

הפקדה

מתן תוקף

דף מס' 1 מתוך 10 דפים

אזור יהודה ושומרון

נפת בית-לחם

מרחב חכנון מקומי אפרת

תוכנית בנין ערים מפורטת מס' 410/6

אזור תעסוקה אפרת

חקנון

יוזם התוכנית : חברת מבני תעשייה בע"מ

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש יו"ש

המתכנן : גדעון חרל"פ, אדריכל

נערך: יט' אלול התשמ"ו
ספטמבר 1986

עודכן: א' חשוון התשמ"ז
נובמבר 1986

עודכן: ח' חשוון התשמ"ז
נובמבר 1986

עודכן: י' ניסן התשמ"ז
אפריל 1987

עודכן: א' אייר התשמ"ז
מאי 1987

דף מס' 2 מתוך 10 דפים

1.0 כללי

1.1 שם התוכנית : תוכנית זו חקרא תוכנית מפורטת מס' 410/6 אזור תעסוקה אפרת.

1.2 מטרות התוכנית :

- 1.2.1 יעוד שטחים לתעסוקה ותעשייה נקיה, ובלתי מזוהמת (ולפי פרט כלוקמן) בנית מפעלים עתירי ידע, בניני משרדים וחלוקתם למגרשים.
- 1.2.2 התוית דרכים חדשות.
- 1.2.3 יעוד שטחים צבוריים פתוחים,
- 1.2.4 יעוד שטחים לתכנון בעתיד,
- 1.2.5 קביעת זכויות בניה, נפחי בניה ואחוזי בניה בשטחים הנ"ל.
- 1.2.6 קביעת הוראות בדבר פתוח השטח, והקמת מערכות תשתית.
- 1.2.7 יעוד שטחים למתקני תברואה.
- 1.2.8 מטרות התוכנית בתחום איכות הסביבה הן :
א. שמירה על איכות הסביבה ויצירת תנאי פיתוח והפעלה אשר יבטיחו מפני מפגעים ומטרדים סביבתיים.
ב. יצירת סביבה נעימה לפעילות מחקרית ותעשיתית ולהעלאת הפריון בעבודה.

1.3 מסמכי התוכנית : תוכנית זו כוללת 10 דפי הוראות בכתב ה"תקנון" גליון אחד של חשריט ב-ק"מ 1:1000 להלן ה"תשריט" ונספח בינוי עקרוני בק.מ. 1:500.

1.4 חלות התוכנית : התוכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.

1.5 כפיפות התוכנית : תוכנית זו כפופה להוראות תוכנית המתאר לאפרת מס' 410 במקרה של סתירה תהיינה הוראות תוכנית זו הקובעות.

- 1.6 מקום התוכנית : נפת בית לחם - יהודה.
מזרח אפרת.
שטח בין קוארדינטות; אורך 164-165
רוחב 117-118
רשת ישראל
- 1.7 שטח התוכנית : 28.545 דונם.
- 1.8 יוזם התוכנית : חברת מבני תעשיה בע"מ, קרליבך 29 ת"א.
- 1.9 בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש יו"ש
ינאי 9 ירושלים.
- 1.10 המתכנן : גדעון חרל"פ, אדריכל, גבעת המיסדים
9 מעלה אדומים.
- 2.0 הגדרות ופרוט מונחים וציונים.
- 2.1 בנין - מבנה הסוגר על חלל באמצעות קירות משני צדדים
לפחות, עמודים וגג או גגות.
- 2.2 מבנה עזר - מחסן, סככה, מתקן תעשייתי, תחנת טרנספורמציה,
חדר מאגד, או כל מבנה אשר יאושר על ידי
הועדה המקומית שמטרתו שירות לתעשיה.
- 2.3 דרך - מיסעת כבישים לתעבורה מוטורית, כולל שולי הדרך,
תעלות ניקוז ואיי תנועה, נטיעות ועמודי תאורה לאורך
הדרך. רוחב הדרך הוא המרחק בין שני מגבילים אותה
והנמדד בניצב לקו אמצע הדרך, רוחב הדרך כמסומן בתשריט.
- 2.4 קו בנין - קו ביחס לדרך או גבול מגרש שמעבר לו אין בנין או
חלק ממנו יכול לבלוט למעט מרתפים הנמצאים מתחת
לקרקע במלואם.
- 2.5 שטח מגרש - שטח קרקע שגבולותיו מתוחמים בתוכנית.

