

מתן תוקף

- 1 -

אזור יהודה ושומרוןמרחב תכנון מקומי קרני שומרון

תכנית כנין עיר מפורטת מס' 117/8/1 הנקראת קרני שומרון - הגבעה המערבית,
מרכז אזורי, שינוי לתכנית מפורטת 117/8.

היזום - המועצה המקומית קרני שומרון.

בעל הקרקע - הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש.

עורך התכנית - נתנאל בן יצחק אדריכל.

מגיש התכנית והמבצע - משרד הבינוי והשיכון.

אוקטובר 1991.

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא תכנית בנין עיר מפורטת מס' 117/8/1 - קרני שומרון - הגבעה מערבית - מרכז אזרחי תחול על השטח המותחם בקו כחול בתשריט הנלווה. התשריט בקנ"מ 1250 : 1 מהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

2. יחס לתכניות אחרות

- על תכנית זו יחולו התקנות וההוראות של:
- 2.1 תכנית המתאר לקרני שומרון (לכשתאושר).
- 2.2 תכנית מפורטת 117/8 (לכשתאושר)
- במקרה של סתירה - יחולו הוראות תכנית זו.

3. המקום

נפת טול-כרם

אזור קרני שומרון, מדרום לכביש קלקליה - שכם.

קואורדינטות (כללי) צפון - דרום	158950	158550
(מזרח - מערב	157950	175350

4. מסמכי התכנית.

10 דפי הוראות בכתב: תשריט בקנ"מ 1:1250, נספח בינוי קנ"מ 1:500 המהווים ביחד את מסמכי התכנית. נספח בינוי מחייב בכל הנוגע למרווחים בין המבנים אולם אינו מחייב בכל הקשור לצורתם.

5. שטח התכנית.

127 דונם לערך.

6. יוזם התכנית.

מועצה מקומית קרני שומרון.

7. בעל הקרקע

הממונה על הרכוש הממשלתי ב"ו"ש.

8. עורך התכנית.

נחנאל בן יצחק אדריכל.

9. מגיש התכנית והמבצע

משרד הבינוי והשיכון.

10. מטרת התכנית

10.1 הכנת תכנית בנין עיר מפורטת לשטח של הגבעה המערבית בקרני שומרון

10.2 קביעת אזורים למוסדות ציבור, מסחר ושרותים, מגורים, דרכים וחניות, שטחים ציבוריים פתוחים.

10.3 קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.

11. פרוש מונחים והגדרות.

11.1 בתכנית זו תהיה לכל המונחים המשמעות בחוק התכנון והבניה תשכ"ה, להלן: "החוק" (הנהוג בישראל) ובתקנות התכנון והבניה (בהקשר להיתרי בניה התנאים והאגרות תש"ל (הנקוגים בישראל) להלן "התקנות".

11.2 הסימונים השונים בתכנית זו ופירושיהם מפורטים בתשריט המצורף.

12. תכניות לצרכי רישום:

12.1 סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.

12.2 רחבי הדרכים יכולים להרשם בסטיה של עד 1 מ' מהרשום בתשריט.

12.3 רוחב קווי הבנין לאורך הדרכים ישחנה בהתאם לחוספת או לגריעה של תנחות הדריך לצרכי רישום.

13. הפקעות לצרכי ציבור

13.1 הפקעות לצרכי ציבור יבוצעו עפ"י חוק התכנון הירדני וחוק הקרקעות (רכישה לצרכי ציבור).

14. אזור מגורים א' מבנים מדורגים:

14.1 השטח הצבוע בתשריט בגוון כתום.

14.2 צפיפות ואופי הבינוי

צפיפות המגורים תהיה עד 6 יחידות דיור לדונם נטו. הבינוי יכלול בנינים בודדים מדורגים בני 6 עד 8 יחידות דיור צמודות קרקע (ביחידות עליונות ותחתונות בלבד), תותרנה כניסות נפרדות לכל יחידת דיור במבנה משבילים בלתי מקורים ברוחב $5 \div 6$ מ' משני צידי כל מבנה, ואו מכביש הגישה.

