

אוריאל

מפקדת אזור יהודה ושומרון

מועצה תכנון עליונה

מרחב תכנון - גוש - עציון

1. שם התכנית תכנית זו תיקרא תכנית בנין ערים מפורטת לשנת 1986 מס' 405/2
2. אזור יהודה ושומרון
3. נפה - עיר מועצה אזורית - גוש-עציון
4. מקום אלון שבות
5. תחולת התכנית תכנית זו תחול על השטח התחום בקו כחול כהה בתשריט המצורף אליה (להלן "התשריט").
התשריט יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית ככל דבר הנוגע לתכנית ולתשריט.
6. היוזם ומגיש התכנית החברה לפיתוח גוש עציון וחברת מבני-תעשיה בע"מ.
7. בעל הקרקע הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.
8. המתכנן מ. כילף - אדריכל ומתכנן ערים
רח' מצדה 1 תל אביב 64582. תל' 03-237567.
9. השטח הכלול בתכנית כ-10 דונם.
10. מטרת התכנית א. פיתוח אזור תעשיה ומלאכה לפי תכנית בינוי שתהווה נספח לתכנית זו ותהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ב. קביעת תקנות לביצוע התכנית והפעלתה.

אזורים

11 א. אזור תעשייה א

השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול עם קוים אלכסוניים
הנם אזור תעשייה א. באזור זה תותר הקמת מבני תעשייה.
אחסנה ומלאכה בקומה אחת בלבד.

קווי בנין - קו בנין הגובל בדרך (קדמי) 3.0 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
קרקע מירבי של 75% משטח המגרש. גובה מירבי של 4.0 מ
מפני קרקע סופיים.

נפח זה יכול שיבנה בקומה אחת. ובתנאי ששטח קומה
לא יעלה על 75% משטח המגרש.

11.ב אזור תעשייה ב

השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול תחום שחור הנם
אזור תעשייה ב.
באזור זה תותר הקמת מבני תעשייה. אחסנה. מלאכה ומשרדים.
בקומה אחת או שתי קומות בלבד.

קווי בנין - קו בנין הגובל בדרך (קדמי) 5 מ.
קו בנין צדדי. ואחורי 3 מ.

זכויות הבניה למגרש - ניתן להקים במגרש מבנים בכסוי
קרקע מירבי של 75% משטח המגרש לקומה. גובה המבנה
לא יעלה על 8 מ' מפני קרקע סופיים. מספר קומות
מירבי 2.

11.ג אזור שרותים הנדסיים

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

הוראות מיוחדות	זכויות בניה						קוי בניה			שמושים
	שטח בניה	מירבי	מס קומות	גובה	מירבי	מגרש	צדדי	אחורי	קדמי	
* כפוף לסעיפים 13 ו-14 לתקנון התכנית	60%		1	4 מ'		75%	3.0 מ'	3 מ'	3 מ'	אזור מלאכה א' מיוחד
* כפוף לסעיפים 13 ו-14 לתקנון התכנית	75% 75%		1 2	8 מ'		75%		ע"פ נספח בינוי		אזור תעשיה ב'
שטח למבנים הנדסיים לא תותר כל בניה למעט מחקנים הנדסיים בנושאי מים. כיוון ותקשורת										

הערה: הגובה המירבי ימדד מפני קרקע סופיים.

13. הוראות מיוחדות בבקשה להיתר בניה

13.א בכל בקשה להיתר בניה יש לכלול:

1. תכנית לבינוי ופיתוח המגרש שתכלול הוראות בדברים כגון: חניה, פרי 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 על פי סעיף 16 (מתן היתר ותנאים) לתקנות התכנון והבניה-החקפות בישראל (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו) סעיפים 1,5,6,8,9, ו-17.
הכל בכפוף להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

13.ב השמוש כבנין יותנה במתן העודת גמר על פי סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו) - התקפות בישראל וכן בקיומה של מערכת ביוב מתאימה כולל מאספים ומתקני טיפול וטיהור.

13.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.

13.ה נפח הבניה לחשוב זכויות הבניה יחושב כשטח ברוטו של ההיטל האפקי של הקומה כפול בגובה הבניה.

13.ו בחישוב גובהו המירבי של מבנה, כאמור לעיל, לא יכללו מתקנים כגון אנטנות, דוודים וכד' שיותקנו על גג המבנה.

13 ז תקן חניה

במסגרת הבקשה להיתר בניה יש להבטיח פתרונות חניה בתחום המגרש כדלהלן:

תעשיה: מקום חניה לרכב פרטי לכל 100 מ"ר משטח המבנה.

מקום חניה תפעולית לכל 500 מ"ר ל2000 המ"ר הראשונים של המבנה ומקום נוסף לכל 2000 מ"ר.

14. הנחיות סביבתיות למתן היתר בניה

14.א

כל בקשה להיתר תומצא לחוות דעת מוקדמת של נציג השירות לאיכות הסביבה. הבקשה תכלול התייחסות למטרדי ביוט ושפכים תעשייתיים, מטרדי רעש, זיהום אוויר, וחזות, וציון המרחק ממבני מגורים באזור.

14.ב

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 תעשיה למערכות ביוט 1981 - החלים בישראל.

14.ג

לא יוצא היתר בניה למפעל אלא על פי תכנית מפורטת במקרים הבאים:

- נוצר צורך לבדוק אפשרות להוצרות מזהמים על פי 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 נציג השרות לאיכות הסביבה.

15. דרכים

תוואי הדרכים ורוחבם הם כמצויין בתשריט.
קו הבנין המצויין בדרכים הפנימיות ימדד מקצה חלקת הדרך.

16. תשתית

התקנת מתקנים לאספקת מים, ניקוז וביוב תהיה בהנחיה ואישור של מהנדס הועדה המקומית.

התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם וכן הוראות בדבר פינוי פסולת למגרשים המיועדים לכך יהיו בהנחיה ובאישור של מהנדס הועדה המקומית.

17. חתימות

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מועצה אזורית חבל מנשה
תאריך: 2/4/95
מס' תכנית: 160/95

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

או בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס 418 חס"ב - 1971
אשר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والامية
(يهודה والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מרחב חכנון מקומי
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

או בדבר חוק חכנון ערים, כפרים ובנינים
(יהודה והשומרון) (מס 418 חס"ב - 1971
אשר بشأن قانون تنظيم المدن والقرى والامية
(يهודה والسامرة) رقم 18 لسنة 1971-1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מרחב חכנון מקומי
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971

מס 418 חס"ב - 1971
מס 418 חס"ב - 1971