דף מס' 4 מתוך 10 דפים

2.6 שטח בניה מותר - כל שטח מקורה של סה"כ קומות הבנין הנמדד בצורה אופקית בכל אחת מקומות הבנין אותו מותר לבנות לפי הוראת תוכנית זאת, כולל מקלטים מתקנים הנדסיים, קומת מסד, מחסנים ומבני עזר.

2.8 הציונים בתשריט.

2.8.1 - קו כחול עבה - גבול התוכנית.

2.8.2 - שטח צבוע אדום - דרכים מתוכננות.

2.8.3 - שטח צבוע סגול - מגרשים לתעסוקה ותעשייה ולדרכים פנימיות המשרתות אותם.

2.8.4 - שטח צבוע צהוב - שטח למתקני טיהור, סלוק שפכים ותחנות סניקה לביוב.

2.8.5 - שטח צבוע בקוים אלכסוניים כתומים - שטח לתכנון בעתיד, שטחים למסחר, שרותים לתעשייה, ותחבורה ולרווחת העובדים והמשתמשים באיזור התעשייה

2.8.6 - שטח צבוע בירוק - שטח צבורי פתוח.

3.0 שמושי הקרקע והתכליות.

3.1 לא ינתן אישור לשימוש בקרקע בתחומי התוכנית אלא לתכלית כפי שפורטה להלן ברשימת התכליות.

3.2 שטח לתעשייה ותעסוקה.

3.2.1 על המגרשים המיועדים לבניה תותר הקמת בנין אחד או יותר הבנינים יהיו למלאכה ותעשייה נקיה, למוסדות מחקר ופיתוח מעבדות, משרדים, ומבני עזר. כמו כן תותר סלילת דרכים פנמיות וחניות המשרתות את התכלית הנ"ל.

3.2.2 תותר הקמת קומת מסד בטופוגרפיה משופעת, בתנאי שתהיה קומה מלאה בחלקו הנמוך של המגרש, ומרתף בחלקו הגבוה של המגרש באורך של לפחות 50% מאורך המבנה. גובה קומת המסד ברוטו תהיה עד 5 מטר.

3.2.3 מספר הקומות המרבי המותר יהיה עד 3 קומות למעט קומת מסד, או גובה מקסימלי מפני קרקע סופית עד מעקה גג של 13.5 מ' הגבוה מבין שניהם, למעט גג רעפים. במקרה שגובה החלל יותר מ-4.5 מ' תותר בנית גלריה ובלבד ששטח הגלריה לא יהיה יותר מ-50% משטח הקומה.

דף מס' 5 מתוך 10 דפים

3.2.4 אחוזי הבניה יהיו 150% משטח המגרש, אולם לא יותר מ 50% בקומה. התכנית המותרת לא תעלה על 55% משטח המגרש, הכל לפי טבלת זכויות הבניה המופיעה בתשריט.

3.2.5 חומרי שלד וגמר - הבנינים יבנו מחומרים עמידים לא תותר בניה בחומרי גמר כמו פלטות אסבסט, פלסטיק, גבס או טיח אקרילי. המרכיב הדומיננטי בקירות החוץ יהיה אבן מלבנית. גגות שטוחים יטופלו כחזית חמישית למבנה.

3.2.6 מבני העזר - כל מבני העזר יבנו מחומר וציפוי המבנה העיקרי וישולבו במבנה העיקרי מבחינה ארכיטקטונית.

3.2.7 קוי הבנין - קוי הבנין הקדמי והאחורי יהיו 5 מ' אלא אם כן צוין אחרת בתכנית, למרות האמור לעיל תותר הקמת ביתן שומר אחד. אשר גודלו אינו עולה על 10 מ"ר וגובהו אינו עולה על 2.5 מ' בקו בנין 0. במקרה שמגרשים מס' 3 ו 6 לא יבנו יהיו קוי הבנין הצדדיים בין מגרשים 2,4, לבין מגרש 3 ובין מגרשים 5 ו-7 למגרש 6 0 מטר. מותר יהיה לשלב אלמנטים ארכיטקטונים כמו כרכובים אדניות ועמודים שיבלטו עד 30 ס"מ מעבר לקו הבנין. קו בנין צדדי יהיה 4 מ'.