14.3 מספר קומות וגובה המבנה

מספר קומות מותר עד שתי קומות בגובה 6.5 מ' בנקודת מפגש הקומה עם קרקע טבעית כאשר חפיפת שטחי הקומות אחת על גבי השנייה אינה עולה על 60% משטח הקומה, ליצירת מרפסות גג מרוצפות בלתי מקורות צמודות ליחידות הדיור במפלס היציאה מיחידות הדיור, לא יותר קרוי מרפסות מכל סוג.

גגות המבנה בקומות העליונות יהיו דו שיפועיים מחופים ברעפי חרט וגובהם 6.5 מ' מפלס הכניסה לקומה ועד לקו רכס הגבוה ביותר בגג. כיוון הרכסים כ- 50% בכיוון מקביל לקו הטופוגרפיה. אי לכך יותר שימוש בחלקי עלית הגג למגורים במקומות בהם הגובה הפנימי במרכז החדר יהיה 2.5 מ' לפחות ובתנאי ששטח עלית הגג לא יעלה על 40 מ"ר ליחידת דיור והכניסה אליה תהיה מתוך יחידת הדיור העיקרית.

קומת מסד - בדירות התחתונות של המבנים המדורגים יותר שימוש למגורים במקומות בהם גובה הקומה נטו 2.5 מ' לפחות, שימוש לחניה ומחסנים יותר במקומות בהם גובה הקומה נטו לא פחות מ- 2.2 מ', בכל מקרה לא יעלה שטח קומת המסד ליחידת דיור על 50 מ"ר. הכניסה אל קומת המסד תהיה מתוך יחידת הדיור העיקרית בלבד. גובה קומת המסד יחושב בנקודת מפגש הקומה עם קרקע טבעית. שטחי עליות הגג וקומות המסד יחושבו כשטח בנוי לכל דבר.

14.4 קביעת גובה כניסה (± 0.00) של המבנה תעשה עפ"י תכנית פיתוח 1:100 ע"ג מפת מדידה מצבית שתוגש לכל קבוצת מבנים, בה יתוארו שבילים מדרגות, קירות תומכים, מסלעות, ואופני גיכון ותאורה ראה סעיף 23.

14.5 חניה - במגרשי מגורים מספר 23 ÷ 10 תבוצע החניה במפרצי חניה לאורך הכביש. במגרשי מגורים מספר 32 ÷ 24 תבוצע החניה חציה לאורך הכביש וחציה בתוך שטח המגרשים.

14.6 מקלטים - תותר הקמת מקלטים ביתיים בלבד.

14.7 תכניות הגדלה - במקרה של ניצול חלק מזכויות הבניה המותרות, תופקד בועדה בנין ערים תכנית המראה את הניצול המלא של זכויות הבניה באותו מבנה כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. הגדלת המבנים תותר אך ורק על סמך תכניות אלו בלבד.

15. אזור מבנה ציבור (צבוע חום מותחם בחום בתשריט).

15.1 כללי: יעודי השטחים במגרשים על פי הקבוע בנספח הבינוי בק.מ.
1:500

15.2 שטח המבנים וגובהם על פי יעודם, מבוטט על סטנדרטים של משהב"ש והמשרדים הרלוונטיים, האמורים לאשר את התכניות על פי יעודי השטחים.

15.3 מספר קומות - עד שתי קומות.

15.4 גגות מבני הציבור, יחופו ברעפים ב 70% משטחם.

15.5 גמר קירות חוץ של המבנים - ציפוי אבן גיר ב- 80% משטחם יתר החלקים הבנויים יהיו מצופים בחומרים עמידים עפ"י הנחיית אדריכל/מהנדס הועדה המקומית.

15.6 רשימת יעודי השטחים - לפי המפורט בטבלה שבתשריט: בי"ס אזורי, מחנ"ס כולל שטחי ספורט מלתחות ובריכות, אולם ספורט, מרפאה אזורית.

16. אזור מסחרי: (צבוע אפור תחום באפור) קוי בנין על פי תכנית בינוי מנחה.

16.1 ישמש להקמת מבנים למסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה שניה. רשימת התכליות: סופרמרקט, סניפי בנקים, סניף דואר, חנויות למסחר קמעונאי, בתי קפה ומסעדות, סוכנויות לנסיעות. וכיוצא בזה לפי שיקולי מהנדס הועדה המקומית.

16.2 גובה המבנה, יהיה בן שתי קומות - קומת קרקע בגובה 3.5 מ' ומעליה גג משופע מחופה ע"י רעפים, חלל הגג בקומה עליונה ישמש למשרדים.

16.3 בחזית המבנה לאורך קו הרחוב וסביב לכיכר המרכזית יבנה כחלק ממבנה המסחרי מעבר ציבורי מקורה להולכי רגל ברוחב 4 מ'. למרות המסומן בתשריט כקו בנין 7 מ'. סימון בתכנית. (אפור עם פסים ירוקים לסרוגין) מידות על פי תכנית בינוי מנחה.

16.4 מפלט כניסה ± 000 יקבע בהתאמה למפלסי הדרכים בהיקף. בתכנית בינוי ופיתוח.

16.5 חניה לקהל - 50% מתקן החניה בתחום המגרש, 50% לאורך חזית הרחוב.

16.6 לא תותר הקמת מתקני פריקת סחורה ופינוי אשפה לאורך החזית המסחרית הפונה לרחוב.

16.7 גמר קירות חוץ על פי סעיף 15.5.

17. שטח ציבורי פתוח (צבוע ירוק בתשריט).

יותרו בו השימושים הבאים: מעברים וכיכרות להולכי רגל, גני משחק ומתקניהם, נטיעות, שימור החורש הקיים, הסדרת שטחי נוי במקומות חציבה לצורך פריצת דרכים, מעבר קוי תשתית, אפשרות כניסת כלי רכב לצורך תחזוקת קוי התשתית במקומות שאין אליהם גישה אחרת זולת זו המתוכננת, מרכיבי בטחון הקפיים.

18. דרכים וחניות - ישמשו לתנועת רכב ורגלים וכן לחניות וכן להעברת קווי חשתיות למיניהם. (ראה פרוט בפיתוח שטח).

- 18.1 רשת הדרכים תבוצע ע"פ התקנים והמיפרטים המאושרים.
- 18.2 תקן החניה יהיה 1.5 מקומות חניה ליחידת דיור. או לפי הנחיית המפקח על התעבורה.
- 18.3 באותם האזורים בהם לא ניתן להתקין מקומות החניה הנ"ל לאורך הדרכים יותקנו מפרצי ומשטחי חניה מיוחדים בתוך המגרשים, הכל להשלמת התקן והכל על פי תכנית בנוי ופיתוח ע"ג מדידה ולפי הנחיית המפקח על התעבורה.

19. הוראות בדבר שמירה על חזותם החיצונית של הבנינים.

- 19.1 הוראות אלו מתייחסות לכל הבנינים בכל האזורים בכל חלקי התכנית.
- 19.2 בנינים העשויים להבנות בשלבים, חובה על היזם להפקיד במשרדי ועדת בנין ערים מקומית תכנית להשלמת המבנה אשר תעשה אך ורק על סמך תכנית זו. כל חלקי המבנה האמורים להשתנות בשלבי הבנינים יבנו ברמת גימור זהה לחלקי המבנה הקבועים. תכניות אלו יפרט בנוסף לתכנית גם את חומרי הגימור, מערכות החשמית, צבעים וכדומה.
- 19.3 בידי הועדה המקומית הסמכות להתנות מתן היתר הבניה בהקפדה מירבית על בצוע תכניות והנחיות אלו ולהפסיק הבניה כל אימת שתתגלה חריגה מתנאי הרשיון.
- 19.4 הועדה המקומית רשאית בנוסף לאמור לעיל להתנות מתן היתר בניה בבצוע תנאים ייחודיים הנוגעים למופע החיצוני של הבנין לרבות שמוש בחומרים עמידים, צבעים עצוב גדרות, מרפסות וכדומה.

20. מתקנים לחמום מים על גגות הבנינים

ככלל יונחו הקולטים על שפוע הגג ואילו הדודים ימוקמו בחלל הגג המשופע באישור הועדה המקומית.

21. אנטנות מרכזיות, מוטות, תכני רדיו ומתקנים אחרים על גגות הבנינים.

לא תותר הקמת יותר מאנטנת טלוויזיה ורדיו אחת לכל בנין או מתחם.

22. פתוח השטח

- 22.1 קירות פתוח יבנו מאבני לקט מקומית או לחלופין גימור הגלוי של הקירות יהיה זהה לגימור החיצוני של המבנה (למעט בטון חשוף או גוון בטון).

22.2 קירות חמך בגובה שמעל ל- 3.00 מ' יבנו בנטיגות של 1.00 מ' לכל 3.00 מ' גובה כדי לאפשר שתילה ונטיעה בהפרשים האופקיים של נטיגת הקיר.

22.3 מעקות

מעקות יהיו בהתאם לתקן ולא יאושרו גדרות רשת לסוגיהם כתחליפים

22.4 מדרכות

המדרכות ירוצפו מריצוף משחלב בלבד, ישולבו בהן עצים במסגרות מאבני שפה במרחק כ- 10.00 מ' זה מזה וביניהן ישולבו עמודי תאורה.

22.5 עמודי התאורה ימוקמו במדרכה הפונה למעלה השפוע וישתלבו במיקצב אחיד בין העצים.

22.6 האזור המסחרי ורחבת החניה והכניסה למתח"ס

יתוכננו כיחידה עיצובית אחת ויכללו אותם אלמנטים סביבתיים, כגון: ריצוף משחלב קירות אבן ריהוט רחוב ותאורת רחוב השונה מיתר אזורי המגורים.

22.7 טיפול בשכך חציבה

במידה ותהיה שפיכה של עודף חיצוב בעלי המגרשים נדרשים לכסותם באדמה חקלאית בשכבה בעובי 30 סמ' ולנטוע צמחיה זוחלת או נמוכה צפופה ולהתקין מערכת השקיה.

22.8 שימור החורש הקיים - שימור הקיים לרבות חורש טבעי, מסלעות וכדומה, וזאת ע"י הגשת תכנית מדידה מצבית כחלק מתכנית הפתוח והיתר שעליה יסומנו במפורט העצים הקיימים והעצים המיועדים לעיקרה לצרכי הבניה. כמו כן תוכל הועדה המקומית לדרוש נטיעה מחדש של עצים לצורך שיקום החורש וזאת על ידי:

מסירת הוראות מתאימות וכל אינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים ואחריותם לגבי פגיעה ונזק. מינוי מפקח כאתר למטרה זו שבסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא שימור וכן להפסיק מידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

23. תכנית בינוי ופיתוח

23.1 לקבוצות מבנים ו/או חלקי התכנית תוגש תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:250/1:100 (בהתאם לדרישת מהנדס הועדה) ע"ג מפת מדידה מצבית.

23.2 הקוים התוחמים את המבנים המסומנים. בנספח הבינוי מצביעים על כונת התכנון בלבד. תותר חריגה ולבד שלא תהיה חריגה מיתר הוראות התכנית. למעט נושאי קוי בנין.

23.3 היתרי הבניה יוצאו בהתאם לתכנית הבנוי והפיתוח 1:100 ו- 1:250 של המבנן הרלוונטי אליו משתייך הבנין. התכנית תאושר ע"י הועדה המקומית.

23.4 תכנית הבנוי והפתוח תכלול:

23.4.1 תכנית העמדת המבנים לרבות גבהי הבנינים כולל גבהי הכניסות וה ± 0.00 .

23.4.2 דרכי הגישה ופתוח כולל של החצרות.

23.4.3 סדורי חניה.

23.4.4 פתרונות סלוק האשפה.

23.4.5 חתכים עקרוניים לרבות של הבתים וקירות תומכים.

23.4.6 תכנית גינון ותאורה.

23.5 במקביל לתכנית הבנוי והפיתוח למגורים תוגש תכנית פיתוח כללית של השטחים הצבוריים הגובלים.

24. מערכות חשתית.

בתחום התכנית תוחקנה מערכות החשתית כדלהלן:

24.1 אספקת חשמל - באזור מגורים מסחר ומבני ציבור תהיה רשת חשמל ביתי תת קרקעית וחיבורי חשמל למבנים תת קרקעיים.

