

תכנית מפורטת מס. 211/1/20

שנוי לתכנית מפורטת 211/1/11 – כפר האורנים

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - מטה בנימין
מגיש התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - מטה בנימין
עורך התכנית: אילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים,
רח' מנורה 6 כפר האורנים 73134 טלפון: 08 9766951

תאריך עדכון: 08/03/10

לחאליף
מנהל
סנימין
211/1/20
מאיר
חניס
9/09
9.12.09
[Signature]

פרק א'

1. שם התכנית : תכנית מפורטת מס. 211/1/20
המהווה שנוי לתכנית מפורטת מס. 211/1/11 – כפר האורנים
2. המקום : גוש פיסקאלי מס' 4 חלק מחלקה חרבת כוריכור
באדמות כפר שילתא. גוש רשום 5538
כפר האורנים (מנורה) מגרש צ/2 בתב"ע 211/1/11
קאורדינטות : 203.550-203.650 X
647.500-647570 Y
3. גבול התכנית : השטח המסומן בתשריט בקו כחול עבה.
4. מסמכי התכנית : תכנית זו כוללת 5 דפי הוראות בכתב "להלן הוראות התכנית".
תשריט ערוך בק"מ 500 : 1.
נספח בינוי וחנייה ערוך בק"מ 250 : 1.
הוראות התכנית התשריט והנספחים הם מסמכים מחייבים.
5. שטח התכנית : כ 3.4 דונם.
6. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
7. יזם התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - מטה בנימין.
8. מגיש התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - מטה בנימין.
9. עורך התכנית : אילון מרומי אדריכלות ותכנון ערים רח' מנורה 6 כפר
האורנים 73134. טלפון : 08 9766951
10. מטרת התכנית : שנוי יעוד שטח ממסחר ומוסדות, חלקו, לשטח למגורים א'
ולשטח למתקן הנדסי וחלקו לשטח למסחר ומשרדים וחלוקה
למגרשים בהתאם. קביעת הוראות בנייה למסחר ומשרדים
למגורים ולמתקן הנדסי.
קביעת תנאים למתן היתרים.
11. כפיפות התכנית : התכנית תהיה כפופה בכל הוראותיה להוראות תכנית
211/1/11, במקרה של סתירה בין הוראות התכניות הקודמות
לבין הוראות תכנית זו, יגברו הוראות תכנית זו על כל הוראה
בתכנית קודמת. למעט הוראות שתכנית זו באה לשנות.

פרק ב'

1. הגדרות עבור שטח למסחר ומשרדים :

קומת קרקע : היא הקומה הנמוכה ביותר במבנה שהגישה אליה אפשרית ממפלס המדרכה. המפלס של קומה זו הוא מפלס 0.000 הקובע במגרש.

קומה א' : קומה הנמצאת על גבי קומת קרקע.

קומה ב' : הקומה שמעל קומה א'.

שטח מותר לבניה כולל כל שטח מקורה בבניין ואינו כולל שטחי שרות.

שטחי שרות : שטחים באזור יעוד למסחר ומשרדים

המשרתים את שטחי היעוד העיקריים ואינם נכללים

בשטחים העיקריים כגון ממ"דים, מעברים, חדרי טכניים

(חשמל, מכונות, משאבות, חדרי אחסון, חדרי אשפה ותניה מקורה).

גובה הבניין : גובה הבניין ימדד ממפלס 0.00 ועד לפני הגג העליון לא כולל את מעקה הגג במקרה של גג שטוח ועד לרכס הגג במקרה של גג משופע.

2. הוראות התכנית :

2.1 הוראות הבניה בשטח למסחר ומשרדים יהיה כלהלן :

השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אפור וסגול לסירוגין מיועד לבניה למסחר ומשרדים. הבניה תהיה בת שלוש קומות.

2.1.1 גובה המבנה

גובה קומת קרקע לא יעלה על 3.50 מ', גובה הקומה א' לא יעלה על 4.00 מ'. בכל מקרה לא יחרוג הגובה הכולל של הבניין מ 12.0 מ'.

ניתן יהיה להקים גג משופע על שטח שלא יעלה על 40% משטחו הכולל של הגג, ופסגתו לא תהיה גבוהה מ 4.00 מ' נוספים.

הגבהת המעקה בגג שטוח לצורך ניקוז מי גשמים בהיקפו לא תחרוג מ 0.50 מ' נוספים.

