

פרק א': התכנית

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 120/4/1, שינוי לתכנית מפורטת 120/4, לאזור תעשיה עמנואל.
2. **המקום:** עמנואל
נ.צ. ישראלית: קווי אורך: 214400 - 214900
קווי רוחב: 675500 - 676000
גוש פיסקאלי מס' 2.
3. **גבול התכנית:** חלק מחלקות חריק אל-קינדה, חלת אל-פחת באצמות הכפר אמתין כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. **מסמכי התכנית:** 15 דפי הוראות בכתב – לחלק "הוראות התכנית" התשריט בק.מ. 1:1000 המצורף לתכנית זו המהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 80.468 דונם.
6. **בעלי הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. **יוזם ומגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה - עמנואל.
8. **עורך התכנית:** שחר יהושע – אדריכלים, מס' רשיון 08567
רח' משה שרת 82, תל-אביב 62504
טלפון: 5467575-03 פקס: 5467670-03
9. **מטרת התכנית:** א. איחוד וחלוקת מגרשים.
ב. קביעת הגבלות בניה, תנאים מיוחדים לביצוע התכנית.
ג. שינוי בקווי בניין.
ד. שינוי בתכנית בניה מותרת.
10. **כפיפות לתכניות אחרות:** התכנית זו כפופה לכל הוראות תכנית מפורטת מס' 120/4, בכל מקרה של סתירה בין התכניות יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 120/4/1, שינוי לתכנית מפורטת מס' 120/4, לאזור תעשייה עמנואל כולל תשריט והוראות.
2. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה עמנואל.
3. **המהנדס:** מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. **מועצת תכנון עליונה:** מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. **תכנית חלוקה:** תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת בחוק.
8. **רשות סביבתית:** איגוד ערים לאיכות הסביבה – שומרון.

פרק ג' – טבלת השטחים

1. טבלת שטחי מגרשים לתעשייה במ"ר מצב מוצע

שטח מגרש	מספר מגרש	אזור
23,004	2	תעשייה
19,940	3	
8,330	4	
5,843	5	
5,368	6	
1,592	13	
64,077		סה"כ

פרק ד' – רשימת תכליות, שימושים והגבלת בניה

1. כללי:

לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

2. תעשיה

- 2.1 שטחים לתעשיה (מסומן בתשריט בצבע סגול) – יישמשו להקמת מבנים ומתקנים לתעשיה, לבתי מלאכה, למתקני שרות כגון: מוסכים, למתקני אחסנה ולכל תכלית שמטרתה לשרת את היעודים הנ"ל, ע"פ החלטת מ.מ. עמנואל, פרט למפעלים העלולים לדעת מהנדס הועדה להוות מטרד לסביבתם ו/או לאזור המגורים הקרוב.
- 2.2 במגרשים לתעשיה תותר הקמת מבנים עד 3 קומות. שטח מותר לבניה 180% משטח המגרש, שטח היטל המבנה על הקרקע יהיה עד 80% משטח המגרש. גובה בניה מירבי 12 מ' מעל פני הקרקע מתוכננת. תותר בניה בקווי בנין - "0".
- 2.3 לא תאושר מימוש זכויות עד קו בניין 0 ללא קבלת אישורים ממשרדים לאיכות הסביבה ואיגוד ערים רשות הכבאות.
- 2.4 במגרש מס' 13 מותרים גם מתקנים הנדסיים כגון: תחמ"ש ע"פ תכנית חברת חשמל אשר תאושר ע"י הועדה.
- 2.5 עיצוב וגימור: פירוט חזית המפעלים וסביבתם כולל גדרות שילוט לפי הנחיות הועדה המקומית עמנואל. שהגדירו כדלקמן: קירות בחיפוי חומר קשיח עד גובה 3 מטר, דוגמא אבן מנוסרת סיליקט או שו"ע. מעל גובה 3 מטר המשך קיר או אסכורית צבעוני. גג שטוח או משופע, גדרות שילוב של בטון ופרופילי מתכת. אישור סופי על חזית וחומר גמר יאושר ע"י הועדה לתכנון.