24.2 תאורה - רשת התאורה התבסס על עמודים סטנדרטיים עם כבילים תת קרקעיים.

24.3 תקשורת - רשת הטלפונים לרבות ערוץ טלויזיה במעגל סגור תהיה תת קרקעית.

24.4 רשת הביוב - תהיה מבוססת על תכנית סלוק הביוב שתאושר ע"י קמ"ט בריאות ומשרד הבריאות.

24.5 מים - אספקת המים תהיה מרשת שתונח ע"י חברת מקורות ותאושר ע"י קמ"ט בריאות ומשרד הבריאות.

25. זכות מעבר לקוי חשית.

תינתן זכות מעבר ללא כל תמורה בקוי ביוב, מים, חשמל וחקשורת במגרשי הבניה ובכלל האזורים באם צרכי התכנית מחייבים זאת. תינתן גם זכות כניסה לכל אותם המגרשים לצורך תיקונים וטיפול שוטף. דברים אלה אמורים גם ברשתות קוי נקוז למיניהם.

26. בניה בקרבת קוי חשמל.

הבניה מתחת ובקרבת קוי חשמל תהיה כפופה להוראות חברת החשמל לישראל כפי שיוחקנו מדי פעם בפעם.

27. מקלטים

27.1 מקלטים יוחקנו בהתאם לתקנות רשויות הג"א.

27.2 לא תנתן רשות שמוש בבנין בטרם הוקמו המקלטים כחוק.

28. מרכיבי הבטחון הנדרשים.

28.1 מרכיבי הבטחון כפי שנקבעו ו/או יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה ו/או המישב כפי שנקבע ו/או יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.

28.2 מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפתוח הישוב יוקמו בו זמנית עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.

28.3 לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר ק. הגמ"ר אין ש' למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו השלב או האזור בו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מקומם.

טבלת שמושי קרקע והוראות בניה.

האזור	רוחב חזית מגרש מזערי (מ')	מס' קומות מירבי	גודל מגרש מזערי (מ"ר)	מס' יח' דיוור	גובה בניה מירבי בכל חתך למעט ח' מדרגות	שטח בניה ליחידה דיוור כולל מקלט	קו' לדרך (מ')	בניה אחורי (מ')
מגורים 'א'	30	2 - בכל חתך למעט ח' מדרגות	1200	8	6.5 מ'	150 מ"ר	5	3
אזור	כמתואר בתשריט	2	2000		9 מ'	80%	7	כמתואר 5 בנספח
אזור לבנייני ציבור	כמתואר בתשריט	2				60%	7	כמתואר בנספח

תאריך _____

חתימות

היוזם: המועצה המקומית קרני שומרון

בעל הקרקע הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש

מגיש התכנית והמבצע - משרד הבינוי והשיכון
עורך התכנית - נתנאל בן יצחק, אדריכל

נתנאל בן יצחק, אדריכל
רח' האמונים 11, טל. 03-411178

תצהיר

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

תאריך: _____

חתימה:

[illegible]

טבלת שמושי קרקע והוראות בניה.

האזור	רוחב חזית מגרש מזערית (מ')	מס' קומות מירבי	גודל מגרש מזערית (מ"ר)	מס' יח' דיור	גובה בניה מירבי בכל חתך למעט ח' מדרגות	שטח בניה ליחידה דיור כולל מקלט	קו' לדרך (מ')	צידדי (מ')	בניה אחורית (מ')
מגורים 'א'	30	2	1200	8	6.5 מ'	150 מ"ר	5	3	5
אזור	כמתואר בתשריט	2	2000		9 מ'	80%	7	כמתואר בנספח	5
אזור לבניני ציבור	כמתואר בתשריט	2				60%	7	כמתואר בנספח	

תאריך

חתימות

היוזם: המועצה המקומית קרני שומרון

בעל הקרקע הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש

מגיש התכנית והמבצע - משרד הבינוי והשיכון
עורך התכנית - נתנאל בן יצחק, אדריכל

נתנאל בן יצחק, אדריכל
רח' מאהרזון 9 ח"מ 03-411178

חצהיר

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

תאריך:

חתימה:

[illegible]