את קומות קרקע וקומה א' ניתן לבנות בקו בנין "0" בחזית אחורית וחזית צדדית ע"פ המסומן בתשריט, (קו בנין תחת).

2.2 שטח מגורים א' :

השטח הצבוע בתשריט בצע צהוב מיועד לבניה למגורים של בתים חד משפחתיים.

הוראות וזכויות הבניה במגרשים אלה יהיו ע"פ הוראות הבניה של תכנית מפורטת מס 211/1/11.

בחלק ממגרש 690 המסומן בנספח הבינוי בקווים מצולבים שחורים, תרשם זכות מעבר לציבור לצורך גישה של רכב למגרש המיועד למסחר ומשרדים.

האחריות לביצוע ואחזקת השטח המסומן בנספח הבינוי כזכות שימוש לציבור תחול על המחזיקים מנכס במגרש למסחר ומשרדים.

הבעלים של מגרש 688 יאפשר לחברת החשמל גישה דרך מגרשו לתחזוקה של מבנה קירות מבנה תדר השנאים. קווי בניין במגרשים יהיו בהתאם למסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

2.3 שטח למתקן הנדסי:

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול מיועד למתקן הנדסי. המבנה יהיה בן קומה אחת וישמש מבנה לשנאים, הוא יבנה עם קו בניין צדדי ואחורי "0". המבנה יצופה אבן. גובה המבנה לא יחרוג מ3.00 מ' מפני המדרכה הסמוכה.

3. טבלת זכויות ומגבלות בנייה לשטח למסחר ומשרדים:

הערות	קו בניין מ'			גובה מר'	שטחי שירות	שטח בניה	אזור
	אחורי	צד	קדמי				
	4 (3)	4	5 (2)	12.0+4.0 (1)	300 מר	700 מר'	מסחר ומשרדים

הערות: (ראה מספור בגוף הטבלה)

1. 4 מ' נוספים לפי המפורטת (ראה סעיף 2,1,1 לעיל)
2. יותר קו בניין 0 למבנה חניה
3. קו בניין תחת ע"פ המסומן בתשריט.

4. השטחים הכלולים בתכנית:

מלב מוצע		מלב קיים		יעוד	
השטח %	השטח במר'	השטח %	השטח במר'		
1.8	60			687	מתקן הנדסי
	506			688	מגורים
	500			689	
	580			690	
62.9	513			691	
35.3	1178	100.0	3337	2/3, 692	מסחר ומשרדים
100.0	3337	100.0	3337		סה"כ

5. חניה:

14.1 החניה באזור המגורים תהיה לפי 2 מקומות חניה ליח"ד החניה תהיה בתחום המגרשים. ועוד 0.3 ליחידה בכבישים הסמוכים בהתאם לתקן התקף.

14.2 החניה באזור המסחרי
יש לבנות חניה דו מפלסית בתחום המגרש במקום המסומן בנספח בינוי וחניה.

חניה למסחר
מקום חניה לכל 25.0 מ"ר
חניה למשרדים
מקום חניה לכל 20.0 מ"ר
1 חניה תפעולית

הכול בהתאם להיקף הבניה בפועל בהתאם למוצג בהיתר הבניה המאושר.
החניות יהיו בתחום המגרש, ובחניות בכבישים הסמוכים בהתאם למסומן בנספח התנועה המאושר ע"י המפע"ת, בהתאם לתקן הבניה התקף והיקף הבניה המבוקש בהיתר.

6. תנאים למתן היתרי בניה:

תנאי למתן היתרי בניה באזור המגורים, יהיה היתר מאושר ותחילת ביצוע של המבנה המסחרי.

חתימת המגיש

תאריך:

חתימת היזם

תאריך:

אילון מרומי
אדריכלות ותכנון ערים
 רח' מנורה 6 כפר האורנים (מנורה) מיקוד 73134
 תל: 08 976.69.51 מודם ופקס: 08 976.26.70

חתימת בעל הקרקע

תאריך:

חתימת עורך התכנית

אדריכל אילון מרומי

כתובת: רח' מנורה 6 כפר האורנים

73134. טל: 08 9766951

צהרת עורך התכנית:

הנני מצהיר בזאת כי הנתונים המצוינים בהוראות תכנית זו מתואמים עם הוראות תכ. 211/1/11 ומשלימים אותה.

חתימה למתן תוקף: