

7002091

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
קרני שומרון

הפקדה

אזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

תכנית מפורטת מס' 117/8/19

שינוי לתכנית מפורטת 117/8

ליישוב

קרני שומרון

חותמת מתן תוקף

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהودا والسامرة
مجلس التنظيم الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإيهودا والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١

נפה אפרים
לוא קרני שומרון
מרחב תכנון מקומי קרני שומרון
منطقة تنظيم محلي
תכנית מס' 117/8/19
مشروع
ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 2222 בתאריך 22/2/2021
بمجلس رقم
החליטה לתת תוקף לתכנית הזכרת לעיל
قررت الموافقة على تخطيط المشروع المذكور أعلاه

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء
יו"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الأعلى/اللجنة الفرعية

חותמת הפקדה

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהودا والسامرة
مجلس التنظيم الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن، القرى والأبنية
بإيهودا والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١

נפה אפרים
לוא קרני שומרון
מרחב תכנון מקומי קרני שומרון
منطقة تنظيم محلي
תכנית מס' 117/8/19
مشروع
ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 21 בתאריך 23.6.21
بمجلس رقم
החליטה להפקיד את התכנית לתקופה של 60 יום
قررت ايداع المشروع لمدة

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
المركزية للتخطيط والبناء
יו"ר מועצת
התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس
التنظيم الأعلى/اللجنة الفرعية

תאריך עדכון 08/11/2021

תוכן עניינים

פרק א'- התכנית:	עמוד 3
פרק ב'- הגדרות:	עמוד 4
פרק ג'- נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:	עמוד 6
פרק ד'- ייעודי קרקע:	עמוד 7
פרק ה'- טבלת זכויות ומגבלות בנייה לייעודים:	עמוד 8
פרק ו' - הוראות נוספות:	עמוד 10
פרק ז'- אופן הביצוע של התכנית המפורטת:	עמוד 15
פרק ח'- חתימות והצהרת המתכנן:	עמוד 16

פרק א' - התכנית:

1. שם וחלות התכנית:

תכנית מפורטת מס' 117/8-19 ליישוב קרני שומרון המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 117/8.

2. מקום התכנית:

יישוב קרני שומרון.

קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי אורך: 208020-208105
קווי רוחב: 674570-674620

אדמות הכפרים:

• **ד"ר אסתאי:**

גוש פיסקאלי מס' 19

סחלת-טעימה.

3. גבול התכנית:

כמתוחם בתשריט בקו הכחול.

4. מסמכי התכנית:

כל המסמכים המצורפים לתכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

1. 16 דפי הוראות בכתב - לחלק "הוראות התכנית".
2. תשריט בקני"מ 1:250.
3. נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1:250 מחייב בדבר קווי בניין.
4. נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה 1:250.

5. שטח התכנית:

1.55 דונם.

6. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

7. יזם התכנית:

המועצה המקומית קרני שומרון

8. מגיש התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה קרני שומרון

9. עורך התכנית:

אהרן גולדשמידט, אדריכל

לישנסקי 27 ראשלי"צ

03-95233133

rongol63@gmail.com

10. מטרות התכנית:

1. שינוי יעוד מ- דרך מאושרת, שטח למבנים ומוסדות ציבור, מסחר ל- מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מסחר.
2. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
3. ביטול דרכים מאושרות.
4. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
5. קביעת בינוי בגובה 15.0 עד 3 קומות.
6. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
7. קביעת הוראות לפיתוח השטח.