3.2.8 אחוד וחלוקת מגרשים - בהסכמת בעלי המגרשים ובאשור הועדה המקומית יותר אחוד של אחד ויותר מגרשים לתעשייה ותעסוקה בשטח התוכנית. במקרה של אחוד מגרשים יראה הדבר כאילו בוטלו גבולות בין מגרשים ויותר לבנות בנין אחד על שני מגרשים ועם קו בנין צדדי של 5 מטר. מגרשים 3 ו-6 לא ישמשו כמגרשי בניה בפני עצמם.

3.2.9 חניה - החניה תהיה בתחום המגרשים. מקומות החניה יהיו לפי התקן הארצי המקובל לחניה. באזורי תעשייה.

דף מס' 6 מתוך 10 דפים

3.2.10 בהסכמת יוזם התכנית והועדה המקומית תותר חנייה חליפית במגרשים סמוכים או בשטח צבורי פתוח במפרצי חניה בנויים.

3.3 שטח למתקני טיהור וסלוק שפכים - בשטח זה תותר הקמת מבנים ומתקנים הנדסיים, בריכות, משאבות לצורך סילוק וטיהור שפכים, סניקתם או כל טיפול אחר. ע"פ תוכנית מתאימה אשר תאושר על ידי ועדת משנה לביוב.

3.4 דרכים ומערכות תשתית.

3.4.1 הדרכים ישמשו לתנועה, מעבר, חניה, ומעבר תשתית.

3.4.2 בתחום הדרכים תותר העברת מערכות תשתית כמו מים, ביוב, חשמל, תקשורת, תקשורת מחשבים, תאורת רחובות וניקוז. כל מערכות התשתית יהיו תח קרקעיות למעט רשת חשמל. תותר העברת קוי תשתית בתחום המגרשים ובלבד שיבוצעו בין קוי הבניין של המגרשים ולא יפגעו זכויות בעלי המגרש בהתאם להוראות תוכנית זו. תשמר זכות מעבר לעובדי הרשות המקומית ואחרים לצורך תחזוקת מערכת התשתית.

3.4.3 נטיעות - בתחום הדרכים תותר נטיעת עצים בעלי נוף גבוה וירוקי עד אשר לא יחסמו את שדה הראיה למשתמשים בדרך. ינום התוכנית יכין תכנית נטיעה לשטחים הציבוריים הפתוחים.

3.4.4 קירות תומכים ומסלעות - תותר הקמת קירות תומכים בגבולות הדרכים, מסלעות ומדרונות בשפיכה חופשית יגוננו ויטופלו על ידי המשתמשים במגרשים. לקירות תומכים מעל גובה 4 מ' ידורגו ויצופו באבן מקומית. הועדה המקומית רשאית להתיר במקרים אלו פתרונות שונים לבעיה האסטטית הנובעת מגובה הקיר.

3.4.5 ניקוז - על כל מגרש לפתור את הניקוז בגבולותיו ולהפנותו לכוון הדרכים או השטחים הציבוריים הפתוחים. אם לדעת הועדה המקומית מצבה של קרקע דורש טיפול מיוחד לניקוז, יהיה בסמכותה להוסיף דרישות אלה בהיתר הבניה לאותה קרקע. במקרים מיוחדים ינתן היתר להעביר קו ניקוז תח קרקעי פרטי בשטח מגרש שכן, דרך או שטח ציבורי פתוח בדומה למערכות תשתית אחרות ובלבד שלא יפגעו זכויות בעלי המגרש ולא המשתמשים בו בהתאם להוראות התוכנית.

