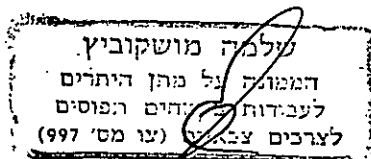


צבא הגנה לישראל

המנהל האזרחי יהודה ושומרון

לשכת התכנון המרכזית יהודה ושומרון

הממונה על מתן היתרים בשטחים תפוסים לצרכים צבאיים (צו 997) תשמ"ב



מרחב תכנון מקומי : מועצה מקומית קרית ארבע

תכנית מס' 510/3 אזור תעשייה ומלאכה קרית-ארבע שלב א'

1. שם התכנית וסווגה - תכנית זו על מסמכיה האמורים להלן תקרא " תכנית מפורטת

מס' 510/3 אזור תעשייה ומלאכה קרית ארבע שלב א' "

(להלן התכנית)

2. מקום התכנית - שטח התכנית הוא כ- 43 דונם.

שטחה וגבולותיה

3. יוזם ומגיש - מועצה מקומית קרית ארבע

4. בעל הקרקע - הממונה על הרכוש הממשלתי יהודה ושומרון.

5. המתכנן - חברת מבני תעשייה בע"מ.

6. מטרות התכנית - הוראות תכנית מפורטת בדברים כגון:

* קביעת יעודי הקרקע בתחום התכנית.

* קביעת מערכת הדרכים.

* קביעת תנאים והוראות כניה בדברים כגון נפח בניה

מוותרת (תכנית וגובה) קוי בנין, תכניות כינוי וכו'.

* חלוקה למגרשים.

* הסדרת זכויות למבנים קיימים.

7. אזור תעשייה שלב א' - השטחים הצבועים בתשריט בצבע סגול הינם אזור תעשייה שלב א'.

כאזור זה חותר הקמת מבני תעשייה, אחסנה ומלאכה.

קוי בנין - קו בנין הגובל בדרך (קדמי) כמסומן בתשריט וקו

בנין אחורי 2.0 מ' קו בנין צדדי 0 מ'.

במגרשים: 7,8,9,12,16,17 -

קו בנין אחורי 2 מ'.

קו בנין צדדי 2 מ'.

במגרשים: 5,15,18,19 -

קו בנין אחורי 5 מ'.

קו בנין צדדי 5 מ'.

זכויות הבניה למגרש - ניתן להקים במגרש מבנים בכיסוי

קרקע מירכבי של 80% משטח המגרש כולל סככות ומבני-עזר

בגובה מירכבי של 12.0 מ'.

נפח זה יכול שילבנה בקומה אחת או שתלים ובתנאי ששטח

קומה לא יעלה על 80% משטח המגרש.

במגרשים: 5,15,18,19 60% משטח המגרש כולל סככות ומבני-

עזר.

במגרש : 20 : 200% כשתי קומות.

בניה במשותף בחלקות סמוכות - בבניה במשותף של חלקות

סמוכות, בהסכמת יוזם התכנית, ניתן לבנות בקו אפט בגבול

המשותף לשני מגרשים.

8.א. שטח צבורי פתוח - השטח הצבוע כתשריט בצבע ירוק יהיה שטח ציבורי פתוח.

כשטח זה יותר גיננון וכן העברת קוי ביוב, מים, תקשורת

חשמל, מקלטים וכו'.

השטח הצבוע כתשריט בצבע אפור יהיה שטח מסחרי.

כשטח זה בקומת המרתף קיים מקלט ציבורי שירשם כבית

משותף.

בקומה ראשונה קיים מזנון.

