

**המינהל האזרחי ביהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי
מועצה מקומית-קרני-שומרון**

**תכנית מפורטת מס' 117/1/5
לגבעה המרכזית בקרני שומרון-מורדות צפון-מערביים**

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש בעל הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז
והמועצה המקומית - קרני שומרון היוזם:

משרד הבינוי והשיכון - מחוז המרכז
והמועצה המקומית - קרני שומרון מגיש התכנית:

רחל ולדן - אדריכלית עורכת התכנית:

יצחק רוזנבלו - אדריכל
מס. רשיון 23156
כתובת: הגפן 41, אפרת
טל: 02-9933021 עדכון התכנית:

תאריך: יוני 1992

סיון תשנ"ב

תאריך עדכון: דצמבר 1998

<u>תוכן</u>	עמ'
פרק א'	נתונים 3
פרק ב'	הגדרות 4
פרק ג'	טבלת שימושי קרקע וזכויות בניה 6
פרק ד'	תנאים כלליים לביצוע התכנית 7
פרק ה'	הוראות בניה כלליות 8
פרק ו'	מערכות תשתית 9
פרק ז'	מקלטים 10
פרק ח'	בטיחות 10
פרק ט'	הגשת תכניות לאישור 10
פרק י'	רישום 10
פרק י"א	חתימות 11

פרק א' - נתונים

1. האתר: מורדות מערביים של הגבעה המרכזית בקרני שומרון.
נ.צ. 159100-159400/ 175300-175780.
2. שם התכנית: תכנית מפורטת מס. 117/1/5 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס. א' 1/117.
3. שם התכנית: קרני שומרון - הגבעה המרכזית - מורדות צפון - מערביים.
4. גבול התכנית: קו כחול בתשריט בק.מ. 1:1000.
5. תחולת התכנית: השטח בתשריט התחום בקו כחול.
6. שטח התכנית: 46.8 דונם.
7. היוזם: משרד הבינוי והשיכון - מח' המרכז והמועצה המקומית - קרני שומרון.
8. מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון - מח' מרכז והמועצה המקומית - קרני שומרון.
9. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
10. עורכת התכנית: רחל ולדן - אדריכלית.
רח' ברטנורה 19, ת"א 62282
11. עדכון התכנית: יצחק רוזנבלו
הגפן 41, אפרת
מ.ר. 23156
טל: 02-9933021
12. מטרת התכנית: א': - חלוקת השטח בתחום התכנית לאזורים לפי הייעודים דלהלן:
- שטח למוסדות חינוך
- איזור מגורים
- דרך בטחון
- דרכים וחניות
ב': - קביעת אזור המגורים
- חלוקה למגרשים
ג': - קביעת מרווחי בניה
ד': - קביעת הנחיות, הוראות והגבלות מחייבות בבניה פרטית וציבורית ואחזקתה לשמירה על רמת הבניה ועל איכות החיים.
13. כפיפות לתכניות אחרות: בכל סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, הוראות תכנית זו מחייבות.

פרק ב' - הגדרות

התכנית	- תכנית מפורטת 117/1/5 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס. 117/1 הכוללת את התשריט בק.מ. 1: 1000 ואת התקנון.
הועדה	- הועדה המקומית לתכנון ולבניה קרני - שומרון.
איזור	- שטח קרקע בתכנית שנקבע ע"י סימון או צביעה ליעוד מסוים.
קו בנין	- קו סגור במגרש התוחם את השטח המותר לבניה.
קו דרך	- גבול האזור הכולל את כל הנושאים הנכללים במונח דרך מסמך זה.
מרוח בניה	- המרחק בין קו הבנין לקו הדרך בחזית ראשית או למגרש סמוך בחזית צדדית.
שטח בניה	- כל שטח רצפות מקורה הבנוי במגרש, כולל מרתף, מקלט וכן מוסך חניה מקורה הנמצא בתוך קו בנין.
שטח תכסית	- שטח השלכה אנכית של צללית הבנין.
תחום המבן	- כל שטחו של איזור רצוף בתשריט, בו מוגשת תכנית בניה לאישור.
מרתף	- קומה בבסיס הבנין בגובה פנימי שאינו עולה על 2.20 מ'. שטחה אינו עולה על שטח הקומה שמעליו וגובה ריצוף מעל ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים.
גובה קומה למגורים	- גובה מפני הרצפה לתחתית התקרה (מינימום 2.5 מ'; מקסימום 3.0 מ').
מספר קומות	- מספר הקומות על קו אנכי אחד.
מפלס ה- 0	- מפלס הכניסה הראשית לבנין, כמסומן בתכנית בינוי מפורטת.
גובה גג עליון	- גובה קצה מעקה הגג, או פיסגת הגג המשופע.
חזית ראשית	- חזית המגרש לדרך.
חזית צדדית	- חזית המגרש שאינה חזית ראשית.
מסד	- בסיס הבנין מפני קרקע מתוכננת ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבנין.
תכנית הבינוי	- תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בק.מ. 1: 500 של תחום המבן.
	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.