דף מ'ס 7 מתוך 10 דפים

- 3.4.6 מים - מפעל עתיר מים - כל הקמה של מפעל עתיר מים תותנה בהקמת מערכת נפרדת של אספקת מים וסילוקם על חשבון המפעל.
- 3.4.7 ביוב - כל השפכים יסולקו לתוך מערכת ביוב מרכזית. הועדה המקומית רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור מוקדם לשפכים בתחום המגרשים אם לדעתה יש חשש לזיהום מערכת הסילוק המרכזית. לא יותר סילוק ביוב תעשיתי רעיל למערכת המרכזית. אכלוס המבנים יותנה בבניית מערכת הביוב לשביעות רצונה של לשכת הבריאות. לעת הוצאת היתרי בניה תובטח תוכנית מלאה ומקיפה לנ"ל.
- 3.4.8 רשת אספקת החשמל ומתקניה - כל קווי החשמל יהיו עליים קוי ההזנה לתוך הבנינים יהיו תת קרקעיים. כבלי תאורת רחובות יהיו תת קרקעיים, רשת אספקת החשמל תהיה עילית.
- 3.4.9 רשת תקשורת - כל קוי מערכת הטלפונים וקווי תקשורת להעברת נתונים ואחרים יהיו תת קרקעיים.
- 3.4.10 רשתות לאספקת גז, דלק, אויר דחוס ומתקניהם - הצנרת והמיכלים לרשתות הנ"ל יהיו תת קרקעיים אולם בתכנית מפורטת ניתן לקבוע הקמת מיכלים עיליים בתנאי שיוקמו במסתור, דהיינו בקפל קרקע או כחלק מבנין או לפי כל פתרון אחר המונע הבלטתם וחריגתם בשטח. אולם אם פתרון זה איננו משתלב בסביבתו בצורה המניחה את הדעת, או פוגם באפשרות ניצול השטח או בצביון המקום או באופי האיזור. על התכנית המפורטת לקבוע את המיכלים בבניה תת קרקעית. בהסכמת הועדה המקומית תותר חציית מערכות הדרכים על ידי צנרת למערכות הנ"ל. תותר העברת הרשתות הנ"ל ושילובן בקיר תומך או בפרגולה.
- 3.5 שטח ציבורי פתוח - להלן שמושי הקרקע המותרים בשטח זה ; גנים ונטיעות, מתקני גן, קירות תומכים ומסלעות, תחנות - טרנספורמציה וחדר מאגד. תחנות המתנה לאוטובוסים. תותר הקמת מקלטים ציבוריים והעברת קווי תשתית.
- 3.6 שטח לתכנון בעתיד - מגרש מס' 1 - תותר הקמת מבנה לשימוש תעשיתי של טכנולוגיה גבוהה ובלבד שתהיה בלתי מזהמת לחלוטין ושקטה. כמו כן תותר בו הקמת מסעדה ובית אוכל, מעון יום טובה לאוטובוסים או תחנת דלק או כל מבנה אחר ובלבד שיהיה לרווחת המשתמשים באיזור התעשייה הכל לפי הסכמת יוזם התוכנית והועדה המקומית.
- 3.6.1 שטח לתכנון בעתיד - תותר הקמת מבנה עד לשטח של 1700 מ"ר בחכסית של עד 50%, כל הוראות סעיף 2,3 יחולו על שטח זה למעט סעיף 3,2,4.

