

70080

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון טול-כרם

תכנית מפורטת לאזור תעשייה טול-כרם מס' 194

לשכת התכנון המרכזית - יו"ש

הירזם:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

בעל הקרקע:

לשכת התכנון המרכזית

המתכנן:

פברואר 1993

חלק א - כללי:

1. שם: תכנית זו תקרא: תכנית בנין עיר מפורטת לאזור תעשייה טול-כרם מס' 194 (להלן: התכנית).
2. תשריט התכנית: התשריט המצורף לתכנית והערוך בק.מ. 1:1250 (להלן התשריט יהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הכלולים בתכנ ובתשריט.
3. חלות התכנית: התכנית תחול על השטח התחום בקו כחול בתשריט.
4. המקום: טול-כרם, בחלק המערבי של הישוב ממזרח למסילת הרכבת הישן קואורדינטות - צפון דרום: 189850 - 190950
- מזרח מערב: 151250 - 151750.
5. נפה: טול - כרם.
6. שטח התכנית: כ - 228 דונם.
7. יזום התכנית: לשכת התכנון המרכזית - יו"ש.
7. מטרת התכנית: הכנת תכנית מפורטת לאזור תעשייה וייעוד שטחים כדלקמן:
 - דרכים
 - אזור תעשייה ומלאכה
 - שטחים למסחר ושרותים
 - שטח ציבורי פתוח

חלק ב - פרוט מונחים:

- בנין: מרבנו מבנה, הסוגר על חלל באמצעות קירות עמודים וגג או גגות.
- חוק: פירושו חוק תכנון ערים כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 לשנת תשל"א.
- מרתף: מרבנו החלל שמתחת לקומת קרקע של בנין שגבהו נטו אינו עולה על 2.5 מ' ושום חלק מחלקיו אינו נמצא גבוה יותר ממטר אחד מעל פני הקרקע הסופיים שבסמוך לו. הכל לפי מפלס הקרקע הנמוך ביותר.
- מבני עזר: פרושו מחסן סככה או כל מבנה עזר כיוצא בזה אשר יאושר כנספח ע הועדה: סולר, ארובה, מתקן תעשייתי וכו'.
- סלילת דרך: פרושו בצוע עבודות הדרושות לתכנונה פריצתה וביצועה של דרך בי כולן ובין מקצתן, וכל העבודות המבוצעות בקשר לכך.
- קו בניה: פרושו קו ביחס לקו דרך ו/או גבול שמעבר לו אין בנין או כל חל ממנו יכול לבלוט.
- קו דרך: פרושו קו המגדיר את גבולות הדרך בצידיה.

מובנה אותה קומה בבנין הנמצאת סמוכה לקרקע ואשר מפלס רצפתה אינו גבוה ממטר מעל לפני הקרקע הסמוכים לה, הכל לפי גובה הקרקע הנמוך ביותר.

קומת-קרקע:

פרושו המרחק בין שני קוים המגבילים אותה דרך, הנמדד בניצב לקו באמצע הדרך.

רחב דרך:

פרושו השטח המועט ביותר למגרש שבתחומיו מותר לבנות לפי התכנית.

שטח מינימלי:

פרושו שטח הקרקע שבתחום גבולותיו של המגרש הכולל את שטח הקרקע עליו נבנה בנין כל שהוא.

שטח מגרש:

פרושו כל שטחי הקרקע הכלולים בתכנית.

שטח ברוטו:

פרושו השטח המירבי של סה"כ קומות בנין הנמדד בצורה אפקית בכל אחת מקומות הבנין, אותו מותר לבנות בהתאם לתכנית מתאר ו/או תכנית מפורטת, וכולל כל שטח מקורה.

שטח מותר:

לענין תכנית זו - מועצת התכנון העליונה, או כל ועדה שהוסמכה על-ידה לצורך תכנית זו.

הועדה:

חלק ג - חלוקה לאזורים וקביעת תכליות:

הוראות:

1. שמוש בקרקעות ומבנים: לא ישמשו שום קרקע ובנין אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות.
2. מספר בנינים על מגרש: על כל מגרש יותר להקים בנין אחד או יותר - הכל בהתאם לאשור הועדה עפ"י מפרט הבניה לצרכי רשוי ובתנאי שיעמוד ביתר הוראות תכנית זו.
3. גישה לבנינים ומגרשים: לא ינתן רשיון בניה במגרש בטרם יושלם תכנון הגישות אליו מדרך ציבורית בין אם לרכב ובין אם להולכי רגל.
4. גדרות: לא תוקם כל גדר מחוץ לתחום המגרש כמסומן בתכנית המפורטת.
5. עתיקות: שום דבר בתכנית לא יחשב כאילו בא לצמצם או לשנות את פקודת העתיקות מס' 51 לשנת 1966.
6. שלוט: יותר ברשיון הועדה, ובהתאם להנחיות מהנדס הועדה, לגבי גודל מקום וצורת השלט.

רשימת התכליות:

אזור תעשייה:

בניינים לתעשייה בני 2 קומות. נספחים לבניינים אלה ומתקני יצור ספציפיים, הכל בהתאם לסוג התעשייה. כ"כ שמושים כגון: משרדים, מחסנים, מסעדות וכו' לשרות מבני התעשייה. שטח הבניה המותר לחלקה לא יעלה על 0% בקומה, ובסה"כ לא יותר מ-80% בסך כל הקומות. יש לשמור על העצים הקיימים ולשלבם בתוכניות המפעליו בהתאם להנחיות הועדה. סך שטחי העזר הנספחים לשימוש העיקרי לא יעלה על 0% משטחי הבניה הכוללים.