11. כפיפות לתכניות אחרות:

תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 117/8
בכל מקרה של סתירה בין התכנית, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

- 1. התכנית**

תכנית מפורטת מס' 117/8/19 ליישוב קרני שומרון הכוללת הוראות, תשריט ונספחים.
- 2. החוק**

חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מספר 79 לשנת 1966 כפי שתקון בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מספר 418) תשל"א 1971.
- 3. מועצת תכנון עלינה**

מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מספר 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
- 4. הועדה**

הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה קרני שומרון.
- 5. המהנדס**

מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
- 6. אזור**

שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
- 7. תכנית חלוקה**

תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.
- 8. תכנית בינוי**

תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקניימ 1:500 או 1:250 המציגה בינוי בשלושת מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, המרווחים ביניהם, שימושים, והכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, פתרונות חניה ומיקום מבני עזר. תכנית הבינוי תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה אחורה ממועד הגשתה ותוגש לאישור הועדה.
- 9. היתר בנייה**

רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים (מס' 79 לשנת 1966) תשכ"ו.
- 10. קו בניין**

קו לאורך חזית המגרש, חזית נגדית או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו, ולמעט אלמנטים ארכיטקטוניים שתותר בליטתם בשיעור של עד 0.75 מ' כגון: מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות, גגות רעפים חצרות אנגליות, גשרי גישה ומדרגות חיצוניות בהתאם להגדרות תכנית זו. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות וחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בנין.
- 11. חזית קדמית**

חזית המגרש לדרך או לשביל.
- 12. חזית אחורית**

חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
- 13. חזית צדדית**

חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
- 14. כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+)**

גובה אבסולוטי ביחס לפני הים, כפי שמוגדר בתכנית בינוי שתאושר על-ידי הועדה. הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, כפי שיוגדר בנספח הבינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני תוקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה אשר ממנה הגישה לבניין, הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב. אלא אם כן יצוין אחרת.
- 15. קומה**

חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
- 16. קומה עמודים מפולשת**

קומה בבסיס הבניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על ידי עמודים או על ידי קירות, תחשב במניין הקומות ובשטח הבנייה המותר אלא אם צוין אחרת בהוראות התכנית.
- 17. מרתף**

קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני תוקרקע הסופיים ולא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו

אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו. אינו נכלל במס' הקומות ובשטח הבניה המירבי, באזורים בהם תכנית זו תאפשר השמשת המרתף לחניה, וכאשר הטופוגרפיה מצדיקה זאת- תותר הגבהת קומת המרתף וחשיפת קירותיו החיצוניים בשיעור של עד 40% מהיקף קירות המרתף.

גשר תלוי מחוץ לקווי בניין המשמש לגישה ישירה לבתים במגרשים הנמוכים מפני הכביש.

18. גשר גישה

מדרגות הנמצאות מחוץ לבניין ואו מחוץ לקווי בניין המשמשות כגישה למפלסים בבניין או למפלסי הפיתוח השונים במגרש, החלל מתחת המדרגות לא יכלל בשטח הבניה המירבי.

19. מדרגות חיצוניות

השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם גדול מ- 1.80 מטר. שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, מרתף, שטחים מתחת למרפסות זיז, לגשרי גישה ולגגונים- לא יכללו במניין השטח המירבי לבנייה. שטחי בנייה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא ייכללו בשטח הבניה המירבי, אלא אם כן יצוין אחרת בהוראות התכנית.

20. שטח בנייה מירבי

שטח תפוסת הקומה הגדולה ביותר ביחס לשטח המגרש כולו או במקרה של בתים מדורגים בקרקע משופעת שטח היתל הבניין על המגרש ביחס לשטח המגרש כולו.

21. תכנית

מס' הקומות המירבי אינו כולל מסד כהגדרתו, מרתף וחלל גג רעפים.

22. מספר קומות מירבי

מבנה בגובה שלא יעלה על 3.0 מטר מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבניין בלבד. לא יכלל בגובה הבניה המותר וכן במספר הקומות המירבי ובשטחי הבניה המותרים. אלא אם כן יצוין אחרת בהוראות תכנית זו. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים, למעט אזור מגורים א וב.

23. מבנה יציאה לגג/ חדר טכני על הגג

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל גובה 0.00 אלא אם יצוין אחרת בהוראות התכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף). בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.

24. גובה בנייה מירבי

שטח מוגדר בתחום מגרשים שניתנת לאחרים או לציבור זכות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית זו.

