

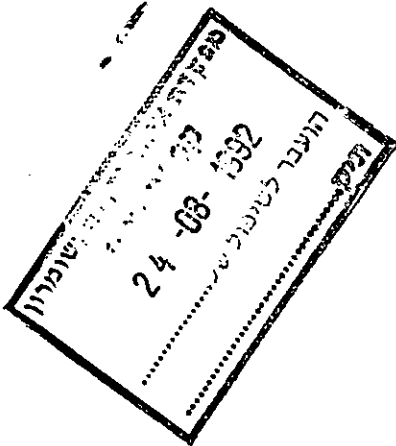
7002317

הפקדה

מתן תוקף

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מועצה מקומית אלפי מנשה



תכנית מתאר מפורטת מס' 115/7

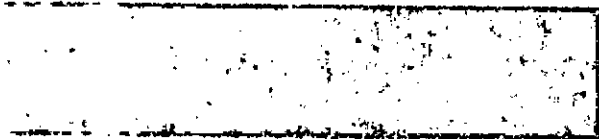
אזור תעשייה זעירה, מלאכה ומסחר
אלפי מנשה

יולי 1992

תמוז תשנ"ב

כרמל פרינט-4-אלפימנשה

16.8.92
אמנון
מועצה מקומית אלפי מנשה
הנדלית הנדסה



אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מועצה מקומית אלפי מנשה

תכנית מתאר מפורטת מס' 115/7 אזור תעשייה מלאכה ומסחר אלפי מנשה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' 115.

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 115/7 אזור תעשייה זעירה, מלאכה ומסחר אלפי מנשה - שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' 115.
2. תחולה: "תעשייה זעירה": תעשייה אשר תהליכי הייצור שלה אינם יוצרים מפגעים ומטרכים סביבתיים, ואין בהם כדי להשפיע על הקמה והפעלה של תעשיות שכנות ומערכות תשתית כגון מערכת הביוב ומתקני הטהור.
3. מסמכי התכנית: תשריט, הוראות כתובות (5 עמודים) ונספח - פרשה טכנית ונספח ב' - מרכיב בטחון.
4. גבולות התכנית: מסומנים בקו כחול כהה בתשריט.
5. שטח התכנית: כ-34 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש.
7. היזם: המועצה המקומית אלפי מנשה וחברת מבני תעשייה בע"מ תל-אביב.
8. המתכנן: אדריכל מ. רטנר, חיפה.
9. מטרת התכנית: הוראות תכנית מפורטת:
 - א. קביעת יעודי קרקע בתחום התכנית.
 - ב. קביעת מערכת הדרכים.
 - ג. קביעת הוראות בניה בשטח התכנית.
 - ה. חלוקה למגרשים.

10. שנוי התכנית

שנוי לתכנית מתאר מקומית מס' 115.

הראשית:

11. סמוני התשריט וביאורם:

מספר	יעוד השטח	הסימון כתשריט	הערות
1.	גבול התכנית	קו כחול עבה	
2.	גבול תכנית בנוי לבצוע	קו שחור מקוקו	
3.	תעשיה זעירה, מלאכה, מסחר	שטח צבוע בסגול	
4.	שטח צבורי פתוח	שטח צבוע ירוק בהיר	
5.	דרכים קיימות	שטח צבוע בחום בהיר	
6.	דרכים וחניות מוצעות	שטח צבוע באדום בהיר	
7.	גבול חלקה מוצעת	קו שחור דק	
8.	מס' חלקה מוצעת	עגול ובתוכו ספרה ערבית	
9.	שטח לתכנון בעתיד	מקווקו צהוב ולבן לסירוגין	
10.	שטח למתקנים הנדסיים	צבוע באפור וצהוב לסירוגין	
11.	שטח מגורים (מתאר קיים)	צבוע בצהוב	
12.	שטח תעשיה (מתאר קיים)	צבוע בסגול ולבן לסירוגין	
13.	סימוני הדרך	עגול מחולק ל-4 רבעים	
		ברבע העליון - מס' הדרך	
		ברבעים צדדים - מרחק קו בנין	
		ברבע התחתון - רוחב הדרך	

12. שמושי הקרקע:

א. ייעודי השטחים ותכליות המבנים בשטח התכנית:

בסה"כ שטח התכנית תותר הקצאת 25% משטחי הבניה הכללית למסחר.

ב. טבלת שמוש הקרקע וזכויות בניה

שטח בניה כולל במ"ר	קוי בנין			% בניה כולל	תכנית מכס' ב- %	גובה מבנה במ'	מס' קומות	שטח מ"ר מגרש	ייעוד השטח	מס'
	אחורי	צדדי	קדמי							
1800	5	3	5	80	50%	8	2	2250	תעשיה זעירה, מלאכה מסחר	.1
1800	5	3	5	80	50%	8	2	2250	תעשיה זעירה, מלאכה מסחר	.2
1800	5	3	5	80	50%	8	2	2250	תעשיה זעירה, מלאכה מסחר	.3
1800	5	3	5	80	50%	8	2	2250	תעשיה זעירה, מלאכה מסחר	.4
								800	שטח לתכנון בעתיד	.5
								800	שטח לתכנון בעתיד	.6
								800	שטח לתכנון בעתיד	.7
								800	שטח לתכנון בעתיד	.8
								800	שטח לתכנון בעתיד	.9
								8633	שטח לתכנון בעתיד	.10
								5110	דרכים קיימות	.11
								6394	דרכים מוצעות	.12
								595	שטח צבורי פתוח	א13
								141	שטח צבורי פתוח	ב13
								5750	שטח צבורי פתוח	ג13
								1114	שרותים הנדסיים	.14
38.737 מ"ר מדוד גרפית									סה"כ	

ג. הערות

1. גובה מבנה מירבי ימדד אנכית לפני הקרקע הסופיים בקצהו הנמוך של המגרש בקו הבניה.
2. השטח המותר בבניה כולל כל שטח מקורה כולל סככות.
3. סטיות בשטחי המגרשים אשר לא תעלינה על 6% משטח החלקה. לא תחשבנה סטיה מהוראות תכנית זו ובלבד שהגודל היחסי של החלקות לא ישתנה וכן לא ישתנו ייעודי הקרקע הגובלים.
4. הקצאת שני מגרשים ליזם אחד תגרום לביסול קו הבנין שביניהם ולאחודם.
5. במידה וקיימת סתירה באמור בעמודות השונות יכריעה הערך הנמוך ביניהם.
6. פתוח מגרש מס' 6 כפוף לאשור קמ"ס ארכיאולוגיה. (ראה סימון בור - מערה בתשריט).

13. תנאים להיתר בניה:

הועדה המקומית תוסמך להוציא היתרי בניה על סמך תכנית זו ועל סמך תכניות המבנים בק.מ. 1:100 ובהתאם לתנאים המיוחדים כדלהלן:

א. הכנת תכנית בנוי:

תכנית בנוי תתבסס על תכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת וכוללת העמדת מבנים, שירותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התוויית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי החניה, מקלטים ציבוריים, ירק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון:

קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספספלים, מזרקות, מתקני פרסומת, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. תכנית בנוי תכלול הוראות באשר להתקנת שילוט מואר על המבנה אשר יכלול את שם המפעל ומס' המבנה. כמו כן כל אלמנט הדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם לפי היקף התכנון ולפי ראות עינה של הועדה. לתכנית הבנוי תצורף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לשלבי בצוע. תכנית הבנוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.

תכנית בנוי ותכנית פיתוח הנלוות לה ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה תוגש ללא חתימה לגבי שטחי ציבור ספורט ושטח פרטי פתוח. תכניות אלה יאושרו ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.

ב. הכנת תכנית פיתוח:

בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בנוי בהתאם לסעיף 13(א) לעיל תוגש לועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 16 בתכנית זו ותכנית פיתוח לתשתיות לפי סעיף 18 בתכנית זו, וכן תכניות כבישים נקוז, שבילים, גדרות וקירות תמך בתנאים הבאים:

1. לא תותר הקמת קירות תמך בגובה רצוף העולה על 3 מ'. במקרה של הכרח בגובה רב יותר יעשה דרוג של קיר התמך כל 1.5 מ'.
2. לפחות 15% משטח המגרש ומאורך חזיתו יגוננו וינטע בעצים בוגרים. היזם אחראי לנטיעות בשטח בין גדר המגרשים וכביש מס' 1 בצמחיה אשר מסתירה את המבנים.
3. הגדרות הפונות לכביש מס' 1 יהיו בגובה 2 מ' לפחות, אטומות ובתגמיר אחיד לאורך כל המגרשים, אולם שילוב של קיר תמך וגדר לא יעלה על 3 מ' גובה.
4. לאורך שטחי התעשייה הגובלים בכביש הפנימי יוקצה שטח ברוחב של 1 מטר לפחות למטרת גינון.

