

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
בקעת הירדן

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 315/5
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 315
שינוי לתכנית מפורטת מס' 315/4
שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15

פצאל

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
יוזם התכנית: אנרגיי שדה אילן 2010 בע"מ
מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובנייה בקעת הירדן.
עורך התכנית: רוני גולדשמידט - אדריכל.
רח' לישנסקי 27 ראשלי"צ.
טל': 03-9523313 פקס: 03-9523050

והמנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الأعلى للبلدية لقطاع التخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
لر معلق تخطيط المدن . القرى والبلد
امانة التسمية (رقم 418) 1971-1972
נסח
מרחב תכנון מקומי
מס' 315
תכנית
מס' 315
ועדת המשנה ל
313 בתאריך 12.3.2013
בשינוי מס' 313
במס' 313
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
مردت للتخطيط عليها الترخيص المذكور أعلاه
מנהל חלשכה
החברות לתכנון ובניה
יו"ר מועצת
התכנון העליונה
מס' 313
מס' 313

תאריך עדכון: 12.3.2013

מס' עמוד

תוכן העניינים

2	פרק א' - נתוני התכנית
2	פרק ב' - הגדרות
3	פרק ג' - טבלת שטחים
3	פרק ד' - הוראות התכנית
5	פרק ה' - חתימות

פרק א' - נתוני התכנית:

- שם התכנית:**
תכנית מפורטת מס' 315/5 פצאל שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 315, לתכנית מפורטת מס' 315/4, ולתכנית מתאר אזורית S-15.
- מסמכי התכנית:**
א. 5 דפי הוראות בכתב (להלן: "התקנון").
ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 (להלן: "התשריט") המצורף להוראות התכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
- המקום:**
גוש מס' 3
חלק מחלקה מס' 6, באדמות הכפר אל פצאל
קואורדינטות: קווי רוחב 661425-661675
קווי אורך 242080-242380
- גבול התכנית:**
כמותחם בתרשיט בקו כחול.
- שטח התכנית:**
כ-37 דונם.
- עורך התכנית:**
אדריכל רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650, טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050
- יוזם התכנית:**
אנרגיי שדה אילן 2010 בע"מ
- מגיש התכנית:**
הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה בקעת הירדן
- בעל הקרקע:**
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש
- מטרות התכנית:**
א. שינוי ייעוד משטח חקלאי, משפ"פ ומשטח מלאכה תעשייה ואחסנה לשטח לתעשייה קלה ומלאכה ולדרך מוצעת.
ב. קביעת מגבלות והוראות בנייה בתחום התכנית.
- כפיפות התוכנית:**
תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית S-15.
תוכנית זו כפופה לתכנית מתאר מפורטת מס' 315 ולתכנית מפורטת מס' 315/4.
בכל מקרה של סתירה בין התוכניות, יקבעו הוראותיה של תוכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

- התכנית**
תכנית מפורטת מס' 315/5 ליישוב פצאל כולל תשריט והוראות.
- מתקן פוטו וולטאי**
מערכת לייצור חשמל לרשת החשמל הממירה אנרגיה סולארית לאנרגיה חשמלית ללא שימוש בדלקים פוסיליים.
שטח המתקן יכול את כל התשתיות והמבנים הדרושים לתפעולו, למעט קווי חשמל.

פרק ג' - טבלת שטחים:

ייעוד	מצב קיים		מצב מוצע	
	שטח (ד')	% משטח	שטח (ד')	% משטח
תעשייה ואחסנה	15.90	42.72	-----	-----
שטח פרטי פתוח	16.35	43.92	5.97	16.05
תעשייה קלה ומלאכה	-----	----	27.97	75.13
שטח חקלאי	4.97	13.36	-----	-----
דרך מוצעת	-----	-----	3.28	8.82
סה"כ	37.22	100	37.22	100

פרק ד' - הוראות התוכנית:

1. כללי

- לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האיזור בו נמצאת הקרקע והבניין.
- לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים יותרו שימושים דומים באישור הוועדה
- קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האיזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- בניין הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- בתחום התכנית בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים על פי שיקול דעתה ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי ששטחי הבנייה המותרים לא יגדלו וכן שתובטח גישה לכל מגרש.

2. שטח פרטי פתוח

ההוראות החלות בתכנית 315/4 בשטח זה תהיינה ללא כל שינוי.

3. שטח לתעשייה קלה ומלאכה

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מותחם באזור המיועד לתעשייה קלה ומלאכה וחלות עליו ההוראות הבאות:

- באזור זה יותרו שימושים של תעשייה קלה ומלאכה (הכל בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולשמירה על דיני איכות הסביבה) כדלהלן:
 - שטחי ומבני אחסנה לתוצרת חקלאית או תעשייתית, הציוד והחומרים.
 - מבנים למיון ואריזה.
 - מפעלים העוסקים בייצור חקלאי.
 - מכונים ומעבדות לשירות התעשייה.
 - מוסכים לכלים חקלאיים.
 - בתי מלאכה זעירים (דפוס, נגרייה, רפדיה וכדו').
 - תעשייה קלה כגון מפעלי עץ/ריהוט, מזון, חקלאות מתועשת, טקסטיל וכדו'.
 - תעשיות עתירות ידע, אלקטרוניקה, בתי תוכנה, עיבוד שבבי עדן, וכדו'.
 - משרדים ושירותים חקלאיים הקשורים במישרין לתעשייה שבמקום.
 - חנויות המפעל (בשטח כולל שאינו עולה על 10% משטח המגרש).
 - מתקנים פוטו-וולטאיים.
- חל איסור על שימוש בתעשיות של חומרים מסוכנים ועל שימוש בתעשייה כבדה. לא יותרו שימושים שיהוו מטרד/מפגע לסביבה.
- מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד כלפי השני. הכל בכפוף לאישור הוועדה ולבדיקת התאמת השימוש המבוקש לשימושים אחרים שקיימים בבניין.
- שטח הבנייה המירבי באזור זה הוא 150% משטח המגרש, תכנית מקסימלית 80% משטח המגרש.
- גובה בנייה מותר: המבנים יהיו בני עד 2 קומות. גובה המבנים יהיה עד 10.0 מ'. בסמכות הוועדה לאשר חריגה מהגובה הנ"ל לאלמנטים מיוחדים כגון אנטנות, ארובות וכיוצא"ב. חריגה מהגובה לעיל מחייבת קבלת אישור צה"ל בנפרד
- קווי בניין: קדמי (חזית המשיקה לדרך) - 5.0 מ', ציד/אחורי - 3.0 מ'.
- לקראת מתן היתרי בנייה ייקבעו התנאים המפורטים למניעת מפגעים סביבתיים על ידי הוועדה וע"י הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר. בהקשר זה, הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
- מתקנים פוטו-וולטאיים:
 - בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים ובתנאי שבנייתם נעשתה על פי היתר בנייה שניתן כחוק.
 - על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל ההנחיות והוראות תמ"א 55/1 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש, המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או על החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.
 - תנאים של צבא הגנה לישראל:
- המתקן הפוטו-וולטאי יהיה מואר בתאורת אזהרה לפי התקן הישראלי החדש מס' 5139. תכנון תאורת האזהרה יתואם מול חיל האוויר.

2. קווי המתח המובילים לתחנה יועברו לבדיקה פרטנית בצה"ל, לרבות בדיקת היתכנות להטמנה תת קרקעית. קווי מתח עיליים יאושרו רק באם יימצא כי אינם מהווים הפרעה לבטיחות הטיסה.
3. העברת אישור (הנתמך על ידי FAA או ה-ICAO לסוג הטכנולוגיה המתוכנן), לכך שאין סיכון של סינוור מהתחנה או הצהרה כי המתקנים, אותם מציבים בפועל באתרים שאושרו, זהים במאפייניהם למתקנים שהורכבו בשדות תעופה אזרחיים על-פי אישור FAA או ה-ICAO (על-פי עקרון הדמיות).
4. במידה ונדרש עגורן או מנוף להקמת המתקנים, גובהו לא יחרוג מהגובה המאושר. העגורן יסומן בהתאם לת"י 5139. חריגה מהגובה המוגדר מחייבת קבלת אישור צה"ל בנפרד.
5. יש להודיע לחיל האוויר על תחילת העבודות להקמת המתקנים הפוטו-וולטאיים שבועיים מראש.

ט. תנאים למתן היתרי בנייה : ביצוע ההריסה על פי המסומן בתשריט.

4. דרך מוצעת

- השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הוא שטח לדרך מוצעת.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח, ריהוט רחוב, תאורת רחוב ומתקני אשפה ציבוריים.
 - ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
 - ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
 - ד. תוואי הדרך, רוחב הדרך וקווי בניין מינימאליים – כמסומן בתכנית.
 - ה. איסור בנייה ועבודות בדרכים – אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

תאריך:

חתימות:

פרק ה' - חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

12.3.2013

אור אדריכלים
איתן גולן - רוני גולן
לישום 27, ראשון 75850
03-9523313

חתימת עורך התכנית:

12.3.2013

שדה איתן 2010 בע"מ
ח.פ. 514481340
תכנון

חתימת יוזם התכנית:

17.3.13

חתימת מגיש התכנית