

המינהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי של המועצה המקומית קרני שומרון

תכנית מתאר מס' מ/117

שינוי לתכנית מתאר מס' 117

1. שם התכנית
תכנית זו תיקרא "תכנית מתאר מס' מ / 117". תכנית זו מהווה שנוי לתכנית המתאר מס' 117.
2. מסמכי התכנית
א. דפי תקנון והוראות אלו.
ב. תשריט התכנית בקני"מ 1:5000 (להלן "התשריט") מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל העניינים הנוגעים לתקנון ולתשריט גם יחד.
3. מקום התכנית וגבולותיה
א. התכנית חלה בתחום מ"מ קרני שומרון ומוא"ז שומרון.
ב. התכנית נמצאת בכללותה בין קווי האורך 161000 - 157000 וקווי הרוחב 174000 - 176500.
ג. גבולות הקו הכחול מסומנים -
(1) באדמות הכפר דיר איסתיא (נפת שכס) בשטח חרבת כפר קרע בגוש 16, בשטח אל מנזיל בגוש 18, בשטח כתיאן-אל-גארה בגוש 19 בשטח אר-רצפן בגוש 20 ובשטח חרסון בגוש 21.
(2) באדמות כפר לקף (נפת שכס) בשטחי חלת-חוסיינה בגוש 4 ושטחי אר-כסיף בגוש 1.
(3) באדמות הכפר ג'ינצפות (נפת שכס) בשטח אל-בטן בגוש 4 בשטח ג'יבל-אס-סוריג' בגוש 5 בשטח חלת-אל-בלע בגוש 6 וג'יבל-אס-סוריג' בגוש 10.
4. שטח התכנית
שטח התכנית הוא כ - 4726.8 דונם לערך.

5. יוזמי התכנית
- המועצה המקומית קרני שומרון.
המועצה האזורית שומרון.
6. יחס לתכניות אחרות
- א. תכנית זו מבטלת בתחום תחולתה את התכנית המתאר המקומית 1/79 ובאה במקומה.
- ב. תכניות מפורטות אשר אושרו בתחום תכנית זו תשארנה בתוקפן.
7. בעלי הקרקע
- הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש.
8. מגישי התכנית
- משרד בבנוי והשכון.
9. המתכנן
- אדרי' ש. שורץ, מתכנן ערים.
10. מטרת התכנית
- א. ייעוד שטח התכנית להשלמת הקמת ישוב בעל אופי עירוני בצפיפות מגורים בינונית.
- ב. קביעת שמושי הקרקע למטרות מגורים, תעשיה, מסחר, נופש, מוסדות צבור, דרכים ושימושים נוספים התואמים את אופי הישוב.
- ג. קביעת אזורי שמושי הקרקע השונים ומתן הוראות להכנת תכניות מפורטות באזורים אלו.
11. סמון הגבולות בתשריט
- גבולות האזורים וסמון הדרכים בתשריט, למעט גבול התכנית המצוין בקו כחול, הנם גבולות וסמונים מנחים בלבד.
- התויה מדויקת של מערכת הדרכים, תיחום יחידות התכנון וקביעת גבולות אזורי ויעודי הקרקע השונים יהיו על פי תכניות מפורטות כמפורט להלן.
12. הגדרות, מונחים ופירושם
- פירוש מונחים
- א. בתכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוש שבחוק ולמונחים הבאים הפירוש שבצידם.
- החוק
- חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א - 1971.
- הועדה המקומית
- הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון

מועצת תכנון עליונה

מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 בחוק.

רשות מוסמכת

משרד ממשלתי או רשות ציבורית שענין מעניני התכנית נמצאים בתחום אחריותה.

התכנית

תכנית מיתאר מ / 117 הכוללת את התשריט בק.מ. 1: 5000 ואת התקנון.
מהנדס

מהנדס הועדה המקומית.

מתכנן אתר

מתכנן הממונה על ידי היוזמים ואחראי כלפיהם לנושאים הבאים :

- א. הכנת תכנית מפורטת ותכניות בינוי.
- ב. מתן הנחיות למתכנני תכניות ארכיטקטוניות וליועצים לפיתוח תשתית ותיאום ביניהם.
- ג. בדיקת התאמת תכניות ארכיטקטוניות והתשתית לתכנית מאושרת לביצוע ומעקב אחרי ביצועה.

