

מרחב תכנוני מקומי

קרני שומרון

אזור יהודה ושומרון

מועצה אזורית-עליונה

תכנית מפורטת מס' 117/8/1/3

שינוי לתכנית מפורטת מס' 117/8/1

ושינוי לתכנית מפורטת מס' 117/8/1/2

קרני שומרון

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

משרד הבינוי והשיכון

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה-קרני שומרון

משרד הבינוי והשיכון

145.104 דונם

1:1250

נתנאל בן יצחק, אדריכל. פנקס 13 ת"א, 62662

טל': 03-6059166 פקס: 03-6059172

ינואר 2003

שם הישוב:

בעל הקרקע:

היחס:

מגיש התכנית:

שטח התכנית:

קנה מידה:

עורך התכנית:

תאריך עדכון אחרון:

e3ⁿ

עמ' מס'

התוכן

פרק א': התכנית	3
פרק ב': הגדרות	4
פרק ג': רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	6
פרק ד': תכנית בינוי	7
פרק ה': תשתיות, ניקח, תיעול ואספקת מים	8
פרק ו': מרכיבי בטחון	8
פרק ז': חתימות	10

פרק א': התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 117/8/1/3 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 117/8/1, 117/8/1/2.
2. המקום: קרני שומרון- גבעה מערבית
קואורדינטות: צפון דרום 675325, 675825
מזרח מערב 208525, 209025
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: א. דפי הוראות בכתב.
ב. תשריט בק.מ. 1:1250
ג. נספח בינוי 1:500
5. שטח התכנית: 145.104 דונם
6. יחמי התכנית: משרד השיכון
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה- קרני שומרון
7. מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון
8. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
9. עורך התכנית: נתנאל בן יצחק, אדריכל, רח' פנקס 13 ת"א, 62662.
טל': 03-6059166, פקס: 03-6059172
10. מטרת התכנית:
 - א. לשנות את אופי הבינוי ולהקטין את צפיפות יחידות הדיור באזור המגורים.
 - ב. להרחיב את כביש הכניסה הראשית לשכונה.
 - ג. להגדיל את השצ"פ המרכזי באזור מבני הציבור.
 - ד. לקבוע הנחיות והוראות מחייבות באזורי המגורים לאופני בניה, רמת בניה ותשתיות.
 - ה. לשנות יעוד מגרש מס' 6 מבניה לציבור לשטח מסחרי.
11. כפיפות לתכניות אחרות:
התכנית כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' 117/8/1, 117/8/1/2.
במקרה של סתירה- הוראות תכנית זו מחייבות.

פרק ב': הגדרות

- התכנית- תכנית מפורטת מס' 117/8/1/3, המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 117/8/1, 117/8/1/2.
- החוק- חוק תכנון ערים, כפרים ובייניים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971
- הועדה- הועדה המיוחדת לתכנון ובניה- קרני שומרון.
- אזור- שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
- קו בנין- קו לאורך חזית המגרש או לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
- קו הדרך- קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכרוך במונח הדרך.
- שטח מותר לבניה- השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין כולל מרתף וחניה מקורה ואינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מהפיתוח וחניה מקורה.
- שטח תכנית- שטח השלכה אנכית של צללית הבנין.
- קומה- חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
- מרתף- קומה בבסיס הבנין בגובה פנימי עד 2.50 מ', מריצוף עד תחתית תקרה, ששטחה לא תבלוט מעל 1.2 מ' ממרבית פני קרקע סופיים. נכלל במספר הקומות המותר.
- גובה קומה למגורים- גובה מפני הרצפה לתחתית התקרה (מינימום 2.5 מ' מקסימום 3.0 מ').
- מפלס ה- מפלס הכניסה הראשית לבנין, עפ"י נספח הבינוי.
- גובה בניה מותר- גובה קצה מעקה הגג, או פיסת הגג המשופע מדד ממפלס ה- 0, עפ"י החתכים בנספח הבינוי.
- חזית קדמית- חזית המגרש לדרך.
- חזית צדדית- חזית המגרש שאינה חזית קדמית או אחורית. במגרש פינתי- לו 2 חזיתות קדמיות- ייחשבו 2 החזיתות האחרות כצדדיות.

מסד- בסיס הבנין או חלק מבסיס הבנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו הם ללא פתח, דלת, חלון וכד', גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת פני הבטון התחתונה של הבנין. תכנית הבינוי- תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בק.מ. 1:500 המבוססת על תכנית מפרטת המאושרת כחוק ותאושר ע"י הועדה. התכנית כוללת:

- טופוגרפיה מצבית בעת מסירת המגרש.
- חלוקה למגרשים בהתאם לתכנית המפורטת.
- קווי בנין.
- גובה גג מקסימלי ומפלס 0 מוצע.
- תכנית פיתוח הכוללת: מיקום חניות ומתקני אשפה, חניות, גדרות וכיו"ב.
- תכנית פיתוח שצ"פ הגובל באזור הבינוי.

