

תוכן העיניים

פרק א' התוכנית.....עמ' 3

פרק ב' הגדרות.....עמ' 4

פרק ד' תכליות, שימושים והגבלות בניה.....עמ' 5-6

חתימות והצהרת המתכנן..... עמ' 7

פרק א' התוכנית

1. שם התוכנית- תוכנית מפורטת 117/8/3 שינוי לתוכנית מתאר מפורטת 117/8
2. המקום- קרני שומרון-הגבעה המערבית הנמצאת בגוש 18 חלק מאלמנאזל ובגוש 19 חלק מקטאין על עארה וסוהלת טעימה באדמות הכפר דיר אסטיה.
קאורדינטות 675,500-674,400
208,650-207,850
3. גבול התוכנית – כמסומן בניספח "תרשים סביבה"
4. מסמכי התוכנית -7 דפי הוראות בכתב-להלן הוראות התוכנית.
ניספח "תרשים סביבה" מצורף להוראות התוכנית
5. בעל הקרקע – הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון
6. יזם התוכנית –המועצה המקומית קרני שומרון
7. מגיש התוכנית – הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה קרני שומרון
8. עורך התוכנית-אריה פאר – ארכיטקט וכונה ערים
רחוב הקישון 7 , ראשון לציון 75245
טלפון / פקס 03-9502559
נייד 0574-904904
9. מטרת התוכנית – 10.1. שינוי קווי בנין באזור מגורים א' ואזור מגורים ב'
10.2. שינוי הוראות לשטח מותר לבניה לאזור מגורים א' ואזור מגורים ב' מבנים 3-8
10.3. שינוי הגדרת קומת מרתף
10.4. מתן הוראות לבנית פרגולות , גדרות , מחסנים וממ"ד.
10. כפיפות לתוכניות אחרות.
תוכנית זו כפופה לתוכנית מתאר מפורטת 117/8 , בכל מקרה של סתירה בין התוכניות, יקבעו הוראותיה של תוכנית זו.

פרק ב' – הגדרות

1. התוכנית: תוכנית מתאר מפורטת מס' 117/8/3 ליישוב קרני שומרון.
2. מבנן: מתחם של מבנים מטיפוס זהה או דומה באופיים. המתחמים מסומנים בתשריט של תוכנית מספר 117/8
3. קומת מרתף: קומה בבסיס בניין מתחת למפלס האפס. הוראות למרתף מפורטות בסעיף 2
4. עלית גג: החלל התחום בגג רעפים הכל על פי המפורט בסעיף 1.1. בפרק ג'
5. מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה ונסמך על עמודים בלבד.
6. כל יתר ההגדרות כפי שמופיעות בתוכנית 117/8

פרק ג' הוראות התוכנית

1. כללי לכל האזורים

- 1.1. עליית גג - . ניתן להשתמש בכל שטח עליית גג. עליית הגג לא תכלוט מקונטור הקומה שמתחת. גובה מותר לבניה ישאר על פי הוראות תוכנית 17/8. ניתן יהיה לפתוח חלונות בגג הרעפים.
תנאי להיתר לשימוש בעליית הגג הוא בדיקת מהנדס קונסטרוקטור והגשת "הצהרת מהנדס" כי ניתן להשתמש בחלל הגג.
- 1.2. מחסנים - מבנה בשטח של עד 12 מ"ר אשר יבנה בניפרד מהמבנה הראשי בקו בנין צדדי ואחורי 0.
חומרי הבניה יהיו בעלי תו תקן ובאישור מהנדס המועצה. גובהו הממוצע לא יעלה על 2.20 מ' ולא יותר מ- 2.30 מ' בכל נקודה שהיא
- 1.3. פרגולה- מבנה ללא קירות ואשר שיטחו לא יעלה על 15 מ"ר. הפרגולה יכולה להיות מקורה בכיסוי קל.
חומר הקירוי יאשר על ידי מהנדס המועצה. שיטחה לא ימנה בשטח המותר לבניה . הפרגולה תהיה צמודה למבנה העיקרי ויכולה להגיע עד גבול המגרש.
- 1.4. גדרות - ניתן להגביה גדרות לגובה שמעל 120 ס"מ בגדר מחומר קל עם תו תקן ולפי פרט אחיד שיקבע על ידי הועדה או מהנדס המועצה.
- 1.5. ניתן להתקין מתקנים פוטו וולטאיים על גגות מבני מגורים ובתנאי שלמבנה הקיים יש היתר בניה שניתן כחוק.

2. אזור מגורים א

- 2.1. קווי בנין יהיו כדלהלן-
קדמי 4 מ', צדדי 3 מ' ואחורי 3 מ'.
- 2.2. זכויות הבניה הן 300 מ"ר בשתי קומות (לא כולל מרתף ועליית גג).
בנוסף יתווסף שטח קומת המרתף, עליית גג, מחסן עד 12 מ"ר, חניה מקורה עד 25 מ"ר וממ"ד בשטח המינימלי הנדרש על ידי הג"א/פקע"ר .
- 2.3. מותר לבנות חניה מקורה בשטח עד 25 מ"ר בגובה ממוצע של 2.20 מ' ולא יותר מ-2.50 מ' .
ניתן לבנות חניה מקורה בקו בנין קדמי ו/או צדדי 0 או כחלק מהמבנה העיקרי.
(נכה בעל מתקן עגלה עליון יוכל לבנות בגובה הנדרש למתקן על סמך המפרט הטכני שיספק)

2.4. קומת מרתף- המרתף יבנה עד לקונטור הקומה שמעליו. במגרשים בהם הפרש מפלסי הקרקע בין מפלס החזית הקדמית ומפלס החזית האחורית יהיה לפחות 3 מ', תותר בנית המרתף מעבר לקונטור הבנין עד קו הבנין אך בשטח של עד 15 מ"ר. גובה הקומה לא יעלה על 2.5 מ'. המרתף לא יכלוט ממפלס הקרקע הסופי יותר מ 1.2 מ' וניתן יהיה לאוורר אותו בעזרת גומחות בטון(חצר אנגלית) אשר תהיינה באורך פתח החלון ועד 20 ס"מ מכל צד. רוחב עד 70 ס"מ ורצפה בעומק של 30 ס"מ מתחת לסף החלון ובכל מקרה לפחות 70 ס"מ מעל ריצפת המרתף. במיקרים בהם הטופוגרפיה של המגרש תהיה בהפרש שלפחות 3 מ' ניתן יהיה לכנות את המרתף בגילוי יתר של הקירות עד כי 40% מהיקף קומת המרתף. במקרה כזה ניתן יהיה לפתוח דלת יציאה לחצר. הירידה למרתף תהיה מתוך המבנה העיקרי. שימוש במרתף שלא לשרות בלבד יתאפשר בתנאי להגשת תוכנית ביוב וניקוז ראויות לשביעות רצון מהנדס הועדה.

3. אזור מגורים ב'

3.1. קוי הבנין יהיו כדלהלן-

קידמי 2 מ' אחורי 2 מ' צדדי 3 מ'

3.2. מבנן ב1+2 – תותר קומת מרתף בבנינים שיש בהם קומת עמודים. המרתף יכול להיות גלוי משני צדדים.

במבנן ב1+2 ניתן להגדיל את הדירות בקומה ב' על ידי תוספת קומה בקונטור הדירה שמתחת באישור מהנדס המועצה.

3.3. במבנינים ב3 ב4 ב5 ב6 ב7 ב8 זכויות הבניה לכלל יחידות הן עד 150% משטח המבנן. תנאי למתן היתר להרחבת המבנים הקיימים הוא אישור תוכנית בינוי וחלוקה לכל מבנן על ידי הועדה.

3.4. במבנינים ב9 + ב10 תנאי להוצאת היתר בניה הוא אישור תוכנית בינוי, חלוקה ופיתוח על ידי הועדה. התוכנית תוגש בקנ"מ 1:500, לפחות,

3.5. במבנים אשר בהם קיימת קומת עמודים או גשר, ניתן לכנות מחסן מתחת לתיקרת קומת העמודים או הגשר.

חתימות והצהרת המתכנן

- חתימת בעל הקרקע

- חתימת עורך התוכנית

- חתימת היזם

- חתימת המגיש

הצהרת עורך הבקש



**מועצה מקומית
קרני שומרון**

צו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובנינים (יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב 1971 מרחב תכנון מועצה מקומית קרני שומרון הועדה המקומית לתכנון ובניה קרני שומרון תוכנית מס' 117/813 ועדת המשנה לתכנון ובניה קרני שומרון בישיבתה מס' 201/01 מיום 3.2.11 ה ח ל י ט ה 22/2 מזכיר הועדה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה קרני שומרון

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי
עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי

ארכ' אריה פאר עורך התוכנית



972 9 7940338