- פיתוח שצ"פ הגובל באזור הבינוי.

- מתכנן האתר שנקבע ע"י מגיש התכנית.

מתכנן האתר

פרק ג': טבלת שימושי קרקע וזכויות בניה

אזור	סימון	שטח בדונם	שטח ב - %	ייעוד	שטח מגרש מינ. בדונם	קדמי	צדדי	אחורי	גובה במטר	%	צפיפות (יח"ד/ד')	מס. יח"ד	הערות	מס. מגרש בתשריט
מגורים ב'	תכלת	5.9	12.6	בית 4 משפחתי	0.55 (4 יח"ד)	4	3	4	9	70	7.0	24	רוחב מינ. 24 מ' (ל - 4 יח"ד)	336, 335 330-333
מבני ציבור	חום מותחם חום	35.7	76.4	מוסדות-חינוך, בריאות, דת וכו'	0.50	4	3	4	9	50	-	-	תוגש תכנית בינוי מפורטת	502 א' 502 ב'
דרך בטחון	ירוק	1.68	3.6	מעבר, דרך הולכי רגל, גינון, דרך - בטחון ומתקנים		-	-	-	-	-	-	-	תותר בניית מרכיבי בטחון ומתקנים הנדסיים	
דרך מתוכננת	אדום	2.8	6.1	תחבורה פרטית		-	-	-	-	-	-	-	כולל חניה וצמחיה	
דרך קיימת	חול	0.6	1.3	תחבורה ציבורית ופרטית		-	-	-	-	-	-	-	כולל חניה וצמחיה	
סה"כ		46.8	100									24		

פרק ד' - תנאים כלליים לביצוע

1. שימוש בקרקעות ובבניינים :
- לא יישמשו שום קרקע ובנין אלא לתכליות המפורטות בפרק ג' - טבלת שימושי קרקע זכויות בניה, לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. תנאים מוקדמים לאישור התכניות של המבנים והתרת פעילות בניה :
- בכוחה של הועדה לאשר תכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנתמלאו התנאים הבאים :
- תכנית הבנוי : הוכנה תוכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה לתחום המבן, ואושרה ע"י הועדה המקומית לתכנון ולבניה - קרני-שומרון.
- תכנית מדידה : נעשתה מדידה למגרש בו נמצא המבנה ע"י מודד מוסמך, סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהתאם לתקנה מס' 4 שבחוק התכנון והבניה, מעודכנת עד חצי שנה. קנה המידה ייקבע ע"פ דרישת הועדה המקומית לתכנון ובניה - קרני-שומרון.
- תשתיות : א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות להנחת דעתה של הועדה המקומית :
- מאספי הביוב הראשיים ; מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- פריצת דרכים ומעברים להולכי רגל.
- מערכת אספקה ראשית של מים.
- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- בטחון : א. מרכיבי בטחון כפי שיקבעו ע"י מקחלי"ר יוקמו ע"י הגורם המיישב כפי שיקבע ע"י מקחלי"ר בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
ב. מרכיבי הבטחון הדרושים בכל שלב בפיתוח היישוב, בד בבד עם פיתוח השלב המדובר, תוך תיאום עם מקחלי"ר.
ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצגו בפניה אישור מקחלי"ר/ק' הגמ"ר איז"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט ממקומם.
3. תכנית לביוב מרכזי : לקראת מתן תוקף תוגש לאישור מועצת תכנון עליונה תכנית לביוב מרכזית, מערכת הולכה ומתקן סילוק וטיפול בהתאם להנחיות הועדה. כן יוגש פתרון זמני לשלבי איכלוס ראשוניים. לא יותר איכלוס טרם ביצוע בפועל של תכניות הביוב, בהתאם לשלבי האיכלוס.

פרק ה' - הוראות בניה כלליות

1. פיתוח השטח
 - כל הבניה בפיתוח השטח כולל שטחים ציבוריים ופרטיים תהיה לפי פרטים אחידים מאושרים ע"י מתכנן האתר.
 - טיפול בתכנית השטח:
 - כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יטופל בתכנית מתאימה לשילובו בסביבה עם תכנית שתאושר ע"י אדריכל האתר.
 - במגרשים הגובלים בקו הכחול - יש לוודא שנקודות הדיקור של עבודות העפר - יהיו בתחום הקו הכחול.
2. גגות
 - הגגות יהיו שטוחים, מבטון מזויין מצופה באיטום עם כסוי עליון של ריצוף או אגרגט בהיר או גגות בשיפוע תקני בכסוי רעפים באשור מהנדס המועצה.
3. מסד
 - המסד לכל המבנים יהיה מבניה אטומה.
4. אנרגיה סולרית
 - בכל בנין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים לפי הדרוש, כולל פתרון הסתרה במתקן ארכיטקטוני ושילובו במבנה, לשביעות רצון אדריכל האתר והוועדה.
5. אשפה
 - מתקני אשפה יהיו לפי פרטים אחידים שיתוכננו ע"י מתכנן הפיתוח ויכללו ברז שטיפה וניקוז למערכת הביוב.
 - מיקום המתקנים יצויין בתכנית הבינוי.
 - שיטת האיסוף לפי הוראות הוועדה בהתאם לתקנים ממשלתיים.
6. חניה
 - יובטחו מקומות חניה ליחידת, באזורי המגורים בהתאם לדרישות המפקח על התעבורה.
7. אישור עבודה
 - בכל המבנים יש לקבל אישור המפקח מטעם הוועדה להמשכת הבניה לאחר גמר כל תקרת קומה.
8. בדיקת תכניות
 - כל תכנית לביצוע תיבדק ותאושר ע"י אדריכל האתר לפני שתועבר לוועדה.