אזור או שטח

שטח קרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע, בקוקו, במסגרת, או בסמן או בצרופיהם, כדי להגדיר את ההוראות של השימוש בקרקעות ובבנינים בתחומו - בתכנית זו.

אזור בינוי

אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לכל שטחו.

שטח מגרש מזערי

השטח הקטן ביותר של מגרש עליו מותר לבנות באזור מאזורי התכנית.

מבנן

קבוצת מבנים מתוכננים כיחידה ארכיטקטונית, כאשר היחס בין השטח הבנוי של המבנים המרכיבים את המבנן לשטח הקרקע עליהם הם נבנים תואם את אזור הבניה בו נמצא המבנן.

דרך

דרך כמשמעותה בחוק.

תחום דרך מתוכננת

רצועת קרקע המיועדת לדרך בכללה, לרבות מבנה הכביש, השוליים, האי המפריד, הניקוז והקרקע הדרוש לצמתים.

מתקן דרך

מבנה או מתקן המהווה חלק מהדרך כאמור בחוק.

דרך קיימת או מאושרת

דרך רשומה או דרך שנקבעה בתכנית מפורטת שאושרה או היתה קיימת לפני אישורה של תכנית זו.

דרך מוצעת

דרך שמיקומה מסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.

אחוזי בניה כוללים

היחס המוגדר באחוזים בין שטח הבניה הכולל המותר בכל קומות הבנין ובין שטח הקרקע של המגרש נטו, לאחר הקצאת כל השטחים לצרכי הצבור. שטח הבניה המותר יכלול את כל חלקי הבנין המקוריים על כל קומותיו, למעט חניה מקורה בשעור של 15 מ"ר לכל מקום חניה.

צפיפות בניה מירבית

מספר מקסימלי של יחידות דיור לדונם נטו.

גובה מותר לבניה

מספר קומות מירבי המותר לבניה, וכן גובה מדוד במטרים מהקרקע הטבעית עד נקודת הגג הגבוה ביותר בהתאם להנחיות התקנון.

קומה וגובה קומה

המרווח האנכי בתוך בנין הנמצא בין רצפה לבין הרצפה שמעליה אשר גובהו האנכי נטו בבנין מגורים (בין גמר ריצוף לגמר הרצפה שמעליה) אינו קטן מ - 2.8 מ' ואינו גדול מ - 3.6 מ'.

קומת מרתף

קומה בבסיס הבנין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ', שטחה אינו עולה על שטח מחצית הקומה שמעליו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים הסמוכים (פני קרקע סופיים יהיו קרובים ככל האפשר לפני קרקע טבעית, לפי שיקול דעת הועדה).

מספר קומות

מספר הקומות כפי שקיימים בכל חתך למעט שטח חדר המדרגות.

מפלס ה- 0

מפלס הכניסה הראשית לבנין כמסומן בתכנית הבינוי.

מפלס גג עליון

מפלס קצה מעקה הגג.

חזית ראשית

חזית המגרש לדרך.

חזית צדדית

חזית המגרש שאינה חזית ראשית.

קומת מסד

בסיס הבנין בין מפלס קרקע מתוכננת ופני רצפת הבטון התחתונה של הבנין, בגובה שאינו עולה על 2.20 מ' מפני הקרקע הסופיים.

מגרש עליון

מגרש בקרקע שיפועית הגובל בדרך בקצהו התחתון.

מגרש תחתון

מגרש בקרקע שיפועית הגובל בדרך בקצהו העליון.

בניה בקיר משותף

בנית 2 יחידות צמודות על גבול צדדי משותף בין המגרשים, כאשר הוגשה תכנית משותפת ל- 2 היחידות בחתימת 2 המגרשים, וניתנה התחייבות בכתב בו זמנית של 2 היחידות.

תכנית בינוי

תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בקני"מ 1: 5000 או 1: 250 של תחום המבן, המציגה בינוי בשלושה ממדים לרבות איתור הבניינים, גבהים, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התכנית תתבסס על טופוגרפיה מצבית עדכנית עד 6 חדשים ממועד הגשת התכנית.

תכנית לעיצוב ארכיטקטוני

תכנית המטפלת ביתר פירוט בכל הנושאים של תכנית בינוי, לרבות חומרי בניה, ריהוט רחוב וצמחיה. התכנית תכלול חתכים וחזיתות מפורטים בקני"מ שיאפשר את הפירוט הנדרש, הכל בהתיעצות עם היזם ומתכנן האתר.

אזורים, תכליות ושימושי קרקע 13.

כללי

גבולות האזורים השונים הכלולים בתכניות הינם להמחשה בלבד ואינם מהווים בסיס למדידה ולרישוי. הגדרת תחום כל האזור מחייבת הכנה ואישור של תכניות מפורטות. אין באמור לעיל לבטל את תקפן של תכניות שאושרו בטרם אישורה של תכנית מתאר זו.

א. אזורי מגורים

אזורי מגורים מסומנים בתשריט בצבע תכלת. השימושים המותרים באזורים אלו מלבד בנייני מגורים הינם: בניינים למוסדות צבור וחנוך לשימוש ושרות האזור, מבני מסחר בין כמרכזי קניות מקומיים או חזיתות חנויות למיניהן, משרדים, מבנים מיוחדים או כחלק ממבני המגורים ו/או המסחר. שטחים ציבוריים פתוחים לנופש וספורט, שטחים פרטיים פתוחים, מתקני ומגרשי ספורט בין בתוך השטחים הציבוריים הפתוחים או כשימושים נפרדים, מתקני תברואה לשרות האזור, דרכים, חניות ומתקנים הנדסיים לשימוש האזור.

צפיפויות המגורים המותרות תהינה, באזורי מגורים בעלי צפיפות נמוכה (א') - יחידת מגורים אחת במגרש ששטחו לא יקטן מ- 420 מ"ר ובאזורי מגורים בעלי צפיפות בינונית (ב') - עד 6 יחידות דיור לדונם במבני קוטגי או דו קומתיים עם כניסות משותפות או נפרדות לבנין.

כל הבנינים יכוסו בגגות משופעים מרעפים אדומות או חומר דומה בצבע אדום.

גבה הבנינים המותר יהיה שתי קומות וכן יותר נצול חלקי של חלל הגג כחלק מהדירה שמתחתיו. במקרה זה גבה הבנין ממפלס הכניסה (00) ועד רום הגג לא יעלה על 8,5 מטר. גבה הבנין יוגדר אז כבן שתי קומות ונצול חלל הגג.

במקרים יוצאי דופן כאשר שיפועי הקרקע מחייבים זאת, יותר ניצול חלקי למגורים של קומת המסד כחלק מהדירה שמעליה ובמקרה זה סה"כ הגבה המירבי של הבנין לא יעלה על 11,5 מטר. גבה הבנין יוגדר אזי כבנין בן שלש קומות ונצול חלל הגג.

התכניות המפורטות אשר תוגשנה תקבענה הגבולות המדויקים של האזורים ושימושי הקרקע השונים, תפרטנה את תנוחות הדרכים והחניות, תקבענה זכויות הבניה והצפיפויות בכל קטעי התכנית, גבה הבנינים, הנחיות אדריכליות מיוחדות של הבנינים במידת הצורך, חומרי הגימור, פתוח השטח וכל ההנחיות הנוספות הנחוצות לעיצוב שכונה בעלת ערכים תכנוניים סבירים.

ב. מרכז אזרחי

המרכז האזרחי מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים אפורים וצהובים.

השימושים המותרים באזור זה הינם מגורים, מסחר, משרדים למיניהם, שרותי דרך, תעשייה עתירת ידע שאינה יוצרת כל זיהום או מטרדי רעש, מתקני ספורט, מבני צבור ושטחים צבוריים פתוחים.

השימושים המפורטים, ההתייחסות ההדדית ביניהם תוך מגמה לשמור על אחידות תכנונית וארכיטקטונית וכן מניעת מטרדים אפשריים בכל התחומים, התווית הדרכים, הנגישות, החניות ומתקנים הנדסיים נחוצים, יצוינו בתכנית מפורטת שתוגש.

גבה מבנים מותר שלש קומות ועוד נצול חלל הגג המשופע בגבה מירבי של 11,5 מ', ושטח בניה כולל מותר לא יעלה על 80% משטח המגרש.

התכנית המפורטת תפרט ותקבע את זכויות הבניה, גבה המבנים, צורת הגגות ונצול החלל שבתוכם (במידה ויוצר) המרווחים וכל פרט תכנוני רלוונטי.

ג. אזור למבני צבור

השטחים הצבועים בתשריט בצבע חום ומותחמים חום כהה הם אתרים למבני צבור כלל עירוניים ו/או אזוריים, מוסדות חינוך על יסודיים עם או בלי פנימיות וכיוצא בזה.