פרק ג': רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

אזור מגורים א' מיוחד: שטח הצבוע בתשריט בגוון כתום, מיועד לאזורי מגורים א' מיוחד

וכולל 19 מגרשים. שטח מינימאלי למגרש 1500 מ"ר.

כל מגרש מיועד לארבע יחידות צמודות קרקע מטיפוס קוטג' טורי, במבנים בני שלוש קומות כולל מרתף, קווי בנין וגובה מבנים כמפורט בנספח הבינוי. סה"כ שטח מותר לבניה (עיקרי ושרות) בכל מגרש לא יעלה על 1000 מ"ר. (ולא יותר מ- 250 מ"ר ליחידת דיור).

גודל התכסית המותרת לא יעלה על 42% משטח המגרש.

למבנים במגרשים 10-19 תותר פתיחת דלתות בקיר קומת מרתף הפונה לחזית האחורית.

לכל מגרש בן ארבע יחידות דיור תותר כניסה אחת לחניית רכב. תקן החניה לא יפחת משני מקומות חניה ליחידת דיור וכולו ימומש בתחום המגרש. תותר בניית חניה מקורה אחת לכל יחידת דיור בשטח של 20 מ"ר שתבנה בתחום קווי בניין.

תותר בניית גגות רעפים בשטח שלא יפחת ממחצית שטח התכסית ובתנאי שיתר שטחי

התכסית השטוחים יהיו מבודדים ומרוצפים או, מכוסים באגרגט בהיר.

תותר זרימת נגר עילי בין ארבעת יחידות הקוטג' הטורי. כל פתרונות הניקוז (גגות ושטח) יפתרו בתחום המגרש.

כל קירות המבנים יהיו מחופים באבן גיר לפחות ב - 90% משטחם. יתר החלקים יהיו

מצופים בחומרים עמידים עפ"י הנחיית מהנדס הועדה המקומית. כל קירות המסד יהיו

אטומים ומחופים כדוגמת קירות המבנים. כל קירות התמך והגדרות הבנויות יחופו כדוגמת קירות המבנים.

כל מתקני איסוף אשפה למיניה ומכלי גז וסולר מרכזיים, ישולבו בתחום המגרש ויוסותרו ע"י שערים אטומים.

כל פתרון ניצול אנרגיה סולרית, שימוש במיזוג אויר ומערכות קליטת שידורי טלוויזיה

יכללו את אופן הסרתם ושילובם במבנה עפ"י הנחייה ואישור מהנדס הועדה.

בבקשה להיתר שאינה מממשת את כל זכויות הבניה יפורט אופן הרחבת המבנה בשלבים הבאים ובלבד שכל תוספות הבניה העתידיות יתוכננו ויבוצעו בקטעי המבנה שאינם צמודים לדרך.

אזור מסחרי:

שטח בתשריט הצבוע באפור תחום באפור כהה.

א. מגרשים מס' 7,9 יאוחדו למגרש אחד שיקרא מגרש מס' 79 עליו יחולו הוראות תכנית מפורטת מס' 117/8/1/2.

ב. מגרש מס' 6 ישמש לחניה עבור מגרש מס' 79 ולא יוקנו לו זכויות בניה.

ג. מגרש מס' 100 מיועד למבנה מסחרי בן שתי קומות וקומת חניה תת קרקעית. חומרי גמר: חיפוי אבן על קירות ומעקות. גגות שטוחים או משופעים בחיפוי רעפים. תותר הקמת מתקנים טכניים על הגגות שיוסותרו ע"י קירות או פתרון אחר באישור אדריכל הועדה המקומית. חניה: עפ"י הוראות תכנית מס' 117/8/1. 50% מתקן החניה בתחום המגרש ו- 50% יותרו בתחום דרכים ציבוריות.

שצ"פ:

שטח התשריט הצבוע בגוון ירוק מיועד לשטח ציבורי פתוח בו יוקמו גנים ציבוריים מגרשי משחקים ושרותים ציבוריים, כמו כן תותר בהם הקמת אנטנות + מתקנים הנדסיים תת קרקעיים כגון תחנות שאיבה, תחנות טרנספורמציה וכו', כמו כן ימוקמו מרכיבי בטחון לפי דרישת קציני הבטחון של הישוב. כל זאת עפ"י תכנית פיתוח מקיפה שתשמש כתכנית אב לבניית מתקנים תכלול את כל המרכיבים הנמכרים לעיל ותאושר ע"י הועדה המקומית.

