

אזור יהודה ושומרון מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי גוש עציון

תכנית מפורטת מס' 407/2/2

שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 407/2

אזור התעשייה – מגדל עוז

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

היזם : מנהלת אזור התעשייה- גוש עציון, אפרת

עורך התכנית : יצחק רוזנברג – מהנדס הועדה המיוחדת לתכנון ובניה
מועצה אזורית גוש עציון, אלון שבות 90433
פקס' 02-9932169, 02-9939906, 050-4012023

מגישי התכנית : ההסתדרות הציונית החטיבה להתיישבות באמצעות משרד התמ"ס
מנהלת אזור התעשייה – גוש עציון, אפרת.
החברה לפיתוח גוש עציון
ד.נ. צפון יהודה מיקוד 90433

טל. 9939902-02

תאריך : 6.2.2008

תאריך עדכון אחרון : 18/01/2011

תוכן העניינים :

עמוד

פרק א' -	התכנית	3
פרק ב' -	הגדרות	4
פרק ג' -	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	5
פרק ד' -	איכות הסביבה	7
פרק ה' -	תנאים לקבלת היתר בנייה	7
פרק ו'. -	חתימות	8

פרק א' : - התכנית**1. שם וחלות התכנית :**

תכנית מפורטת מס' 407/2/2, שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 407/2 .

2. המקום :

גוש פיסקאלי 2 חלק מחלקה ג'בל אבו-סודה, חרבת בריקות באדמות הכפר בית אמר.
גוש פיסקאלי 8 חלק מחלקה דיר-עלא באדמות הכפר בית פג'אר.
בין קואורדינטות 163750 במערב עד 165500 במזרח ובין 116000 בדרום עד 117250 בצפון.

3. גבול התכנית :

כמותחם בתשריט תכנית מתאר מפורטת מס' 407/2, באזור המיועד ל"שטח לתעשייה"
(אזור בינוי א', אזור בינוי ב') ובמרכז מסחרי ושירותים מגרש מס' 300.

4. מסמכי התכנית :

א. 8 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התכנית).
ב. תשריט תכנית מתאר מפורטת מס' 407/2 שבתוקף - נספח מצורף לתקנון.

כל מסמך ממסמכי התכנית מהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

5. בעל הקרקע :

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.

6. יוזמי התכנית :

מנהלת אזור התעשייה-גוש עציון, אפרת

7. מגישי התכנית :

ההסתדרות הציונית החטיבה להתיישבות, מנהלת אזור התעשייה גוש עציון אפרת,
ד.נ. צפון יהודה, 90433. טל. 02-9939902-02.

8. עורך התכנית :

יצחק רוזנברג – מהנדס הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון, אלון שבות 90433
פקס' 02-9932169, 02-9939906.

9. מטרות התכנית :

- 9.1 - הסרת ההוראה המונעת הקמת מפעלים לעיבוד סופי של מוצרי אבן, שבפרק ד' סעיף 2.1 בתכנית מס' 407/2 למגרשים שמספרם : 401 עד 406 , 700 עד 707 , 800 עד 806 , 900 עד 909 .
- 9.2 - הקטנת מגבלת גודל המגרש המזערי.
- 9.3 - שינוי הוראות בנייה בדבר : גובה מבנים, זכויות בניה, ומספר קומות המרבי המותר לבנייה .
- 9.4 - התרת שילוב של מסחר סיטונאי באזורי תעשייה .

- 9.5 - הגדלת התכסית במרכז מסחרי ושירותים, ללא שינוי בשאר ההוראות.
- 9.6 - שינוי בקווי בנין ק; דמיים במגרשים 500, 501, 502, 503, 1000, 1001, 1100, 1101.
- 9.7 - קביעת הוראות לבניית סככה.
- 9.8 - שינוי הוראות למרתף.
- 9.9 - תוספת קומת חנייה לכל האזורים.
- 9.10 - איסור הקמת מפעלי בטון.
- 9.11 - קביעת תנאים למתן היתרי בניה.

10. חלות וכפיפות התכנית :

תכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 407/2. על תכנית זו חלות כל ההגדרות וההוראות שבתכנית מתאר מפורטת מס' 407/2 שאינן מפורטות ושאינן משתנות בתכנית זו. בכל סתירה בין התכנית, קובעות הוראות תכנית מפורטת מס' 407/2/2.

פרק ב' - הגדרות :

1. תכנית חלוקה למגרשים :

תכנית חלוקה למגרשים הערוכה על רקע מפת מדידה מצבית המעודכנת וחתומה ע"י מודד מוסמך מתאריך שאינו מוקדם מששה חודשים מיום הגשתה. קשורה לרשת ישראל החדשה וערוכה באופן אנליטי ונושאת את נתוני זיהוי, שטח, ואורך צלעות ונקודות סימון לכל מגרש ומגרש.

2. תכנית בינוי :

תכנית בינוי הערוכה על פי תכנית חלוקה למגרשים המאושרת ע"י הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה ועל רקע מפה מצבית מעודכנת וכוללת, גובה מבנים וצורתם, גבהי כניסה הקובעת למבנים, גבהי פיתוח לחצרות וקירות, ניקוז, תשתיות ביוב ומים, תשתיות חשמל תאורה ותקשורת, תאום מערכות, קווי בניין ונספח תנועה וחניה המאושר ע"י המפע"ת.

3. כניסה קובעת :

הכניסה הקובעת היא הכניסה לבניין המשמשת לכניסת הולכי-רגל מן הרחוב אל הבניין ונמצאת במפלס הקרוב ביותר לפני הכביש הסמוך לו. במגרש בין שני כבישים, עליון ותחתון, הכניסה הקובעת היא זו הקרובה למפלס הכביש התחתון. מפלס זה ייקבע במסגרת תכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה.

4. סככה :

מבנה ללא קירות, בעל דפנות פתוחות הנסמך על עמודים, שתקרתו קירוי קל. מיקומה וגודלה ייקבעו בתכנית בינוי ופיתוח שתאושר ע"י הועדה.

5. מסחר סיטונאי :

מכירת חומרי גלם למוצרים שטרם הסתיים ייצורם. מרכזי חלוקה ומכירה אזוריים לשיווק לעסקים קמעונאיים. מגרשים למכירה ולהשכרת רכב.

פרק ג' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

כללי:

- א. במגרשים שמספרם: 401 עד 406, 700 עד 707, 800 עד 806, 900 עד 909 ניתן יהיה להקים גם מפעלים לעיבוד סופי של מוצרי אבן רק בתנאי שיעמדו בכל הדרישות של דיני איכות הסביבה.
- ב. בניית מרתף תוגבל לקווי הבניין ושטחו כלול במניין השטחים המותרים. (זאת: במקום מרתף בשטח של 30% משטח המגרש; במקום מרתף רק בתחום המבנה שמעליו; במקום אופציה למרתף בקו בניין 0; במקום מרתף בנוסף לשטח מותר).
- ג. תותר בניית סככות, בחזית אחורית ניתן לבנות סככה עד לגבול המגרש (קו בניין 0 עם המגרש השכן).
- ד. בסמכות הועדה המיוחדת לאשר קו בנין 5 מ' במגרשים שמספרם: 500, 501, 502, 503, 1000, 1001, 1100, 1101.
- ה. כפי שנקבע בהוראות תכנית מפורטת מס' 407/2, לא תותר בניית והפעלת מפעלים ליצור מלט, בטון ואספלט.

1.1 שטח לתעשייה, - אזור בינוי א'

ההוראה	מצב מאושר בתכנית 407/2	מצב מוצע בתכנית 407/2/2
גודל מגרש מזערי	1.5 דונם	0.7 דונם
שטח בנייה מרבי כולל כל הקומות וכולל שטחי שרות	150%	200%
תכסית	מוגדר במשתמע 30%	עד 50%
מספר קומות מרבי כולל קומות עמודים וקומת חנייה	4 מעל + 1 מתחת = עד 5 קומות	5 מעל + 1 מתחת = עד 6 קומות
גובה מרבי מעל הכניסה הקובעת	עד 22 מטר	22 מטר
גובה מרבי מתחת לכניסה הקובעת	עד 2.5 מטר	5 מטר
גובה מרבי סה"כ	עד 25 מטר	27 מטר
שימוש למסחר סיטונאי	לא קיים	ניתן

1.2 שטח לתעשייה - אזור בינוי ב' (לבינוי מדורג מתחת לכביש)

ההוראה	מצב מאושר בתכנית 407/2	מצב מוצע בתכנית 407/2/2
גודל מגרש מזערי	1.5 דונם	0.7 דונם
שטח בנייה מרבי כולל כל הקומות וכולל שטחי שרות	240%	270%
תכסית	לקומות עליונות (מוגדר במשתמע) 30%, לקומות תחתונות עד 50%	עד 55% (לכל הקומות)
מספר קומות מרבי כולל קומות עמודים וקומת חנייה	3 מעל + 3 מתחת = עד 6 קומות	3 מעל + 3 מתחת = עד 6 קומות
גובה מרבי מעל הכניסה הקובעת	עד 18 מטר	עד 18 מטר
גובה מרבי מתחת לכניסה הקובעת	עד 9 מטר	עד 9 מטר
גובה מרבי סה"כ	עד 27 מטר	עד 27 מטר
שימוש למסחר סיטונאי	לא קיים	ניתן

1.3 שטח לתעשייה - אזור בינוי ב' (לבינוי מדורג מעל לכביש)