לאתרים אלו תוכן תכנית מפורטת נקודתית או במסגרת תכנית סמוכה/שכנה.

תכנית מפורטת תקבע את הגבולות המדויקים של האתר, אופי, צורה, גבולות וגבה הבנינים וכן זכויות בניה, חומרי גמור, פתוח השטח וכל פרט רלוונטי אחר.

גבה מירבי מותר של הבנינים הוא שלש קומות ועוד נצול חלל הגג 11,5 מ' למירב) ושטח בניה כולל מותר לא יעלה על 60% משטח המגרש.

ד. אזור תעשייה ואזור מלאכה

אזור התעשייה מסומן בצבע סגול ואזור מלאכה בצבע סגול מוקף בקו סגול.

לאזורים אלו תוכנה תכניות מפורטות בנפרד.

גבה המבנים המירבי לא יעלה על שלש קומות (10,5 מ') ושטח הבניה הכולל המירבי לא יעלה על 80% משטח המגרש.

ע"פ דרישת הועדה המקומית יוכן תסקיר השפעה סביבתית בעת הגשת הבקשות להיתרי בניה באזורים אלו.

התכנית המפורטת תקבע את גבולות השטח המדויקים, רשת הדרכים והחניות, רוחבי הדרכים ופרטי הנגישות, גבה הבנינים, צורתם ובינויים, אופי וצורת מבני העזר למיניהם, שטחי הבניה, מספר הקומות בבנינים, הנחיות ארכיטקטוניות בבתי אלו, מתקנים הנדסיים ועוד.

כן תפרט התכנית השמושים האסורים מפאת מטרדי רעש, ריח, עשן וזיהום אויר ותקבע המרחקים המזעריים למבני מגורים ושמושים אחרים העשויים להנזק מפאת הקרבה לאזורים אלה.

התכנית המפורטת תקבע גם את אופן נטפול במטרדים השונים לרבות הצורך בקבלת חוות דעת מומחים. תשומת לב מיוחדת תוקדש לבעית סלוק וטהור השפכים.

ה. אזור התיירות

השטחים הצבועים בתשריט בצבע צהוב מותחם חום, מיועדים לאזור תיירות ותותר בהם הקמת בתי מלון, פנסיונים ובתי הבראה.

לאזורים אלו תוכן תכנית מפורטת או פרוט במסגרת תכנית סמוכה.

התכנית המפורטת תקבע את הגבולות המדויקים של האזור, אופי צורה, גבולות וגבה הבנינים וכן זכויות בניה, חומרי גימור, פתוח השטח וכל פרט רלוונטי אחר. גבה מירבי מותר שלש קומות ועוד נצול חלל הגג סה"כ 11,5 מ' למירב ממפלס הכניסה ועד רום הגג, שטח בניה כולל מותר לא יעלה על 60% משטח המגרש.

ו. אתרים למוסדות

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום וצהוב לסירוגין באלכסון מיועדים למוסדות בעלי אופי צבורי חברתי ו/או מסחרי. יותרו כאן פנימיות, בתי אבות, אולפנות, כפרי נוער ומוסדות חינוך מיוחד וכן שמושים דומים אשר יאושרו ע"י ועדת בנין ערים מקומית.

לאתרים אלו תוכן תכנית מפורטת או פרוט במסגרת תכנית סמוכה.

התכנית המפורטת תקבע הגבולות המדויקים של האתר, הבנוי, אופי, צורת וגבה הבנינים, וכן זכויות בניה, חומרי גימור, פתוח השטח וכל פרט רלוונטי אחר.

גבה מירבי מותר שלש קומות ועוד נצול חלל הגג סה"כ 11,5 מ' למירב ממפלס הכניסה עד רום הגג. שטח הבניה המותר לא יעלה על 60% משטח המגרש.

ז. אזור מסחרי

אזור מסחרי מסומנת בתשריט בצבע אפור מותחם אפור כהה. אזור מסחרי ישמש להקמת מבנים ובו חנויות וכן שרותים לצבור (בנקים, דואר, משרדים, בתי קפה, וכו') רשוי בשטח זה יהיה לפי תכנית בינוי מפורטת.

ח. בית עלמין

בית עלמין מסומן בצבע צהוב ומטויט במצולב בקוים ירוקים, ישמש כמקום קבורה. תוגש תכנית מפורטת אשר תפרט את מבנה בית הקברות לרבות הבנינים הנלוים הרלוונטיים, אופי הפתוח והנגישות.

