

מרחב תכנון מקומי  
עמנואל

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

# -מתן תוקף-

## תוכנית מפורטת מס' 120/10

שינוי לתכנית מפורטת מס' 120/3/1

שינוי לתכנית מפורטת מס' 120/4

שינוי לתכנית מפורטת מס' 120/4/1

# עמנואל אזורי התעשייה

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

יזם התוכנית: המועצה המקומית עמנואל

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה עמנואל

עורך התוכנית: אדריכל אמיר מלול (מס' רישיון 16588302)

טלפון: 09-7927115

ת.ד. 1 עמנואל 44845

דואר אלקטרוני: [handasa@emanuel.muni.il](mailto:handasa@emanuel.muni.il)

הממונה על האזורי לאזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה  
المجلس الأعلى للتخطيط لقطاع القدس  
ועו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
לפי פקודת תכנון ערים, כפרים ובניינים  
ועו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
לפי פקודת תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971  
לפי פקודת תכנון ערים, כפרים ובניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971

מרחב תכנון מקומי עמנואל  
מס' תכנון 120/10  
תוכנית מס' 120/10  
מס' תכנון 120/10

ועדת המסגרת ל  
החליטה לתת תוקף לתוכנית הנ"ל לעיל  
עודף בזמן למועצה המקומית עמנואל

מנהל חלשכה  
המנהל העליון, מועצה  
מנהל חלשכה  
המנהל העליון, מועצה

תאריך עדכון אחרון: 27.09.2017

**תוכן העניינים:**

<u>מס' עמוד:</u>	<u>הפרק:</u>
2	1. פרק א' - הגדרות
2	2. פרק ב' - הוראות התכנית
6	3. פרק ג' - חתימות והצהרת המתכנן
7	4. נספח מס' 1 - תרשימי סביבה

**פרק א' - הגדרות:**

- 1. התכנית:** תכנית מפורטת מספר 120/10 לאזורי התעשייה ביישוב עמנואל כולל תרשימי סביבה (נספח מס' 1) והוראות.
- 2. המועצה:** המועצה המקומית עמנואל.
- 3. הוועדה:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה עמנואל.
- 4. המהנדס:** מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב כולן או מקצתן.
- 5. החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971.
- 6. הרשות הסביבתית המוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.
- 7. המנהלת/מנהלת האתר:** תאגיד עירוני שיוקם לשם ניהול אזורי התעשייה בתחומי המועצה בהתאם להוראות משרד התעשייה והמסחר.

**פרק ב' - הוראות התכנית:**

- 1. שם וחלות התוכנית:** תכנית מפורטת מס' 120/10 ביישוב עמנואל, המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס': 120/3, 120/4 ו-120/4/1.
- 2. מקום התכנית:** יישוב עמנואל (אזורי התעשייה) -  
נ.צ. רשת ישראלית: קווי אורך: 213980-214480  
קווי רוחב: 675200-676230  
**גושים וחלקות:**  
גוש פיסקאלי מס' 2, חלק ממאוקעות: חריק אל-קעדה, ח'לת אל-פח'ת, זרע אבו-כרש, דיר קטיס, ג'בל אבו-סוויד, וד-חליד.  
**באדמות הכפר אמתין.**  
גוש פיסקאלי מס' 3, חלק ממאוקע עקבת ג'רדה  
וגוש פיסקאלי מס' 4, חלק ממאוקע אל-מסחיל  
**באדמות הכפר דיר-אסתיא.**  
גוש פיסקאלי מס' 6, חלק ממאוקע ג'בל חמד  
**באדמות הכפר אל-פונדוק.**

רשימת המגרשים עליהם חלה התכנית:

מספר תכנית	מספרי מגרשים בתכנית
120/3/1	101, 102, 103, 104 א', 104 ב', 105 א', 105 ב', 105 ג', 105 ד'
120/4	9, 10, 11, 12
120/4/1	2

3. **גבול התכנית:** כמתוחם בתרשימי הסביבה (נספח מס' 1) בקו אדום עבה.
4. **מסמכי התוכנית:** א. 9 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".  
ב. נספח מס' 1 - "תרשימי סביבה" - המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
6. **יזם התוכנית:** המועצה המקומית עמנואל.
7. **מגיש התוכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה עמנואל.
8. **עורך התכנית:** אדריכל אמיר מלול (מס' רישיון: 16588302)  
טלפון: 09-7927115, כתובת: ת.ד. 1 עמנואל 44845  
דואר אלקטרוני: [handasa@emanuel.muni.il](mailto:handasa@emanuel.muni.il)
9. **מטרת התוכנית:**
- א. תוספת הוראות באזור תעשייה ובאזור מסחר ותעשייה בתחום תכניות בתוקף כדלקמן:
- מתן אפשרות לחלוקת משנה של המגרשים ו/או איחוד וחלוקת של המגרשים בסמכות הוועדה.
  - מתן אפשרות לניוד זכויות בנייה באזור מסחר ותעשייה (תכנית מאושרת מס' 120/3/1).
  - מתן אפשרות להקמת מנהלת האתר והגדרת תפקידיה וסמכויותיה.
- ב. שינוי הוראות בנייה באזור תעשייה ואזור מסחר ותעשייה בתחום תכניות בתוקף כדלקמן:
- שינוי הוראות לגדרות.
  - שינוי הוראות לחומרי גמר.
10. **כפיפות התכנית:** תכנית זו כפופה לתכניות מפורטות מס': 120/3/1, 120/4 ו-120/4/1.  
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

