

מרחב תכנון מקומי
בקעת הירדן

מתן תוקף

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 302/2/1
שינוי לתכנית מפורטת מס' 302/2

שדמות מחולה

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

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
المنطقة الشمالية
مجلس التخطيط الأعلى
ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 413) תשל"ב-1971
لجنة تخطيط المدن والقرى والبلدات
(مجلس تخطيط المدن والقرى والبلدات)
1171-1172

נבח
מרחב תכנון מקומי
מס' 302/2/1
תכנית
מס' 302/2/1
ועדת המענה ל
בשינוי מס' 302/2/1
בתאריך 10.3.2013
החלטת לוח תוקף לתכנית חנוכרת לעיל
מדת המאגף על מנת להצטרף למאגף אגל
מנהל השכר
החברות לתכנון ובנייה
מנהל השכר
החברות לתכנון ובנייה
מנהל השכר
החברות לתכנון ובנייה

תאריך עדכון: 10.3.2013

מס' עמוד

תוכן העניינים

2	פרק א' - נתוני התכנית
3	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' 302/2/1 שדמות מחולה שינוי לתכנית מפורטת מס' 302/2
- 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 194
חלקי חלקות: 20,21,31 באדמות הכפר טובאס
קואורדינטות: קווי רוחב 694075-694582
קווי אורך 250415-250573
- גבול התכנית:** כמותחם בתרשיט בקו כחול.
- שטח התכנית:** כ-53 דונם.
- עורך התכנית:** אדריכל רוני גולדשמידט
לישנסקי 27 ראשלי"צ 75650, טל: 03-9523313, פקס: 03-9523050
- יוזם התכנית:** אנרגי 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 למסחר ושרותי דרך לשטח לתעשייה קלה ומלאכה ולשצ"פ.
 - ב. שינוי ייעוד משצ"פ לתעשייה קלה ומלאכה.
 - ג. קביעת מגבלות והוראות בנייה בתחום התכנית.
- כפיפות התוכנית:** תוכנית זו כפופה לתכנית מס' 302/2, בכל מקרה של סתירה בין התוכניות יקבעו הוראותיה של תוכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

- התכנית** תכנית מפורטת מס' 302/2/1 ליישוב שדמות מחולה 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 מועצ	
	שטח (ד')	% משטח	שטח (ד')	% משטח
מסחר ושרותי דרך	49.52	93.52	-----	-----
תעשייה קלה ומלאכה	-----	-----	51.82	97.87
שטח ציבורי פתוח	3.43	6.48	1.13	2.13
סה"כ	52.95	100	52.95	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 האזור בו נמצאת הקרקע והבניין.
- לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור 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 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 מחייבת קבלת אישור צה"ל בנפרד.
- קווי בניין: לכביש 13 - 5 מ', לכביש מס' 90 - כמצויין בתשריט, צידי (לכיוון שצ"פ) - 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-וולטאים באיו"ש, המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ואו 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.
 - 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.

ג. 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.
 ד. יש להודיע לחיל האוויר על תחילת העבודות להקמת המתקנים הפוטו-וולטאיים שבועיים מראש.
 ט. תנאים למתן היתרי בנייה: ביצוע ההריסה על פי המסומן בתשריט.

תאריך:

חתימות:

פרק ה' - חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

10.3.2013

אור אדריכלים

אילן גולדשמידט

לישנסקי 27 ראשל"צ 75650

03-9523313

חתימת עורך התכנית:

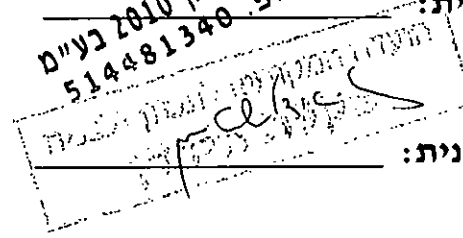
12.3.13

אנרגיו
שדה אילן 2010 בע"מ

ח.פ. 514481340

חתימת יוזם התכנית:

12.3.2013



חתימת מגיש התכנית: