

למחלקת
מחשבים
בד"ר

אילן קרן
#000345



מרחב חכרון הועדה המקומית שומרון

עמנואל - אזור הועשה

=====

120/4

חכנית מפורטת מס'

טול כרם.
עמנואל

נ פ ה
מ ק ו ס

123 דונם.

שטח החכנית.

חברת כוכב שומרון בע"מ.

ה י ו ד ס

לרמן אדריכלים ומחכנני ערים בע"מ.

ה מ ח כ נ ין

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש.

בעל הקרקע

חברת כוכב שומרון בע"מ.

מכצע החכנית

תמוז תשמ"ד

ms/y

שם החכנית

חכנית מפורטת מס'

מהות החכנית

יזום ויעוד שטחים לחעשיה ומלאכה.

חלות החכנית

החכנית הזו (להלן "החכנית") חחול על השטח המותחם בקו כחול כחשריט המצורף אליה (להלן "החשריט"). החשריט יהיה חלק בלתי נפרד מהחכנית בכל דבר הנוגע לחשריט ולחקנון.

יחס לחכניות אחרות

על החכנית תחולנה הוראות חכנית המחאר לעמנואל, אלא אם נאמר אחרת בחכנית.

חכנית כינוי

החכנית כוללת אזור עברו הוכנה חכנית כינוי אדריכלית מפורטת (להלן "חכנית הבינוי"). חכנית הבינוי בק"מ 1:1000 מהווה חלק בלתי נפרד מחכנית זו.

מטרת החכנית

קביעת הבינוי והנחיות בניה, החווית דרכים ושטחים ציבוריים פתוחים.

ציונים כחשריט

פרוט הציון

ציון כחשריט

- | | |
|-------------------|------------------------|
| 1. קו כחול | גבול החכנית |
| 2. שטח צבוע בסגול | שטח למכני חעשיה ומלאכה |
| 3. שטח צבוע כירוק | שטח ציבורי פתוח |
| 4. שטח צבוע כאדום | דרך מוצעת |
| 5. שטח צבוע כחום | דרך קיימת |

מספרים בעגול מסומן על הדרך

- | | |
|------------------|-----------|
| א. מספר עליון | מספר הדרך |
| ב. מספר תחתון | רוחב הדרך |
| ג. מספרים צדדיים | קו בנין |

שמוש בקרקע ובכניינים ומשרדים סביבתיים

8.1 לא ינתן רשיון לבניה ולא לשמוש בקרקע אלא לחכלית המפורטת כרשימה התכליות להלן, ולאחר אישור רשוח הבריאות.

8.2 כל מפעל אשר לדעת מהנדס הועדה עלול להוות מטרד לסביבתו, ייבדק ע"פ הקריטריונים של הועדה הבין משרדית לניקום חשיות.

רשימת התכליות

9.

9.1 שטחים לחעשיה (צבע סגול) - ישמשו להקמת מבנים ומחקנים לחעשיה, לבתי מלאכה, למחקני שרוח כגון: מוסכים, למחקני אחסנה ולכל חכלית שמטרה לשרח את היעודים הנ"ל, פרט למפעלים העלולים לדעת מהנדס הועדה להוות מטרד לסביבתם ו/או לאזור המגורים הקרוב.

X

9.2 שטח ציבורי פתוח (צבע ירוק) - ישמש לצורך שטחים נטיעות וגנים; מגרשי ספורט, מקלטים וכל שימוש אשר מטרתו לשרח את עובדי אזור מלאכה, בעיחוח פנאי, בחנאי שיקבל אישורה של הועדה המקומית.

9.3 דרכים (צבע חום או אדום) - ישמשו לכבישים מדרכות ומעברים, חניה ורמפות לפריקה, נטיעות ותעלות ניקוז.

חלוקה ורישום

10.

חלוקת השטח למגרשים חעשה כהחאם למסומן בחשריט. הדרכים והשטחים הציבוריים הפתוחים יופקעו על ידי הועדה וירשמו על שם הרשות המקומית.

זכות הבניה

11.

11.1 במגרשים הנכללים במסגרת חכנית הבינוי, תותר הקמת מבנים חלת קומתיים בשטח רצפות כולל של 180% משטח המגרש ושטח היטל קרקע של 160%. המבנים ישורחו ישירות מכבישים גובלים בקומות השונות של הבנין. גובה הבניה המירכי - 18 מ' מעל פני הכביש הנמוך הגובל בבנין. קווי הבנין יהיו על פי המסומן בחכנית הבינוי.