אזור למסחר ושרותים:

שרותים לתעשייה ולעובדי המפעלים, בית-מסחר, מחסני אספקה, משרדים, מסעדות, תחנת - דלק, תחנת אוטובוס. השטח המותר יהיה 60% ב- 2 קומות, ובהתאם לתכנית בנ מאושרת ע"י הועדה.

שטח ציבורי פתוח:

שטחים לאננות, לעיבוד ולנטיעות.

חלק ד': תברואה ואיכות הסביבה:

1. הכנת תסקיר השפעה על הסביבה:

לכל בקשה להיתר, תהיה חובת הגשה של תסקיר השפעה על הסביבה, על פי דרישת הועד התסקיר יאתר את המטרדים החזויים והאמצעים למניעתם. הפתרונות המוצעים בתסקיר למניעת מפגעים יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.

2. חיבור למערכות ביו:

- א. איזור התעשייה יחובר למערכת ביו מרכזית. כל מפעל יחויב בהתחברות למערכת
- ב. כל מפעל יחויב בחיבור למערכת סילוק של הביו. מפעלים אשר פולטים שפכים מזיקים יחויבו בטיפול מוקדם עפ"י דרישות הממונים על איכות הסביבה בטרם יוזרמו השפכים למערכת העירונית. הדבר יהיה חלק מתנאי ההיתר לבנית המפעל לרבות לו"ז לביצועו, והמפעל יידרש למתן ערבויות מתאימות להנחת דעת הועד כתנאי להיתר הבניה.

חלק ה - דרכים:

- 1. דרך: מיסעת כביש לתחבורה מוטורית, שולי דרך, נטיעו לאורך הדרך.
- 2. מרחב בניה: מרחב הבניה המינימלי מקו הדרך, כמסומן בתכניו ובתכניות המפורטות. קוים צידיים ואחוריים לפי הוראות התכניות המפורטות.
- 3. התווית דרכים ורחבן: כמסומן בתשריט ובתשריטי התכניות המפורטות.

בתחום הדרכים תותר העברת מערכות תשתית צבורי
כגון: חשמל, מים, ביוב, נקוז ותאורה, טלפונים
שילוט.

שרותים:

4

קירות תומכים וקירות אחרים המשמשים גדרות
למגרשים יבנו בהתאם לאישור מהנדס המועצה, בתנ
שלא יהיו מפגע בטיחותי לתעבורה.

בניית קירות:

5

בתחום הדרכים תותר נטיעת עצים בעלי נוף גבוה
וירוקי עד, אשר לא יהיו מפגע תעבורתי ולא יחס
את שדה הראייה למשתמשים בדרך.

נטיעות:

6

לא תותר כל עבודה בתחום השטחים המיועדים
לדרכים, פרט לעבודות הקשורות בתקון הדרכים
ואחזקתם ופרט לעבודות הקשורות בתשתיות המפורט
בסעיף 4 לעיל.

אסור בניה ועבודה בדרכים:

7

תכנון מקומות חנייה וביצועם עפ"י הנחיות המפק
על התעבורה. לא יינתן היתר לבניה אלא אם אושר
תכנית חנייה כאמור לעיל, ובתחום המגרש.

חנייה:

8

בהתאם להוראות התקפות מעת לעת.

מיקלוט:

9

חלק ו' - תכנית בניינים ומראם החיצוני

עצוב צורתם ומראיהם החיצוני של בניינים יהיה
לשביעות רצונו של מהנדס הועדה. חמרי הבניה
יהיו עפ"י אישור הועדה.

פקוח על עצוב צורה
ארכיטקטוני:

1

כל בנין, בין שנבנה כדי הגבולות המלאים שהותר
בתכנית הזאת ובין שלא נבנה כך, יבנה ויושלם
באופן שהושרה לו מראה של בנין שהושלמה מלאכתו
ויהיה תואם את דרשיותיהם של התכנית הזאת: הקמ
מיכלי מים, מעקות, רצופים, חדרי מדרגות, מרפס
וכל שאר עניינים הנוגעים במראיהם החיצוני של
הבניינים.

בניינים שלא נשלמו:

2

כל גג שטוח, שיש אליו גישה דרך חדר מדרגות,
יהיה מוקף מעקה שלם שגובהו אינו פחות מ-1.10
מ'.

מעקות של גגות שטוחים:

3

בפרק אותו זמן שתורה הועדה, יסלק בעל הרכוש ע
חשבונו שלו - מבנים זמניים כגון מחסני בניה,
גדרות זמניים וכו'.

הסרת מבנים זמניים:

4

הועדה תהיה מוסמכת לפקח פקוח מלא על בנין העו
להבנות בכל אזור ואזור מבחינת העניינים הנוגעי
למראה הבנין, בהתאם להיתר הבניה.

פקוח על הבניה:

5

חלק ז - הוראות מעבר:

כל עוד לא אושרה תכנית מתאר זו יהיו השימושים במבנים הקיימים, לפי השימושים הקיימים כיום או כל שימוש אחר שיתאים להוראות תכנית זו, ויקבע להם מועד לאגור יעודם הנוכחי והתאמה ליעוד הכללי.

חתימות

הירזם:

לשכת התכנון

המתכנן:

לשכת התכנון

בעל הקרקע:

עיסא חדורה
מהנדס תנועה יו"ש
29-6-1993

