

ק/נ  
14/3/88

א"מ סוקן  
4/5/88  
2/8/87  
הפקדה

1

עדכון: ינואר 86

מאי 87

אוגוסט 87

אוגוסט 88

דצמבר 88

צבא הגנה לישראל  
המנהל האזרחי יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

מרחב תכנון מקומי: מועצה אזורית מטה בנימין

תכנית מס' ת/203 אזור תעשיה חלמיש (נוה צוף)

1. שם התכנית וסיווגה - תכנית זו על מסמכיה האמורים להלן תקרא "תכנית מפורטת מס' ת/203 אזור תעשיה חלמיש" (להלן: "התכנית").
2. מסמכי התכנית - התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
  - ✓ גליון אחד של תשריט בקנה מידה 1:2500 (להלן: "התשריט").
  - ✓ גליון אחד של נספח מגרשי תעשיה בקנ"מ 1:1000.
  - ✓ גליון אחד של נספח מפה קרקעית בקנ"מ 1:40000.
  - ✓ גליון אחד של נספח לסילוק וטיהור שפכים בקנ"מ 1:2500 ו 1:5000.
3. מקום התכנית שטחה וגבולותיה - שטח התכנית כ-156 דונם, בין קואורדינטות אורך 162,000 ו-163,000 ובין קואורדינטות רוחב 157,200 ו-157,900. בתחום הגושים הפיסיקליים: אם צפא גוש 2 חלק, חג'אר א-סוד ואל דעקה, דיר נאזם גוש 2 חלק, אל חג'אר אלסוד. גוש 3 חלק. חבלתה.
4. יוזם התכנית - מועצה אזורית מטה בנימין.
5. מגיש התכנית - חברת מבני תעשיה בע"מ.
6. בעל הקרקע - הממונה על הרכוש הממשלתי ביהודה ושומרון.

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

8. מטרות התכנית - קביעת הוראות תכנית מפורטת בדברים כגון:

- \* קביעת יעודי הקרקע בתחום התכנית.
- \* קביעת מערכת הדרכים והחווית דרך עוקפת.
- \* קביעת תנאים והוראות בניה בדברים כגון:  
נפח בניה מותרת (תכסית וגובה), קווי בנין,  
בנוי השטח וכו'.
- \* חלוקה למגרשים.

9. אזורים 9א. אזור תעשייה

השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול הינם אזור תעשייה. באזור זה תותר הקמת מבני תעשייה, מלאכה ואחסנה. במגרש מס' 3 תותר הקמת שרותים לאזור התעשייה כגון: שרותי חירום, מסחר, אוכל, משרדים, שרותי רכב וכו', בנוסף לשימושי תעשייה כאמור לעיל.

זכויות הבניה למגרש: ניתן להקים במגרש מבנים בכסוי קרקע מירבי של 55% משטח המגרש, בגובה מירבי של 12.0 מ' מפני קרקע סופיים, או גובה מוחלט +580 מעל פני הים הנמוך מביניהם. נפח זה יכול שיבנה בקומה אחת, שתיים או שלוש.

תותר הקמת סככות. במניין זכויות הבניה דלהלן, לרבות בתחום קווי הבנין. סככות אלו יבנו ללא קירות, משלד מתכת קונסטרוקטיבי. התקרה תהיה מחומר קל כגון אסבסט, פח צבוע בתנור וכו'.

שטח הסככות חייב בתשלום אגרות בניה כחוק.

קווי בנין: קווי הבנין יהיו 4.0 מ' לכל צד. בחזיתות הגובלות בדרך יהיו קווי הבנין ע"פ המצויין בתשריט.

### 9ב. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח. בשטח זה יותרו גינות, העברת קווי תשתית, הקמת מתקני תשתית לשרות אזור התעשייה וכו'.