11.2 במגרשים לחעשיה תותר הקמת מבנים בשטח רצפות כולל של 120% משטח המגרש, שטח היטל המבנה על הקרקע יהיה עד 60% משטח המגרש. גובה בניה מירכי 12 מ' מעל פני הקרקע בחזית הקובעת של המגרש. קווי הבנין הקדמיים - כמסומן בחשריט. צדדיים ואחוריים - 3 מ' או 0 במקרה של קיר אטום.

11.3 מרתפים המשמשים לחניה, חדרי מכונות, מקלטים, וכדומה לא יחושבו במסגרת זכויות הבניה.
3/...

אופן פיתוח התכנית

12.

12.1 היחסי הכניה: היחסי הכניה להקמת כנין על מגרש, יוצא רק לאחר שהוגשה ואושרה תכנית הגשה מפורטת החואמת את מגבלות הכניה באזור המוגדר במסגרת התכנית. בתכנית ההגשה יפורטו:

- כל תכניות המכנים בק"מ 100 : 1
- חזיתות המכנים בק"מ 100 : 1
- חתכי המכנים בק"מ 100 : 1
- תכניות מכני העזר בק"מ 100 : 1
- תכנית פיתוח השטח בק"מ 250 : 1
- תכנית גידור השטח ושערים בק"מ 250 : 1

בתכניות יצויינו שטחי הרצפות, גובה המכנים, נפח המכנים, חמרי הכניה, פרטי עבודות הגמר כגון: ציפוי המכנה, חמרי הכניה של הגדרות, שטחי תנועת רכב, שטחי איחסון פחחים וכדומה. בתכניות יסומנו שטחי גינון, ריצוף להולכי רגל, עבודות ניקוז ומיקום קוי אספקה של המכנה על מערכות האספקה החיצוניות - מים, חשמל, טלפון, כיוב, ניקוז מי גשם.

12.2

תכנית ההגשה ותרטיט הפיתוח: לא יוצאו היחסי כניה בתחום התכנית אלא אם כן יאושרו תרטיט הפיתוח לתכנית ההגשה על ידי הוועדה. תרטיט הפיתוח יוגש על גבי מפת מדידה טופוגרפית של המגרש בק"מ 1:250. הועדה רשאית להורות למבקש לערוך שינויים בתרטיט בפיתוח ובתכניות המכנה. אושרו התכניות ע"י הועדה, יהיו הן חלל כלתי נפרד מהיחסי הכניה.

דרכים

13.

מקומן של הדרכים ורוחבן יקבע לפי המסומן בתרטיט. קווי הכניה כהתאם למסומן בתרטיט.

חניה

14.

מכסות החניה תהיינה ע"פ הוראות משרד התחבורה. החניה בשטח התכנית תהיה כמסומן בנספח הבינוי.

מ ק ל ט י ם

.15

מכסת שטח המקלטים תהיה על פי החוק המתאים.

ש ר ו ת י ם

.16

16.1 חשמל - אספקת החשמל תהיה מרשת של חברת החשמל לישראל בע"מ.

הבניה תהיה כפופה להוראות ומפרטי חברת החשמל הנ"ל.

16.2 אספקת מים - תהיה מרשת אספקת המים של ישראל.

16.3 נקוז מי גשם - על ידי חלחול, נקוז טבעי, תעלות או צנורות

תת-קרקעיים, בהתאם לחוקי נקוז הנוגעים.

16.4 ביוב - תכנית איסוף סילוק וטיהור השפכים תהיה בהתאם לתקנות

התברואה המתאימות. הועדה רשאית לדרוש הקמת מתקני טיהור שפכים

בתחומי המגרשים במידה ולדעה הזעדה עלולים השפכים לזהם את מערכת הביוב

העירונית. רשת הביוב של אזור המלאכה תחובר לרשת הביוב העירונית של

עמנואל.

חלוקת טבלת השטחים

.17

ראש חש"ט מצורף.

ח ת י מ ו ת :

.18

חב' כוכב השומרון בע"מ
יוזם ומגיש התכנית

המועצה האזורית

י. נהר

הממונה על הרכוש
והממשלתי ב"י

הממונה על הנכסים והרכוש הממשלתי הנטוש
ב ע ל ה ק ר ק ע

לרמן - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

לרמן - אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ
עורכי התכנית

אשר (המאגן)

~~אשר (המאגן)~~

6.7.84

אשר (המאגן)
מקום תנועה י"ל

חמ"ט שמורות טבע

בא"י ש
אשר (המאגן)
אשר (המאגן)