3. שטח ציבורי פתוח

שטח ציבורי פתוח (צבע ירוק) – יישמש לצורך שבילילם נטיעות וגנים, מגרשי ספורט, מתקנים הנדסיים אנטנות ושנאים וכל שימוש אשר מטרתו לשמש את עובדי אזור תעשייה, בעיתות פנאי, בתנאי שיקבל אישורה של הועדה המקומית.

4. דרכים

דרכים (צבע חום או אדום) – יישמשו לכבישים מדרכות ומעעברים, חניה ורמפות לפריקה, נטיעות ותעלות ניקוז.

פרק ה' – תנאים להוצאת היתר בניה ואופן ביצוע התכנית.

1. תנאים להוצאת היתר בניה.

1.1 היתר הבניה להקמת בנין על מגרש, יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה מפורטת

התואמת את מגבלות הבניה באזור המוגדר במסגרת התכנית. בתכנית ההגשה יפורטו:

-	כל תכניות המבנים בק"מ	-	100	:	1
-	חזיתות המבנים בק"מ	-	100	:	1
-	חתי המבנים בק"מ	-	100	:	1
-	תכניות מבני העזר בק"מ	-	100	:	1
-	תכנית פיתוח השטח בק"מ	-	250	:	1
-	תכנית גידור השטח שערים בק"מ	-	250	:	1

בתכניות יצוינו שטחי הרצפות, גובה המבנים, נפח המבנים וחומרי הבניה, של הגדרות, שטחי תנועת רכב, שטחי איחסון פתוחים וכדומה.

בתכניות יסומנו שטחי גינון, ריצוף להולכי רגל, עבודות ניקוז ומיקום קווי אספקה של המבנה על מערכות האספקה החיצוניות – מים, חשמל, טלפון, ביוב, ניקוז מי גשם.

1.2 לא יוצאו היתרי בניה בתחום התכנית אלא אם כן יאושרו

תשריט הפיתוח יוגש על גבי מפת מדידה טופוגרפיה של המגרש בק"מ 1:250. הועדה רשאית

להורות למבקש לערוך שינויים בתשריט בפיתוח ובתכניות המבנה. אושרו התכניות ע"י

הועדה. יהיו הן חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

2. אופן ביצוע התכנית.

בכוחה של הוועד יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התוכנית, לאחר שיתמלאו התנאים הבאים:

א. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי ופיתוח, תוכן לגביו גם פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לביצוע.

ב. כל אזור שלגביו תוגש לוועדה תכנית בינוי, תצורף לבקשה תכנית חלוקה עדכנית המבוססת על מדידות בשטח.

ג. יקבעו התנאים ויובטחו הסדורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות אליהן, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד' לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

ד. ייקבעו התנאים ויובטחו הסדורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.

ה. יקבעו התנאים ויובטחו הסדורים למקומות חנייה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תכנית זו ולשביעות רצונה של הועדה.

3. חלוקה ורישום.

תכנית חלוקה תבוסס על תכנית מפורטת מאושרת כחוק.

4. הקצאת שטח ציבור.

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי בהתאם לדרישות ונוהלי הנהוגים לעת הקצאה.

פרק ט' – מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפרוט הבא :

- א. מחסן תחמושת/נשק.
- ב. תאורת בטחון היקפית.
- ג. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.

2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה מועד איכלוס השכונה.

- א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י גורם הבונה המישב כפי שנקבע/ייקבע פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב תוך תאום עם פקע"ר.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/אזור ששבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק ו' – שמירת איכות הסביבה

1. שימושים מותרים

בתחום התכנית יותרו שימושים שיעמדו בדרישות תכנוניות וטכנולוגיות המבטיחות מניעת מפגעים סביבתיים ועמידה בהוראות ודיני אדיקות הסביבה.

2. אופן הקצאת קרקע ורישוי

תהליך הבחינה והקבלה של מפעלים לאזור התעשייה מבוסס על בחינה ראשונית של כל מפעל ומפעל וקביעת שלושה מסלולים אפשריים בתהליך הדיון בבקשה להקצאת קרקע. תנאי להמלצת המנהלת להקצאת קרקע ליוזם לשם הקמת מפעל יהיה הגשת "דו"ח אפיון מפעל/עסק".

דו"ח אפיון המפעל יציג את חומרי הגלם, תהליכי הייצור והמוצרים, ויוצגו בו גם מהפעילות המתוכננת הכוללת של המפעל או העסק, והנתונים הסביבתיים שינבעו מפעילות זו. על בסיס דו"ח האפיון תיקבע המנהלת לכל עסק, אחד משלושת מסלולי הרישוי:

- א. "עסקים מותרים" (PERMITTED) עסקים שקיבלו כל המלצה להקצאת קרקע באזור התעסוקה על בסיס דו"ח האפיון בלבד ורשאים לפעול בהליך להגשת היתרי בניה.
- ב. "עסקים על תנאי" (CONDITONAL) – עסקים שקיבלו המלצה להקצאת קרקע, אך המלצה זו מותנית בהגשת נספחים סביבתיים בהתאם לדרישת המינהלת או הרשות הסביבתית המוסמכת.
- ג. "עסקים בלתי מתאימים" – עסקים שבקשתם לקבל המלצה להקצאת קרקע נדחתה מסיבות של אי התאמה סביבתית.

3. נספחים סביבתיים

מינהלת אזור התעשייה או הרשות הסביבתית המוסמכת ידרשו הכנת נספחים סביבתיים כמפורט להלן, כאשר לדעתם, על בסיס דו"ח אפיון המפעל/העסק, לשימוש המוצע יש פוטנציאל ליצירת מפגעים סביבתיים או לחריגה מדיני איכות הסביבה:

- א. "שאלון להערכת סיכונים", הכולל את הנתונים הדרושים לביצוע סקר/הערכת סיכונים מהמפעל.
- ב. דו"ח על פליטות מזהמי אויר, ובו פירוט של כל הפליטות החזויות של מזהמי אויר מהמפעל, על בסיס נתונים ממפעלים דומים ככל האפשר, ובחומרי גלם והעזר השונים.
- ג. פרשה טכנית לעניין שפכי המפעל, שתכלול פרוט של מערך הייצור וחומרי הגלם, נוגע להיווצרות שפכים במפעל, מתקני הטיפול ואמצעי הבקרה, כמות ואיכות השפכים הצפויה להיפלט מהמפעל.
- ד. הערכה מפורטת של מפלסי הרעש והרעידות הצפויים, לרבות מפלסי הרעש והרעידות הצפויים בגבולות המפעל. מפלסי רעש ורעידות אלו יוצגו תוך פירוט מקורותיהם, זמן ומשך היווצרותם.
- ה. חוות דעת סביבתית.
- ו. תסקיר השפעה על הסביבה.
- ז. סקר סיכונים.
- ח. כל דרישה אחרת שתקבע המינהלת או הרשות הסביבתית המוסמכת.

פרק יא' - חתימות- א.ת. עמנואל 120/4/1 תאריך 2/1/2007

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו.
כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

אדריכל: _____
מספר רשיון: _____
כתובת: _____
טלפון: _____
פקס: _____
תאריך: _____

עורך התכנית/המתכנן

שחר יהושע אדריכלים
רח' שרת 82, תל-אביב, 62504
טל. 5467576, פקס. 5467670

א.ת. עמנואל
א.ת. עמנואל
א.ת. עמנואל



התעודה המקומית
עמנואל

חתימת המתכנן

חתימת מגיש התכנית

חתימת המבצע
משרד התמ"ס

חתימת בעל הקרקע

תאריך

חתימת הועדה המיוחדת

מתן תוקף

הפקדה