ההוראה	מצב מאושר בתכנית 407/2	מצב מוצע בתכנית 407/2/2
גודל מגרש מזערי	1.5 דונם	0.7 דונם
שטח בנייה מרבי כולל כל הקומות וכולל שטחי שרות	150%	200%
תכסית	עד 30%	עד 50%
מספר קומות מרבי כולל קומות עמודים וקומת חנייה	5 מעל 0 מתחת=עד 5 קומות	5 מעל 1 מתחת=עד 6 קומות
גובה מרבי מעל הכניסה הקובעת	עד 26 מטר	עד 26 מטר
גובה מרבי מתחת לכניסה הקובעת	0	עד 5 מטר
גובה מרבי סה"כ	26 מטר	עד 31 מטר
שימוש למסחר סיטונאי	לא קיים	ניתן

1.4 מרכז מסחרי ושירותים

ריכוז כללים במצב המאושר מול כללים למצב נוסף מבוקש:

המשתנה	מצב מאושר בתכנית 407/2	מצב נוסף מבוקש בתכנית 407/2/2
גודל מגרש קיים	3.5 דונם	3.5 דונם
שטח בנייה מרבי כולל כל הקומות וכולל שטחי שרות	120%	120%
תכסית	עד 30%	עד 50%
מספר קומות מרבי כולל קומות עמודים וקומת חנייה	3 מעל 1 מתחת=עד 4 קומות	3 מעל 1 מתחת=עד 4 קומות
גובה מרבי מעל הכניסה הקובעת	עד 18 מטר	עד 18 מטר
גובה מרבי מתחת לכניסה הקובעת	עד 3 מטר	עד 3 מטר
סה"כ גובה	עד 21 מטר	עד 21 מטר

1.5 מספר הקומות לחנייה

בסמכותה של הועדה להתיר בכל האזורים, קומת חניה אחת נוספת, מתחת לכניסה הקובעת. שטח הקומה לא ייכלל במניין שטחי הבניה, במניין הקומות, ולא יחרוג מקומה שמעליו. זאת רק במקרים בהם יוכח שהקומה הנוספת דרושה לביצוע ההוראות של דרישות החנייה על פי השימושים המבוקשים במגרש. חזיתות של קומה נוספת זו חייבות להיבנות בקיר סגור כדוגמת המבנה זאת על מנת למנוע מטרד נופי. במקרה זה אסורה חזית של קומת עמודים מפולשת.

1.6 שמושים מעורבים

יותר שמושים מעורבים כמוגדר בתכנית האב לרבות שילוב בניי מגורים, אם אין ביקוש משמעותי לשימוש תעשייתי. המעבר לשילוב מגורים טעון אישור המועצה האזורית והמנהלת, בהתייעצות עם הגופים הממשלתיים הנוגעים בדבר והכנת תכנית מפורטת נפרדת שתאושר ע"י ועדת המשנה להתיישבות של מ.ת.ע. ותעבור הליכי הפקדה כנדרש, ובכל מקרה יפותח אזור התעשייה בכל שטחו ובכל שלביו עפ"י תקנות איכות הסביבה החלות באזורי מגורים. הקצאת מגרשים לתעשייה טעונה אישור מוקדם של המועצה האזורית ומנהלת האתר עפ"י העקרונות להלן: רציפות הפיתוח, התאמה הדדית בין שמושים סמוכים, ניצול יעיל של התשתיות. ראה מגבלות על סוגי התעשייה ואכלוס האזור כמפורט בפרק ו' בתכנית מס' 407/2.

פרק ד': איכות הסביבה

1. יאסרו כל מפגעי זיהום אוויר וקרקע במהלך העיבוד הסופי של לוחות האבן.
2. יידרש שימוש במחזור מים, על פי חוות דעת היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
3. יוצג פתרון לפינוי פסולת האבן, על פי דרישות היחידה האזורית לאיכות הסביבה.
4. תוטמענה במסמכי ובתכניות ההיתר כל דרישות היחידה האזורית לאיכות הסביבה למניעת מפגעים.
5. תוקפו של היתר הבניה יפוג מייד עם הפרת התנאים ללא צורך בהתראה.
6. הועדה רשאית להתנות בסידורים כספיים ובערבויות את מתן היתר הבניה ואת מתן האישור לחיבור המבנה לתשתית.

פרק ה': תנאים לקבלת היתר בנייה

כללי :

בשטח לתעשייה, יוצאו היתרי בניה רק על פי תכנית חלוקה למגרשים ועל פי תכניות בינוי אשר תוגשנה ותאושרנה ע"י הועדה.

פרק ו' – חתימות:חתימות:תאריך:

חתימת בעל הקרקע _____ , _____

18.1.11

מועצה אזורית גוש עציון
מנגוס ומתנה
יחסי רחובות אזורי
פ.ר. 2014

חתימת עורך התכנית _____

חתימת היזם _____

חתימת המגיש _____

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