**11. הוראות התכנית:**

א. הוראות ומגבלות הבניה באזור תעשייה ובאזור מסחר ותעשייה בתחום תכנית זו יהיו על-פי הוראות תכניות מפורטות מאושרות מס' 120/3/1, 120/4 ו-120/4/1 (לפי העניין) ובנוסף יחולו הסעיפים שלהלן:

1. חלוקת משנה ו/או איחוד וחלוקה באזור תעשייה ואזור מסחר ותעשייה:  
בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרשים ו/או לאשר איחוד וחלוקה של המגרשים במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ו/או לכל שטח הייעוד ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת בתנאים הבאים:
  - א. שטחי הבנייה המותרים לא יגדלו.
  - ב. הבטחת גישה לכל מגרש.
  - ג. הבטחת כל מקומות החניה הנדרשים למגרש בתוך שטח המגרש.
  - ד. הגשת נספח תנועה לאישור המפקח על התעבורה באיו"ש בשלב הגשת תכנית הבינוי.

2. ניוד זכויות בנייה באזור מסחר ותעשייה (תכנית מאושרת מס' 120/3/1):  
בסמכות הוועדה לאשר ניוד זכויות בנייה מייעוד אחד לאחר ובלבד שהשטח המותר לבניה בייעוד אליו נידו הזכויות לא יעלה על 130%, וכן שסה"כ השטח המותר לבניה במגרש לא יעלה על 160%.

**3. מנהלת האתר:**

- 3.1 תותר הקמת מנהלת יוזמת ומפקחת לכל האתר אשר תנהל אותו.
- 3.2 הקמת והפעלת המנהלת תהיה בסמכות ובאחריות המועצה והוועדה.
- 3.3 סמכויותיה, תפקידיה וחובותיה העיקריים של המנהלת הם כדלקמן:
  - 3.3.1 גיבוש מדיניות ואסטרטגיה להקמתם, פיתוחם, ניהולם, הפעלתם, תכנונם ואחזקתם של אזורי התעשייה.
  - 3.3.2 קביעת כללים בכל העניינים הדרושים להפעלת אזורי התעשייה, לניהולם ולאחזקתם התקינה, בין היתר: גיבוש תכניות לפעילות שוטפת, גיבוש נהלים לקליטה וטיפול ביזמים ומפעלים, מתן שירותים ופיתוחם, פיקוח בקרה ניטור ושמירת איכות הסביבה וקבלת שירותים מהרשות הסביבתית המוסמכת.
  - 3.3.3 בקשות לרישיון עסק או בקשות לחידוש רישיון עסק תהיה מותנית בחתימת מנהלת האתר. כמו כן, המנהלת תפקח על מיון מפעלי התעשייה בהתאם לתנאים שיקבעו על-ידי קמ"ט איכות הסביבה/הרשות הסביבתית המוסמכת.
  - 3.3.4 ניהול העניינים הכספיים והחשבונאיים של אזור התעשייה. בהקשר זה, המנהלת מוסמכת בין היתר להטיל דמי ניהול לשם מימון פעילותה.

3.3.5 במקרה הצורך יותר למנהלת לבחור חברת ניהול לאזור התעשייה ולקבוע את תחומי פעילותה, סמכויותיה וחובותיה והשירותים שיסופקו על ידה. הפיקוח על חברת הניהול יתבצע על-ידי המנהלת.

3.3.6 לפעול לפי כל סמכות שתוענק לה על-ידי המועצה והוועדה ובלבד שהדבר הינו במסגרת תקציבה/מאזנה הכספי, בכפוף לכללי המנהל התקין והוראות החוק וכן בכפוף לתכניות המפורטות המאושרות החלות על המקום (לפי העניין).

3.3.7 בסמכות המועצה והוועדה לדרוש בכל רגע נתון מהמנהלת דיווחים אודות אזור התעשייה בעניינים עליהם היא אחראית.

3.3.8 תפקידים וסמכויות נוספים על-פי הוראות משרד התעשייה והמסחר.

## **ב. שינוי בהוראות הבנייה כדלקמן:**

### **1. גדרות:**

1.1 גדרות ייבנו מחומרים כגון: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.

1.2 הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס.

1.3 גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 2.5 מ'.

### **2. חומרי גמר:**

גימור חזיתות המבנים יהיו מחומרים כדוגמת, אבן נסורה או טבעית, בטון, טיח, זכוכית, אלומיניום, חומרים מתכתיים. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס כאשר לא יורשה שימוש באסבסט.

**פרק ג' - חתימות והצהרת המתכנן :**

עמנואל -

תכנית מפורטת מס' 120/9

תאריך עדכון: 27.09.2017

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

חמונה על חרוש הממשלתי וחטוש באיו"ש

27-9-17

מהנדס המועצה  
אדריכל רשוי אמיר מלול  
מועצה מקומית עמנואל

חתימת העורך

אדריכל אמיר מלול

27-09-2017

עזרא גרשי  
יו"ר ועדת תכנון ובניה

גרשי עזרא  
קצב המועצה

חתימת היזם

מועצה מקומית עמנואל

27-9-2017

מהנדס המועצה  
אדריכל רשוי אמיר מלול  
מועצה מקומית עמנואל

חתימת המגיש

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה עמנואל

**הצהרת עורך התכנית:**

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

  
חתימה

מהנדס המועצה  
אדריכל רשוי אמיר מלול  
מועצה מקומית עמנואל  
מס' 120/9  
שם תפקיד

27-9-17  
תאריך