ט. שמורת טבע

שמורת הטבע מסומנת בצבע ירוק ומטויטת במצולב בקוים ירוקים. בתחום שמורת הטבע לא תורשה כל בניה או חריגה לתוכה לבד מדרכים המסומנות בתכנית זו או צנרת ומתקני ביוב, הכל באשור קמ"ט שמורות הטבע.

י. אזור תיירות

אזור מסחרי מסומנת בתשריט בצבע צהוב מותחם חום כהה. בשטח זה יוקמו מבנים ומתקנים לתיירות, כמו בתי מלון, אכסניות, וכו'. רשוי בשטח זה יהיה לפי תכנית בינוי מפורטת.

יא. אזור צבורי פתוח

אזור צבורי פתוח מסומנת בתשריט בצבע ירוק בהיר. שטח זה ישמש לגינון ולמעבר להולכי רגל. כל בניה אסורה פרט למתקני ספורט ונופש, מגרשי משחקים, ומקלט צבורי בשטח מירבי עד 10% ולא יותר מ- 2 קומות. השטחים יירשמו על שם הרשות המקומית ויחזקו על ידה. יהיה גם מותר לבנות מעבר לביוב או מים לצרכי צבור ומרכיבי בטחון מבלי שהדבר יהווה שינוי לתכנית.

יב. שטח פרטי פתוח

אזור פרטי פתוח מסומנת בתשריט בצבע ירוק בהיר מותחם בירוק כהה. בשטח זה לא תורשה כל בניה. אזור זה ישמש את הבעלים לגינון או חקלאות.

14. הנחיות להכנת תכניות מפורטות ותכניות בינוי

כמפורט לעיל תוכנה לאזורים השונים בתכנית זו תכניות מפורטות. לא ינתנו היתרי בניה בתחומי התכנית אלא לאחר שתאושר לשטח תכנית מפורטת.

התכנית המפורטת תוגש על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת בקנה מידה 1: 2500, 1: 1000, 1: 500 או כפי שתקבע מועצת התכנון העליונה.

התכנית תוכן ע"פ הנחיות מועצת התכנון העליונה בחוזר מס. 2994 מ - 22 ליוני 1988 ותכלול בנוסף לכך ההוראות הבאות:

א. לכל מבן, חלק ממנו או מבן מורחב תוכן פרוגרמה המפרטת את השימושים והתכליות שבתחומה. הפרוגרמה תתייחס כמותית ואיכותית וקרקעית לכל השימושים במבן תוך ציון מפורט ככל האפשר של השימושים במבן וצרכי הצבור למיניהם, לרבות התחשיב לפיו נערכה הפרוגרמה.

ב. התכנית תתווה במדויק את רשת הדרכים, החניות, הנגישויות, צמתים וכדומה.

ג. התכנית תתחום במדויק שימושי הקרקע השונים לרבות שימושים מעורבים.

ד. התכנית תתווה תכנית בנוי עקרונית תוך ציון מספר הקומות בבנינים כבסיס לתכניות בינוי נקודתיות אשר תוגשנה בהמשך לגבי כל קבוצות בנינים בשימושים השונים.

ה. תכניות הבינוי הנקודתיות אשר תוגשנה אחרי אשור התכניות המפורטות תפרטנה את העמדתם הסופית של הבנינים, צורתם, המרווחים, גבהם, עיצובם, התייחסותם לפני הקרקע המתוכננים, נגישויות, חניות, אופי הפיתוח, חומרי גימור ופרטים רלוונטים כפי שידרשו ע"י ועדת בנין ערים מקומית. תכניות אלו תוגשנה בקנה מידה מפורט ככל האפשר.

15. תקן החניה

א. תקן החניה יהיה זהה לזה המקובל בישראל וישתנה בהתאם.

ב. סיפוק צרכי החניה יעשה תוך שלוב מקומות החניה הפרטיים במגרשים ומקומות החניה שיאושרו בדרכים הציבוריות והפרטיות בסמיכות למגרשי הבניה, הכל באישור המפקח על התעבורה.

ג. הועדה המקומית רשאית לדרוש מקומות חניה במספר העולה על התקן.

16. תשתית וביוב

א. התקנת המתקנים לאספקת מים, ביוב, נקוז, פינוי אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם יהיה בהנחיה ובאשור מהנדס הועדה המקומית ובהנחית קמ"ט בריאות ונציג השרות לאיכות הסביבה.