### 10. הוראות כלליות למתן היתרי בניה

10א. בקשה להיתר בניה תכלול:

1. תכנית לבינוי ופיתוח המגרש שתכלול הוראות בדברים כגון: חניה, פרטי פיתוח, חומרי גמר, גדרות, תאורה, קירות תמך והסדרת השטח שאינו מבונה.
2. גינות מדרונות ושיפועי קרקע וגינות בתחום המגרש. גינות זה יכול שיהיה משולב בשטחי החניה, הכל בכפוף להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
3. פרטים בדבר חומרי הגמר של המבנה. גווניהם והתאמתם למבנים סמוכים, הנחיות להתקנת שלטים וכן תנאים עפ"י סעיף 16 (מתן היתר ותנאיו) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) התקפות בישראל, סעיפים 5.1, 6.5, 8 ו-17. הכל בכפוף להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

10ב. השימוש בבנין יותנה במתן תעודת גמר עפ"י סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו) התקפות בישראל וכן בקיומה של מערכת ביוב מתאימה, כולל מאספים ומתקני טיפול וטיהור.

10ג. מגרשים הגובלים בדרכים הראשיות יגודרו בקו אפס. בצורה אחידה, בגובה ופרטים שיקבעו ע"י מהנדס הועדה המקומית.

10ד. בניה במשותף בחלקות סמוכות:

בבניה במשותף בחלקות סמוכות, בהסכמת יוזם התכנית, ניתן לבנות בקו אפס בגבול המשותף לשני מגרשים, ללא צורך בהכנת תכנית לאיחוד החלקות.

10ה. אופן חישוב זכויות הבניה:

שטח הבניה יחושב כשטח ברוטו של ההיטל האופקי של הקומה. הנפח יחושב כמכפלת שטח-זה-בגובה-המבנה.

10ו. בחישוב גובהו המירבי של המבנה, כאמור בסעיף 9 לעיל לא יכללו מתקנים כגון אנטנות, דוודים... וכדומה שיוקנו על גג המבנה.

10ז. תקן חניה:

בבקשה להיתר בניה יש להבטיח פתרונות חניה בתחום המגרש כדלהלן:  
מקום חניה לרכב פרטי לכל 100 מ"ר משטח המבנה.  
מקום חניה תפעולית לכל 500 מ"ר ל-2,000 המ"ר הראשונים של המבנה ומקום נוסף לכל 2,000 מ"ר נוספים.

10ח. לא ינתנו היתרים לחלק הדרומי של התכנית.

מגרשים 8-11, אלא לאחר אישור תכנית פיתוח לכל המתחם שתתן ביטוי לצורך בפילוס משטחים והתוויית דרך השרות במתחם זה. תכנית הפיתוח חייבת באישור מנהל לשכת התכנון.

## 11. הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה

11א. בכל מקרה בו לדעת מהנדס הועדה המקומית קיים חשש למפגעים תועבר הבקשה לחוות דעת מוקדמת של היועץ הסביבתי במועצת תכנון עליונה.

הבקשה תכלול התייחסות למטרדי ביוב ושפכים תעשייתיים, מטרדי רעש, זיהום אויר וחזות, וציון המרחק ממבני מגורים באזור.

11ב. לא ינתן היתר בניה למפעל אלא אם יעמוד בהוראות תכנית זו וכן בתקינה ותקנות, לרבות החוק למניעת מפגעים וסעיף 3 לחוק עזר לדוגמא לרשויות מקומיות - הזרמת שפכי תעשייה למערכות ביוב 1981 החלים בישראל. שפכי תעשייה שאינם עומדים בתנאים המוכתבים מפקודת התעשיות והמלאכות, יחויבו בטפול מוקדם בתחומי המגווש בטרם יחוברו לרשת הצבורית המרכזית. 11ג. לא ינתנו היתרים לבניה אלא לאחר חיבור תחום התכנית למתקני הביוב אלא אם יינתן אישור לפתרון זמני ע"י קמ"ט בריאות.

12. דרכים תוראי הדרכים ורוחבן יהיו כמצויין בתשריט. קו הבנין ימדד מקצה הדרך.

13. חשתי התקנת מתקנים לאספקת מים, ניקוז וביוב תהיה בהנחייה ואישור של מהנדס הועדה המקומית וקמ"ט בריאות שיהיו רשאים להתייעץ עם השרות לאיכות הסביבה או כל גורם אחר.

התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם וכן הוראות בדבר פינוי פסולת למקום שיועד לכך יהיו בהנחייה ואישור של מהנדס הועדה המקומית. תובטח זכות מעבר וגישה במגרשים, לצורך אחזקת מערכות חשתי, לעובדי הועדה המקומית או למי שימונה לצורך כך ע"י הועדה המקומית.

14. חתימות



חברת "בנין תעשייתי" בע"מ