שצ"פ לאורך מגרשים 10-19 יכלול צנרת ביוב דרך עפר לצורכי תחזוקה. בשצ"פ המחבר את מבני הציבור תותר הקמת אמפיתאטרון ל- 600 צופים על כל מתקניו (מושבאים; במה; קונכיה אקוסטית וחדרי שחקנים) שימשש למופעי בידור.

פרק ד': תכניות בינוי

לקבוצות מבנים ו/או חלקי תכנית, תוגש תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250/1:100 (בהתאם

לדרישות מהנדס הועדה) ע"ג מפת מדידה מצבית.

כל היתרי הבניה יוצאו עפ"י תכנית הבינוי המאושרת.

התכנית תכלול: העמדת מבנים; גובה המבנים; גבה: כניסות ראשיות; דרכי גישה; פיתוח

חצרות; סידורי חניה; פתרונות סילוק אשפה; תכנון תשתיות עירוני; גינון ותאורה;

פיתוח שטחים ציבוריים גובלים.

פרק ה': תשתיות, ניקח, תיעול, אספקת מים חשמל ותקשורת

1. מיקום מערכת תשתית- כל מתקני הביוב בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים.

2. אספקת מים- ע"י רשת המים הארצית של חב' מקורות. כפוף לדרישות האזוריות לעניין

איגוס ולחצי מים כפי שיידרש ע"י המועצה המקומית קרני שומרון.

3. ניקח מי גשם- ניקח טבעי על קרקעי ובתעלות תת קרקעיות בהתאם לחוקי הניקח.

4. ביוב- כל מבנה יחובר לרשת ביוב עירונית שתוביל למערכת טיפול וסילוק שפכים.

5. זכויות מעבר- הועדה רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות בכל מגרש לרבות מגרש

פרטי, מחוץ לקווי הבנין תובטח זכות מעבר נגישה למגרשים לצורך התקנה ואחזקת

מערכות.

6. קווי חשמל מתח נמוך וחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.

7. רשת מתח גבוה תהיה עילית עם תחנות שנאות על עמודים.

8. רשת תאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים תבוצע על גבי עמודי תאורה ורשת הזנה

תת קרקעית.

9. כל קווי התקשורת בשכונה לרבות מערכת טלוויזיה במעגל סגור, יהיו תת קרקעיים.

פרק ו': מרכיבי בטחון

1. יחס התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ביישוב לפי הפרוט הבא:

א. מחסן תחמושת/נשק

ב. דרך היקפית- גדר רשת

ג. תאורת בטחון היקפית

ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.

2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/היישוב.

ב. מרכיבי הביטחון הדרושים בכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב

המדובר תוך כדי תיאום עם פיקוד העורף.

ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור

פיקוד העורף/קצין הגמ"ר או"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו

מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם.

ד. מרכיבי הביטחון יתבצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פיקוד העורף.

טבלת זכויות בניה והוראות בניה

הערות	קווי בנין (מ')	גובה מרבי של המבנה כולל קומת מרתף (מ')	שטח תכנית %	שטח בניה המותר (מ"ר)			מס' יח' דיור	מס' קומות כולל קומת מרתף	שטח מגרש מינימאלי (מ"ר)	מספר מגרש	אזור
				סה"כ	שרות	עיקרי					
שטח מגרשים חושב לפי מדידת מחשב	קדמי צידי אחורי (לדרך)										
	6 3 5	11	42	1000	80	920	4	3	1500	10-28	מגורים מיוחדים א'
1. עפ"י הוראות תכנית 117/8/1/2. 2. גובה אבסולוטי +340.8	4 4 3	12	—	9987	2676	7314	—	4	8920	79	מסחר
מגרש חניה ללא זכויות חניה	— — —	—	—	—	—	—	—	—	1960	6	
	5 5 5	11	40	2200	300	1900	—	3	1700	100	

פרק ז': תתימות

תאריך

תתימה

~~אדניש אריאלה~~

בעל הקרקע - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש בירוק ותכנון מפרט (ומדידות)
הממונה על הרכוש הנטוש
והממשלתי בארץ

10.3.03

22.1.03

משרד הביטחון והשיכון

~~מחוז מרכז~~

~~בתי החשמונאים 113, ת"א~~

היחס- משרד הבינוי והשיכון

מרחב תכנון מועצה מקומית
שומרון קרי-שומרון

מזכיר תועדה

פנימה

תאריך:

22.03

משרד הבינוי והשיכון

~~מחוז מרכז~~

רח'י החשמונאים 113, ת"א

מגיש התכנית - משרד הבינוי והשיכון

19.01.03

עורך התכנית - נתנאל בן יצחק, אדריכל

הצהרת עורך התכנית

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

הנוכחי.

נתנאל בן צחק, אדריכל

שם ותפקיד:

תאריך: 19.03.03

מתן תוקף

הפקדה

[illegible]