ג. בהמשך לאמור בסעיף 13 א' רשאית הועדה לקבוע, לאשר או לאסור צורתם החיצונית ומידותיהם של שלטי פרסומת על המבנים וכן להורות על לוח מרכזי לשלטים.

ד. השמוש בבנין יותנה במתן תעודת גמר, הכל בכפוף להנחיות מהנדס המועצה.

14. הוראות בדבר חמרי גמר

א. תגמיר כל חזיתות המבנים יהיה עמיד עד.

ב. גגות הנמצאים מתחת למפלס כבישים גובלים יצופו בחצץ, או ביריעות איטום בגוון אחיד שאינו שחור.

15. מקלט

לפי ההוראות והצווים החלים במקום.

16. הוראות בדבר תכנית חלוקה

בכל שטח התוכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה, תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטייה, מהנחיות לחלוקה של תכנית זו, ולבלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים. קביעת גבולות תתבצע לאחר עבודות העפר, חלוקה פנימית תבוצע לאחר הלשמת הבניה.

17. סילוק מפגעים

הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, שדרה או שביל להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בנייתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לסלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך, שדרה או שביל שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בהם.

18. תשתית

תוגש תכנית עקרונית לפתרון תשתיות כולל מים, נקוז וביוב.

התקנת מתקנים ואספקת מים, ניקוז וביוב תהיה בהנחית ואישור מהנדס הועדה המקומית, קמ"ט בריאות והיועץ הסביבתי במועצת תכנון עליונה.

19. הנחיות סביבתיות למתן היתרי בניה

בקשה להיתר ורשיון עסק תומצא לחוות דעת מוקדמת של האחראי להנדסת הסביבה באיו"ש או מי שמונה על ידו בכל מקרה אשר לדעת מהנדס הועדה קיים בו חשש למפגעים, יגיש המפעל תסקיר השפעה על הסביבה. ברשיון העסק ינוסחו תנאים מיוחדים שעל המפעל לעמוד בהם על מנת למנוע זיהום סביבה (טיפול בשפכים, מניעת זיהום אויר וסילוק פסולת מוצקה).

הועדה המקומית לתכנון ובניה לא תוציא היתר בניה למפעל אלא לאחר קבלת אישור בכתב מהאחראי להנדסת הסביבה באיו"ש ובתנאי שעמד בהוראת תכנית זו ובכלל זה בהוראות הצמודות לחתימה ע"ג התשריט ובתקנות, לרבות עמידה בהוראות החוק למניעת מפגעים וסעיף 3 לחוק עזר לדוגמה לרשויות המקומיות - הזרמת שפכי תעשייה למערכות ביוב 1981, החלים בישראל.

20. שפכים ופסולת

א. שפכי אזור התעשייה יהיו באיכות השפכים של כלל הישוב אלפי מנשה. שפכי תעשייה שאינם עומדים בתנאים המוכתבים מפקודת התעשיות והמלאכות, יחויבו בטפול מוקדם בתחומי המגרש בטרם יחוברו לרשת הצבורית המרכזית. איכות שפכי המפעל יהיו עפ"י "חוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות - הזרמת שפכי תעשייה למערכות ביוב 1981".

ב. פסולת תעשיתית תסולק לאתרים ובשיטות שיפורטו ע"י הרשות המקומית והרשויות הנוגעות בדבר.

ג. לבקשה להיתר יצורף מסמך תזרים תהליך תעשיתי שיכלול מידע ונתונים על פעילות המפעל המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר, לשם קבלת אישור ממשרד הבריאות יו"ש - מחוז המרכז.