4.0 ביצוע התוכנית

- 4.1 היתרי בניה - הבקשה להיתר בניה תכלול את כל תוכניות המבנים ומבני העזר, חתכים חזיתות בק.מ. 1:100 לפחות. הבקשה תכלול פתרון אדריכלי לכל המתקנים ההנדסיים של הבנין כמו קולטי שמש, מעבים מתקני מיזוג אויר מתקני אויר דחוס וכיו"ב. כל המתקנים ההנדסיים יהיו חלק אינטגרלי מתכנון חזיתות המבנה ונגזתיו. לא ינתן היתר מבלי שיקבע מיקום שפיכת עודפי עפר ופסולת בנין על ידי הועדה המקומית ודבר זה יכלל בתנאי ההיתר.
- 4.2 תכנית פיתוח - לכל היתר בניה תצורף תכנית פיתוח בק.מ. של 1:250 לפחות. התכנית תכלול מקום כניסה למגרש, גדרות ושערים חניות ורמפות דרכי גישה קירות תומכים ושפכי עפר, שילוט, מכולות אשפה ומשטחי פריקה וטעינה. ריצוף וסלילה, פתרון לניקוז המגרש ותנועת קווי האספקה של מערכות התשתית אל המבנה וממנו. תכנית הפיתוח תהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה, ותהיה על רקע מפה מצבית חתומה בידי מודד מוסמך.
- 4.2.1 פיתוח החצר יהיה מלא. ינטע עץ מבוגר מחבית, אחד לכל יחידת חניה בשטח המגרש ולפי תכנית גינון והשקיה.
- 4.2.2 גדרות - בכל המגרשים הגובלים בדרכים ציבוריות יוקמו על ידי בעלי המגרשים גדרות אטומות מאבן לקט בגובה 1.7 מ' לפחות, לחלופין תותר בנית גדר על מסד מאבן לקט בגובה של 50 ס"מ לפחות ועליה גדר מפרופילי מתכת ולפי הנחיות מהנדס המועצה ובתנאי שמאחוריהן תנטע ותתוחזק באופן שוטף גדר חיה בגובה 2 מ' לפחות.
- 4.2.3 שילוט - יותר ברשיון מיוחד על ידי המועצה המקומית ובהתאם לתכנית והנחיות מהנדס המועצה לגבי גודל, מיקום וצורת השלט.
- 4.2.4 מערכות תשתית - יבוצעו ויושלמו בד בבד עם אכלוס המבנים.
- 4.3 חלוקה ורישום מגרשים ושטחים ציבוריים.
- 4.3.1 עם מתן התוקף לתוכנית ירשמו כל הדרכים, השטחים הציבוריים הפתוחים והשטחים למתקנים הנדסיים על שם המועצה המקומית אפרת.
- 4.3.2 בהסכמת הועדה המקומית ויוזם התוכנית תותר העברת מגרשים מספר 1, 3, 6 לרשות המועצה המקומית אפרת כדרכים.
- 4.4 עתיקות - שום הוראה מתוכנית זו לא תחשב כאילו היא באה לצמצם או לשנות את פקודת העתיקות מס' 51 לשנת 1966.
- 4.5 מקלטים - יבנו לפי חוק.
- 4.6 תעודת גמר, רישוי עסקים - השמוש במבנים יותר רק לאחר קבלת תעודת גמר, רישוי עסקים, אשור רשות הכבאות, לשכת הבריאות המחוזית, וחוות דעת סביבתית כחוק. באם ימצא כי קיים פוטנציאל מיטרדים גבוה יחויב היזם ע"י הועדה המקומית בהכנת חסקיר השפעה על הסביבה כחוק.
- 4.7 כל שטח לתעשייה או לתעסוקה יוקצה רק לאחר קבלת אשור מהרשות המקומית.

דף מט 9 מתוך 10 דפים

נתן מרז

י. נהרי
הסתתח על חרבוש חנוכה
המסתתח בדיש יט'

בעל הקרקע

חברת מכבי / תעשייה בע"מ

תאריך 27/2/87

קנט ארכאולוגיה

קנט תחבורה

תאריך 19.11.86

קמיט ארכיאולוגיה
בא. קבא. ללא

[Handwritten signature]

תאריך 27.11.86

קנט בריאות הארץ

ועדה מקומית אפרו

הועדה המקומית לתכנון ובניה

מדינת ישראל
לשכת הבריאות החזונית
יוזמן
זרדי אן-פורטמנט
סגן מהנדס תכנון
תאריך 27/11/86

המתכנן

[Handwritten signature]

40/16
תאריך 26.11.86
מנהל השיווק והמכירה
מנהל השיווק והמכירה
מנהל השיווק והמכירה

תאריך 27/2/87

תאריך 28/10/87

40/16
5/87
מנהל השיווק והמכירה
מנהל השיווק והמכירה
מנהל השיווק והמכירה

חתימות

אישור מ.ת.ע למתן תוקף

צבא הגנה לישראל
 جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנו (יהודה והשומרון) 1971
 أمر بشأن قانون تنظيم (يهودا والسامرة) 1971

מפקד בנימין
 לواء בנימין

מרחב חכנו אלכס
 منطقة تنظيم אלכס

תכנית אלכס 410/6
 תוכנית אלכס 410/6

מועצה 3/87
 مجلس 3/87

תאריך 19.7.87
 التاريخ 19.7.87

מנחה מנחה
 منحة מנחה

מפקד מנחה
 مפקد מנחה

פרסום בעיתון להפקדה ביום 19.7.87

אישור מ.ת.ע להפקדה

צבא הגנה לישראל
 جيش الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנו (יהודה והשומרון) 1971
 أمر بشأن قانون تنظيم (يهودا والسامرة) 1971

מפקד בנימין
 لواء בנימין

מרחב חכנו אלכס
 منطقة تنظيم אלכס

תכנית אלכס 410/6
 תוכנית אלכס 410/6

מועצה 3/87
 مجلس 3/87

תאריך 19.7.87
 التاريخ 19.7.87

מנחה מנחה
 منحة מנחה

מפקד מנחה
 مפקد מנחה

פרסום בעיתון להפקדה ביום 19.7.87