוקת המגרשים המיועדים לתעשייה, למסחר ולתעשייה ומסחר למגרשים משניים ובתנאי שטח המינימלי למגרש המוצע לא יקטן מ- 500 מ"ר.
- 10.2 תכניות לצורכי רישום יוכנו בהתאם לתכנית המפורטת הזאת ותאושר על ידי הגורמים המוסמכים .

11. הקצאת שטחים לצרכים ציבוריים
הקצאת מגרשים תבוצע על בסיס תכנית בינוי הכוללת מגרשים המאושרים ע"י הועדה.

12. טופס 4 ותעודת גמר

חיבור המבנה למערכות התשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכד') ייעשה רק לאחר שיינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה, פיתוח החצר, הגדרות נבנה בהתאם לתכנית המפורטת ועל פי ההיתר ולאחר שתוגש תכנית המודד המאשרת (ה- AS-MADE).

פרק ז' – מרכיבי ביטחון

מרכיבי הביטחון יבוצעו בהתאם לדרישות הרשויות המוסמכות .

פרק ח' – שמירת איכות הסביבה

1. שימושים מותרים

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני איכות הסביבה.

2. אופן הקצאת קרקע ורישוי

תהליך הבחינה וקבלה של המפעלים לאזור תעשייה מבוסס על בחינה ראשונית של כל מפעל ומפעל וקביעת שלושה מסלולים אפשריים בתהליך דיון בבקשה להקצאת קרקע. תנאי להמלצת המינהלת להקצאת קרקע ליזם לשם הקמת מפעל יהיה הגשת "דו"ח אפיון מפעל/עסק".

"דו"ח אפיון מפעל/עסק" יציג את חומרי הגלם, תהליכי ייצור והמוצרים ויוצגו בו גם מהפעילות המתוכננת הכוללת את המפעל או העסק, הנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו.

על בסיס "דו"ח אפיון מפעל/עסק" תיקבע המינהלת לכל עסק אחד משלושת מסלולי הרישוי:

- א. "עסקים מותרים" (PERMITTED) – עסקים שיקבלו כל המלצה להקצאת קרקע באזור תעשייה על בסיס "דו"ח אפיון מפעל/עסק" בלבד ורשאים לפעול בהליך להשגת היתרי בניה.
- ב. "עסקים על תנאי" (CONDITIONAL) – עסקים שקיבלו המלצה להקצאת קרקע, אך המלצה זו מותנית בהגשת נספחים סביבתיים בהתאם לדרישות המינהלת או הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ג. "עסקים בלתי מתאימים" – עסקים שבקשתם לקבל המלצה להקצאת קרקע נדחתה מסיבות של אי התאמה סביבתית.

3. נספחים סביבתיים

מינהלת אזור התעשייה או הרשות הסביבתית המוסמכת ידרשו הכנת נספחים סביבתיים כמפורט להלן, כאשר לדעתם, על בסיס "דו"ח אפיון מפעל/עסק", לשימוש מוצע יש פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים או חריגה מדיני איכות הסביבה:

- א. "שאלון להערכת סיכונים", הכולל את הנתונים הדרושים לביצוע סקר/הערכת סיכונים מהמפעל.
- ב. דו"ח על פליטות מזהמי אוויר, ובו פירוט של כל הפליטות החזויות של מזהמי אוויר מהמפעל, על בסיס הנתונים ממפעלים דומים ככל האפשר, ובחומרי גלם והעזר השונים.
- ג. פרשה טכנית לעניין שפכי המפעל, שתכלול פירוט של מערך הייצור וחומרי גלם, נוגע להיווצרות שפכים במפעל, מתקני הטיפול ואמצעי בקרה, כמות ואיכות השפכים הצפויה להיפלט מהמפעל.
- ד. הערכה מפורטת של מפלסי הרעש והרעידות הצפויים בגבולות המפעל. מפלסי הרעש והרעידות אלו יוצגו תוך פירוט מקורותיהם, זמן ומשך היווצרותם.
- ה. חוות דעת סביבתית.
- ו. תסקיר השפעה על הסביבה.
- ז. סקר סיכונים.
- ח. כל דרישה אחרת שתקבע המינהלת או הרשות הסביבתית המוסמכת.

תצהיר עורך הבקשה

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים
בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו, כמובן,
ווידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

אלון גינדיס
אדריכל
רשימת ק"ס' 40995

אדריכל אלון גינדיס

תאריך

פרק ט' - החתימות :

בעל הקרקע

הממונה על רכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

מגיש התכנית

המועצה המקומית עמנואל

אלון גינדיס
אדריכל
רשיון מס' 40995

עורך הבקשה

אדריכל אלון גינדיס

המודד

אייל רבינוביץ', מודד מוסמך