ד. לא ינתנו היתרים לבניה אלא לאחר חיבור תחום התכנית למתקני הביוב אלא אם יינתן אישור לפתרון זמני ע"י אחראי להנדסת הסביבה באיו"ש או מהנדס לשכת הבריאות המחוזית.

ה. מבני התעשייה באזור יחוברו למערכת ביוב שתכלול איתור שטח למערך מרכזי לטיפול בשפכים באתר המסומן (ראה מגרש מס' 14 בתשריט) וממנו קו סילוק סגור עד לקו הסילוק של אלפי מנשה כמפורט בנספח "א" "תשריט סילוק שפכים". (ראה סימון נקודת החיבור בנספח). פרטי חיבור ביוב אזור התעשייה לקו הסילוק של אלפי מנשה ינתן במסגרת תכנית האב לביוב של הישוב.

ו. התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם וכן הוראות בדבר פינוי פסולת למקום שיועד לכך יהיו בהנחיה ובאישור של מהנדס הועדה המקומית, ומח' תברואה של המועצה.

ז. תובטח זכות מעבר וגישה במגרשים לצורך אחזקת מערכות תשתית, לעובדי המועצה המקומית או למי שימונה לצורך כך ע"י מהנדס הועדה המקומית.

21. חנייה

- א. תותר חנייה לאורך כבישים במקום הניתן לכך. ברוחב ברוחב 11 מ' תותר חנייה במקביל בצד אחד בלבד.
- ב. תקן החנייה: עפ"י תקנות התכנון והבניה (התקנות מקומות חנייה התשמ"ג 1983) סווג האזור - תעשייה.


22. שמור הנוף

- יובסחו כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:
- מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- מינוי מפקח באתר למסרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.

- סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגורש

23. מרכיב בטחון-בתכנית

(1) יום התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

הגמ"ר 877	
	
הגנת היטוב	
מס' סד' 204	שם
תאריך 1/10/74	חתימה
23027/2 סא"ל מקנא שלמה	קו הגנת א"י

א. מחסן תחמושת/נשק.

ב. דרך היקפית + גדר רשת.

ג. תאורת בטחון היקפית.

ד. סכנת רכב לאכזרלנס, כבאית, גרור בטחון.

(2) ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מתעד איכסס השכחה.

א. מרכיבי הביטחון שנקבעו/ויקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המנישב כפי שנקבע/ויקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.

ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגב"ר/איו"ש למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

24. איסור בניה מתחת ובקרבת קווי חשמל

לא ינתן היתר בניה למבנה או לחלק ממנו מתחת לקווי חשמל עיליים. בקרבת קווי חשמל עיליים ינתן היתר בניה רק במרחקים המפורטים כדלהלן: מקווי אנכי משוך אל הקרקע בין התיל הקרוב ביותר של קווי החשמל, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר של המבנה:

רשת מתח נמוך - 2 מ'.

רשת מתח גבוה 22 קו' - 6.5 מ'.

רשת מתח עליון 150-200 קו' - 9.5 מ'.

אין לבנות מבנה מעל לכבלי חשמל תת-קרקעיים ולא במרחק הקטן מ-2 מ' מכבלים אלו.

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 האדארה הכללית לנפת יהודה ואלסאמה
 מועצת התכנון האזורי
 20 בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 428) תשל"ב - 3972
 אשר بشأن נאמן تنظیم المدن . القرى والبلدیه
 (יהודה والاساמה) (رقم 418) 1971-0722

משרד המבנה
 20/94 בתאריך 26.1.94
 חתום: *[Signature]*
 משרד המבנה
 חתום: *[Signature]*
 משרד המבנה
 חתום: *[Signature]*

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 האדארה הכללית לנפת יהודה ואלסאמה
 מועצת התכנון האזורי
 20 בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 428) תשל"ב - 3972
 אשר بشأن ناמן تنظیم المدن . القرى والبلدیه
 (יהודה والاساמה) (رقم 418) 1971-0722

משרד המבנה
 17.1.90 בתאריך 1/90
 חתום: *[Signature]*
 משרד המבנה
 חתום: *[Signature]*
 משרד המבנה
 חתום: *[Signature]*