ב. תכנית הביוב המאסף בנחל קנה והקוים המאספים הראשיים סומנו באופן עקרוני וביצועם יעשה במקביל להתקדמות הבניה. קוי הביוב המאספים הראשיים מסומנים סמון עקרוני ומיקומם הסופי יעשה באשור מהנדס הועדה המקומית וקמ"ט בריאות.

17. מיקלוט

חלה חובת בנית מקלטים בשטח התכנית. בנדון יחולו תקנות רשויות הג"א ואשורם.

18. תכנית פיתוח

בכל האזורים בהם לא תדרש הגשת תכנית בינוי, תוגש לועדה המקומית תכנית חלוקה ותכנית פתוח. תכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

א. לגבי כל אזור אשר לגביו נדרשת תכנית חלוקה ופתוח וגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תכנית בינוי, אליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי הביצוע, אלא אם כן נתמלאו דרישות אלו בתכנית זו. תכנית הבינוי הינה גם תכנית חלוקה למגרשים.

ב. תכנית חלוקה מבוססת על תכנית מדידה בשטח תוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית. תכנית זו תעשה ע"פ מתחמים שלמים.

ג. יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור הישוב כולו, ויקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישויות, הנחת קוי חשמל מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשרותים דלעיל.

19. שלבי הקמת מוסדות צבור, תשתיות מסחר ופיתוח

א. לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצוע של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:

- מאספי הביוב הראשיים: מערכות סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.

- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

- מערכת אספקה ראשית של מים.

- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

ב. לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתבדוק הקצאת שטחים מתאימים ותכנון מוסדות הציבור הבאים :

- גני ילדים מתחת לגיל חובה.

- גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.

- ביי"ס תיכון.

- מבנה למכולת או צרכנייה.

- מקום תפילה.

- מרפאה או טיפת חלב.

ג. 1. היתרי הבניה למגורים ינתנו ע"פ שלבי פיתוח כאשר בכל שלב כ - 100 יחידות דיור.

2. היתרי הבניה למגורים בכל שלב ינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים :

- הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א', מאספי ביוב, פריצת דרכים, מערכת אספקה ראשית של מים והכנות למערכות תקשורת וחשמל.

- בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ד. הועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני צבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו.

20. מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא :

א. מחסן תחמושת/נשק.

ב. דרך היקפית, גדר רשת.

ג. תאורת בטחון היקפית.

ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.

2. ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד לפני מועד איכלוס השכונה.

א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

ב. מרכיבי בטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר.

ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אשור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

21. תכניות לצרכי רישום

- א. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכן בהתאם למצב הקיים בפועל.
- ב. רחבי הדרכים יכולים להירשם בסטיה עד 1.0 מ' מהרשום בתשריט.
- ג. רוחב קוי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או גריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.

22. שימור הנוף

יש להבטיח התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על ידי:

- מסירת הוראות מתאימות וכל אינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ובעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- סמכות לקבוע מגבלות לשנויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

23. בטיחות

- אש - כל הבניה הצבורית והבניה למגורים טעונה אשור מכבי אש לבטיחות משריפה.
- גז - מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.

ח ת י ס ו ת :

המועצה המקומית קרני שומרון

המועצה האזורית שומרון

יצחק רוזנבלו
אדריכל

אינג' ש. שורץ MSC
אדריכל - מתכנן ערים

המתכנן - ש. שורץ אדריכל,
חיפה, בית אל 21, טל: 04-334574, 04-333056

משרד הבנוי והשכון

ח ת ע

הצהרת עורך התכנית
אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים
בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט,
והים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון
תכנית זו.
כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים
ביחס לתשריט הנדבתי.

יצחק רוזנבלו
אדריכל

תאריך: 10/9

אינג' עדה ארנבר
מחננת מועצה מקומית
קרני שומרון

עו בדבר חוק הכניס תיקון כפריים וצ.י.י.ס
(יהודה ורומניון) 1971

מרחב תכנון מועצה מ. מ. מ. קרני שומרון
הועדה המקומית לתכנון ובניה קרני שומרון
תוכנית 117/א

ועדת התכנון לתכנון ובניה קרני שומרון
ביום 1.2.92 מיום 2.8.85
ה ח ל י ט ה

מזכיר: יו"ר ועדת התכנון
לתכנון ובניה קרני שומרון

[illegible][illegible]