פרק ו' - מערכות תשתית

- | | |
|----------------------|---|
| 1. מיקום מערכת תשתית | לא תורשה התקנת מערכת תשתית על-קרקעית בתחום שטח התכנית. מתקנים שייבנו כחלק ממערכת התשתית יהיו תת-קרקעיים או מוסתרים לשביעות רצון הוועדה ואדריכל אחר. |
| 2. אספקת מים | ע"י רשת המים הארצית של חב' מקורות ו/או כחלק מפתרון המים הכולל ליישוב. |
| 3. ניקוז מי-גשם | ניקוז טבעי על-קרקעי ובתעלות תת-קרקעיות בהתאם לחוקי הניקוז. |
| 4. ביוב | מערכת ביוב מרכזית שתוביל למערכת אגני עפר מרכזית ליישובי הסביבה בהתאם לתקנות התברואה. |
| 5. חשמל | מערכת הכפופה לתקנים ולמפרטים הממשלתיים באזורים שייקבעו. |
| 6. תקשורת | בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת, באזורים שייקבעו. |
| 7. זכות מעבר | הוועדה רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות בכל מגרש לרבות מגרש פרטי, מחוץ לקווי הבנין, וגישה לצורך התקנה ואחזקה. |

פרק ז' - מקלטים

לפי דרישות הג"א

פרק ח' - בטיחות

אש - תכנית למבנה ציבורי טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות.

גז - מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.

פרק ט' - הגשת תכנית בניה לאישור

אדריכל הבנין יגיש לוועדה המקומית לאישור את התכניות הבאות:

1. העמדת הבנין על מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת לחצי שנה. - ראה פרק ד', סעיף 2.
2. תכנית סביבה בק.מ. 1:1000.
3. תכניות של הקומות, חתכים וחזיתות בק.מ. 1:1000 כולל תכנית הגג עם פירוט הפתרון האדריכלי לשימוש באנרגיה סולרית, ופתרון לתלית כבסים. יש להראות מיקום המזגנים בחזיתות.
4. חישובי שטח בניה בכל קומה. חישוב שטח כללי. חישוב % בניה במבני ציבור לפי התקנים הקיימים. כל שטח מקורה למעט חניה מקורה על גבול המגרש.
5. תכנית פיתוח בק.מ. 1:100 הכוללת מפלסים, כניסה למגרש, גדרות, קירות תומכים וסלעיות, שבילים וצמחיה, מיקום החניה, מיקום מתקן האשפה וניקוז המגרש, קווי גובה מתוכננים כל 25 ס"מ.

פרק י' - רישום

- א. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.
- ב. רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטיה עד 1.0 מ' מהרשום בתשריט.
- ג. רוחב קוי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או גריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.
- ד. רישום השטח הציבור בתכנית זו המיועד לצרכי ציבור בהתאם לחוק.

חתימות

תאריך

	בעל הקרקע - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש
	היזמים - משרד הבינוי והשכון - מחוז המרכז
	והמועצה המקומית קרני-שומרון
	מגיש התכנית - משרד הבינוי והשכון - מחוז המרכז
	והמועצה המקומית קרני-שומרון
	עורכת התכנית - רחל ולדן - אדריכלית
	עדכון התכנית - יצחק רוזנבלו - אדריכל
	מס. רשיון 23156
	טל: 02 9933021

14/2/99



הצהרת עורך התכנית

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



14/2/99
תאריך

מתן תוקף

הפקדה

בשם חוק התכנון והבנייה כפרים ובי"ט
מס' 418 תשל"ב 1971
 הועדה המקומית לתכנון ובניה קרני-שומרון
11.3.92
 י"ת מס' 11
 י"ת המשנה לתכנון ובניה קרני-שומרון
 י"תה מס' 11 מיום 15.3.92
 ח ל י ט ה מאמ"ס 858
 הועדה יו"ר ועדת המ"ס
 לתכנון ובניה קרני-שומרון

[illegible]