8.ב. שטח מסחרי

טבלת שמושים, קוי בניה וזכויות בניה

שמושים	קוי בניה			זכויות בניה			הוראות מיוחדות
	קדמי	אחורי	צדדי	חכסית מגרש	גובה מירבי	מספר קומות	שטח בניה מירבי
אזור תעשיה א'	כמסומן בתשריט	2 מ'	0	80%	12 מ'	1 2	80% 2 x 80%
מגרשים: 7,8,9,12,16,17	כמסומן בתשריט	2 מ'	2 מ'	80%	12	1 2	80% 2 x 80%
מגרשים: 5,15,18,19	כמסומן בתשריט	5 מ'	5 מ'	60%	12 מ'	1 2	60% 2 x 60%
מגרש 20	כמסומן בתשריט	0 מ'	2 מ'	100%	12 מ'	1	100% 2 x 100%
מגרש 41	5 מ'	0 מ'	2 מ'	70%	4 מ'	1	70%

9. הוראות מיוחדות בבקשה להיתר בניה

9.א. בכל בקשה להיתר בניה יש לכלול:

1. תכנית לבינוי נפיתות המגרש שתכלול הוראות בדברים כגון: חניה, פרטי פיתוח, חומרי גמר, גדרות, תאורה, קירות תמך, והסדרת שטח המפעל שאינו מבונה.
כן תכלול התכנית הוראות לגינון מדרונות ושיפועי קרקע, וגינון בתחום המגרש. גינון זה יכול שיהא משולב בשטחי החניה. הכל בכפוף להנחיות מהנדס הועדה המקומית.
2. פרטים בדבר חמרי הגמר של המבנה, גווני ס והתאמתם למכנים סמוכים, הנחיות להתקנת שלטים וכן חנאים ע"פ סעיף 16 (מתן היתר ותנאים) לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו) סעיפים 1,5,6,8,9 ו17. הכל כפוף להנחיות מהנדס הועדה המקומית.

- 9.ב. לא ינתן היתר בניה למפעל אלא אם יעמוד בהוראות תכנית זו וכן בתקינה ותקנות, לרכות החוק למניעת מפגעים וסעיף 3 לחוק עזר לדוגמה לרשויות מקומיות - הזרמת שפכי תעשייה למערכות ביוט 1981.

- 9.ג. השמוש בבנין יותנה במתן תעודת גמר ע"פ סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרותיו).

- 9.ד. שטח הבניה לחשוב זכויות הבניה יחושב כשטח ברוטו של ההיטל האפקי של הקומה.

- 9.ה. בחישוב גובהו המירבי של מבנה, כאמור לעיל, לא יכללו מתקנים כגון אנטנות, דוודים וכד' שיוחקנו על גג המבנה.

9.ו. 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 2000 תמ"ר.
הראשונים של המבנה ומקום נוסף לכל 2000 מ"ר.

10. הוראות בדבר הכנת תכניות מפורטות למגרשים בתחום התכנית - למפעלים מסוימים

10.א. לא יוצא היתר בניה למפעל אלא ע"פ תכנית מפורטת

במקרים הבאים:

- נוצר צורך לבדוק אפשרות להיווצרות מזהמים ע"פ

הקריטריונים:

1. סוג הדלק - שמוש בפחם או מזוט כבד בכמות שמעל

3000 טון לשנה.

2. צריכת המים מעל 5000 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.

10.ב. רשאית הועדה המקומית לפטור מבקש בקשה להיתר מהכנת

תכנית מפורטת כאמור לעיל, אם המציא המבקש אישור מאת

יועץ סביבתי כמשמעותו בתקנות התכנון והבניה - תסקירי

השפעה על הסביבה, לנושאים המפורטים בסעיף 10.א.

- תונאי הדרכים נרוחבם הם כמצויין בתשריט.

11. דרכים

קו הבניין המצויין בדרכים הפנימיות ימדד מקצה חלקת

הדרך.

- התקנת מתקנים לאספקת מים, ניקוז וכיוב תהיה בהנחיה

12. תשתית

נאישור של מהנדס הועדה המקומית.

התקנת מתקנים לאיסוף אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם

וכן הוראות בדבר פנוי פסולת למגרשים המיועדים לכך יהיו

בהנחיה ובאישור של מהנדס הועדה המקומית.

13. חתימות



חברת מבני תעשייה בע"מ