25. זיקת הנאה/זכות מעבר

מבנה ללא קירות / סגירה בחיקף, שתקרתו משטח הצללה מישורי שאינו משופע או נטוי ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מרוחקים באופן שווה ומחווים לפחות 40% ממנו. עבור מצללות תותר בליטה של עד 50 % מקו הבניין אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בהוראות תכנית זו.

26. מצללה/פרגולה

מעקה סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ- 1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

27. מעקה גג

חניה/מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית. שטחו אינו נכלל בשטח הבניה המירבי, ויפורט בהוראות תוכנית זו בכל אזור ואזור.

28. מבנה עזר

איגוד ערים לאיכות הסביבה שומרון.

29. רשות סביבתית מוסמכת

פרק ג' - נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

א. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יחיד	מצב מוצע		צבע בתשריט	מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	אחוזים	דונם		אחוזים	דונם		
	36.774	0.57	אפור	33.806	0.524	אפור	מסחר
	63.226	0.98	חום	57.484	0.891	חום	מבנים ומוסדות ציבור לחינוך
		0	חום בהיר	8.71	0.135	חום בהיר	דרך מאושרת
0	100.0%	1.55		100.0%	1.55		סה"כ

פרק ד' - ייעודי קרקע:

כללי

1. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין או לשימושים דומים, לשיקול דעת הוועדה.
2. בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה ואו שינוי גבולות בין מגרשים ביעוד זחה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי ששה"כ מס' יחידות הדיור ושטחי הבניה המירביים לא יגדל.
3. קווי בניין ושטחי בנייה לייעודים הרלוונטיים- יפורטו בטבלה בפרק ה. במקרים בהם ישנן הוראות נוספות ואו מיוחדות- הן תפורטנה בפרק זה- בהוראות לייעוד.
4. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בניין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולרים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

1. מבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בחום הוא שטח למבנים ומוסדות ציבור.

1.1	שימושים
	אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון: 1. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים, בתי ספר. 2. מוסדות תרבות - מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים, ספרייה, מתנ"ס. 3. מבני דת - בית כנסת, מקווה. 4. משרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות. מוותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
1.2	הוראות
1.2.1	שטחי בנייה
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ח'.
1.3	הוראות נוספות
	1. תישמר זיקת הטאח למעבר חולכי רגל במגרש 912 עבור המשתמשים במגרש 931 הגובל, לרבות חדרי מדרגות ומעליות וכיוצ"ב.

2. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בירוק בחיר הוא שטח ציבורי פתוח.

2.1	שימושים
	אזור זה ישמש ל: 1. שטחים לגינות, גנים וחורשות. 2. מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים. 3. שטחים שמורים לצרכי ניקוז. 4. חנייה ציבורית
2.2	הוראות
	1. כל בנייה ועבודת אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: • התקנת פרגולות (כהגדרתן בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח שלא יעלה על 20% משטח המגרש. • התקנת ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה. • התקנת שבילים לחולכי רגל ורחבות. • התקנת צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים. • ביצוע פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות.

- מתקני/אנטנות תקשורת. - עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה. - חדר שנאים בכפוף לאישור חברת החשמל. הכל באישור הוועדה. 2. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה ושירות למתקנים הנדסיים, וכן לאופניים, ופרט לאמור לעיל בשימושים לייעוד.	
---	--

3. מסחר

השטח הצבוע בתשריט באפור הוא שטח למסחר.

3.1	שימושים
	1. חנויות, צרכניה, מכולת, מסעדות, בתי קפה, בנק, סניף דואר, משרדים, סטודיו, גלריות, מרפאות, קליניקות וכדומה.
	מותר לכלול בבניין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
3.2	הוראות
	במקרה של תת חלוקה במגרש באזור זה חיתרי בניה יינתנו על-פי תכנית ביטוי לכל המגרש, שתאושר על ידי הוועדה. תותר קומת עמודים מפולשת.
3.2.1	שטחי בניה
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה'.
3.2	הוראות נוספות
	1. תישמר זיקת הנאה למעבר הולכי רגל במגרש 931 עבור המשתמשים במגרש 912 הגובל, לרבות חדרי מדרגות ומעליות וכיוצא"ב.
	2. תותר הבלטת אלמנטי בניין המיועדים למילוט בשעת חירום עד 3.0 מ' מעבר לגבול המגרש, לתוך השטח הציבורי הפתוח הסמוך (מגרש מס' 1101) באישור הוועדה.

פרק ה'- טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים:

מצב מוצע ליעודים אחרים

ייעוד	מס' מגרש	שטח מגרש (דונם)	שטחי בניה מירביים (מ"ר)	שטח מרתף למגרש שלא נכלל בשטחי הבניה המותרים (מ"ר)	תכסית מירבית (%)	מספר יח"ד למגרש	גובה בניה מירבי הכולל מעקה גג מבני יציאה לגג ומתקנים טכניים (מטר)	גובה מירבי בניה בחלל גג רעפים	קווי בניין (מטר)	מספר קומות מירבי
מבנים ומוסדות ציבור לחינוך	912	0.98	300.0	0.0	50.0	0.0	5.0		קדמי אחורי צדדי	מתחת מעל הכניסה הכניסה הקובעת
מסחר	931	0.57	270	150	90.0	0.0	15.0		5/2	4
									0	0
									0	0
									5	2
									3	1

מסחר (6)	931	0.57	600	0.0	90.0	0.00	15.0	5/2	0	0	4	1
-------------	-----	------	-----	-----	------	------	------	-----	---	---	---	---

הערות אדריכל:

1. במגרש 931 תותר בניית 700 מ"ר שישמשו למעברים, חדרי מדרגות, חדרי טכניים ואחסון, שלא ייכללו בשטחי הבנייה המירביים המצויינים לעיל.
2. במגרש 912 קו בניין צדדי בגבול מגרש 931 יהיה 0.0 מ'.
3. קו בניין קדמי במגרש 931 יהיה 5.0 מ' בקומה התחתונה, ובקומות העליונות יקטן בהדרגה כמצויין בנספח הבינוי, אך לא יפחת מ-2.0 מ' בקומה העליונה.
4. זכויות הבנייה במגרש 931 ("מסחר") תתחלקנה כדלקמן: 270 מ"ר למסחר, 600 מ"ר למשרדים, כמצויין בטבלה לעיל.
5. שטחים מקורים בקומה מפולשת לא ייכללו במניין שטחי הבנייה המירביים שבטבלה לעיל.
6. שימוש למשרדים + שטחי מסחר.
7. קומת העמודים המפולשת תיכלל במניין הקומות.

פרק ו' - הוראות נוספות:

הנחיות כלליות לאזורי הבינוי	1. עיצוב אדריכלי למבנים
1. קומת עמודים מפולשת: תותר קומת עמודים שתשמש לחניה, למחסנים ו לובי כניסה 2. גימור חזיתות הבניינים: חומרי גימור חזיתות הבניינים יהיו באישור הועדה. 3. גימור גגות הבניינים: א. באזורים שיעודם ציבורי/ מסחר קמרונות תאורה ואלמנטים מיוחדים יותר באישור המהנדס. ב. בטון או גג מחומר מתועש באישור המהנדס ג. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות סמוכות ברחוב באישור המהנדס. 4. פרגולות: תותר בניית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות: א. במגרשים שיעודם ציבורי/ סחיר: שטח הפרגולה לא יעלה על 60% משטח מרפסת או על פני שטח של 80 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 4.0 מ'. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 10% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 4.0 מ'. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה. ב. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר הציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך. ג. חומרים: מצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום ופי.וי.סי. עמודיה יותרו אף מחומרים כבדים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון בגמר טיח פלדה וכדומה- הכל באישור המהנדס. ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מחיתר הבנייה ולא תותר כל סגירה בחיקף הפרגולות. 5. ארובות: תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבנייה. גובה הארובה יהיה לפי התקן החל בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס. 6. הנחיות לעיצוב המבנים: במגרשים בהם נדרשת תכנית בינוי, במסגרת תכנית הבינוי יוצגו הוראות והנחיות מפורשות לעיצוב המבנים אשר יאושרו ע"י הועדה. הוראות והנחיות אלו יהיו מחייבות בכל המגרש.	
2. קרקע	
עתיקות 1. באם ישנם או באם יתגלו במהלך פיתוח השטח אתרי ארכאולוגיה המצויים בתחום שטחים ירוקים של התוכנית. חל איסור על פרצת דרכים והעברת תשתיות בתוך חשטחים הירוקים שבתוכניות ללא אישור בכתב של קמ"ט ארכאולוגיה 2. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק את העבודה ולהודיע לקמ"ט ארכאולוגיה בידון.	
עבודות עפר ופסולת בניין 1. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי חזרימה הטבעיים. תכנית עבודת מפורטת לנושא עבודות עפר וכן כתנאי להוצאת היתרים, ותוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת. 2. בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שחופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר. 3. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו חדרים ויחודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק. 4. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה. 5. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים, חניונים ומבנים יבילים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד. 6. יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית. 7. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד. 8. לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית. 9. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב. 10. אין להשאיר בשטח עודפי עפר.	
גריסה וחציבה 1. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת אישור מאת קמ"ט	

מכרות. 2. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין החל באזור ותחיקת בטחון ובאישור קמ"ט מכרות והרשות הסביבתית המוסמכת / קמ"ט איכות הסביבה על-פי חוק עזר מחצבות חתשניט - 1999 על כל תיקונו.	
פיתוח הקרקע	
1. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית. 2. חומרי הגמר של קירות התמך יחיו לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 1.40 מ', בתכנית בינוי גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 6.0 מ'. 3. לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך. 4. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה. 5. גדרות ייבנו מחומרים כגון: מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור ממנהנדס. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים.	
שפני הסלע	
א. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבנייה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מחשירת ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע. ב. מתקני אשפה ציבוריים יוסתרו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע. ג. צמצום מניעת נגיעות משפני סלע ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי "מסמך הנחיות להפחתת החשיפה לשפני הסלעים, חית המאגר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים וסביבתם" (המשרד להגנת הסביבה - מרץ 2011).	
סילוק מפגעים ושימור הנוף	
1. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך. 2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו. 3. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבנייה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי: מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוזק.	
נטיעות עצים ושמירתם	
1. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורך של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על-ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח. 2. כריתת/העתקה של עצים בתחום התכנית מותרת בהגשת בקשה בכתב לכריתת/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.	
איכות הסביבה	3. מערכות תשתית
על הועדה חובה להתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת טרם מתן היתרי בנייה. בין היתר בנושאים הבאים: א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים. ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים. ג. חיבור הבניין לרשת המים. ד. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי החיתר. ה. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית, אלא אם ייקבע בהיתר אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית. ו. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.	
מעבר תשתיות ציבוריות	
בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר	

להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים וחביוב ואין לחקים על קרקע זו בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, חביוב והתיעול. 2. ניקוז: א. הועדה ראשית לחורות כתנאי למתן היתר בנייה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים. ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינון לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים גר נמוך מסביבתם. 3. ביוב וסילוק שפכים: א. כל בניין בשטח של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. ב. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה והחורח תנאי להיתרי בנייה בתחום התכנית. ג. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ד. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת. ה. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזלם את הקרקע ומקורות המים. 4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. 5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית. 6. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.	
בנייה משמרת מים - שימור וניצול מי הנגר העילי ניצול מיטבי של מי נגר יתבצע על-פי הנחיות והוראות תמ"א 62 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) לניחול נגר, ניקוז, נחלים, איגום וחלחול – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 588/1/19 מיום 30.01.19 ואז כל החלטת או עדכון שיאשרו מאוחר יותר. בין היתר יש לבצע כדלקמן: א. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיחיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש. ב. יקבעו תנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השחייה, החדרה והעשרת מי תחום. ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח בין השאר, קליטה, השחייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ובשימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים. ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים. ה. מועצת התכנון העליונה רשאית לפטור או להקל מחדרישות לעיל במקרים מיוחדים ובתנאים שתקבע על-פי המפורט בתמ"א 62. ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. ז. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.	
4. מערכות גליות	
חניות א. ביעודים שאינם למגורים תחנייה תהיה לפי התקנים והנחלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבנייה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל תחניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים. ב. מיקום תחניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.	
מעליות	
חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בחפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לתחנה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.	
אנטנות טלוויזיה ורדיו	
1. בכל בניין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים. 2. לא תותר חצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג. 3. הועדה ראשית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.	
דווי שמש	

1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, תכל באישור המהנדס. 2. בגג רעפים יהיה חדר בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור המהנדס. 3. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים. 4. בגג שטח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור. 4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה לשביעות רצון המהנדס.	
מתקנים פוטו וולטאים	
1. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלחם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק. 2. על מתקנים פוטו-וולטאיים (על גגות/חזיתות מבנים, על עמודים, על טרקרים, על הקרקע) יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.	
מיגון	
מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת הנוגעת בדבר.	
התאמה נגד רעידות אדמה	
על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.	
שמירה על חבירות	
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד חבירות.	
מתקני אשפה ציבוריים	
1. המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע. 2. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למיכלים הנייל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.	
5. שונות	
הקצאות	
1. שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש על פי שיקול דעתו בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת החקצאה. 2. שימושים מסחריים/תעסוקתיים/תעשייתיים/תיירותיים בתחום התכנית מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יזם התכנית. תנאי להיתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר. 3. תנאי לקבלת היתר בנייה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.	
6. שלביות הביצוע	
שלבים בהיתר בנייה	
הוצאת היתר בנייה תתבצע	
בנייה בשלבים	
1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. 2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים. 3. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר. 4. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא בזה.	

פרק ז' - אופן הביצוע של התכנית המפורטת:

בכוחה של הוועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם המבוקש לפיתוח:

1. תכנית חלוקה עדכנית:

תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.

2. הבטחת ביצוע תשתיות:

א. לצורך הבטחת ביצוע תשתיות תוכן לכל מתחם תכנית בינוי ופיתוח על ידי צוות מתכננים שיכלול: יועץ תנועה, אדריכל נוף, יועץ נגישות ויועצים נוספים לפי הצורך.

ב. לתכנית תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הוועדה. בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבינוי השטח לשביעות רצונה של הוועדה ובחתום להוראות תכנית זו.

ג. לא יינתנו היתרי בנייה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הוועדה:

ד. חכל בהתאם לפרק ו' בחוראות תכנית.

3. היתרי בנייה

א. כללי:

1. לא ינתנו היתרי בנייה בשטח התכנית ללא אישור ביצוע חפירות בדיקה ע"י קמ"ט ארכיאולוגיה וחתירתו לשחרור השטח.
2. באזורים המוסכמים שישומנו בעקבות חפירות הבדיקה לא יותנו היתרי בנייה אלא לאחר, חפירות הצלה מלאות במימון מגיש הבקשה.
3. במידה ובעקבות החפירות המלאות יוגדרו אתרים לשימור בתחום ואחזקה שוטפת התוכנית החובה לשימור ופיתוח של השטח בשטח ציבור פתוח תהא על הרשות המקומית בשיתוף קמ"ט ארכאולוגיה.

ב. כל בקשה להיתר בנייה תכלול את התכנית כלהלן:

- תרשים סביבה.
- תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בניין וחניה על רקע תכנית המדידה.
- תכנית פיתוח המגרש.
- תכניות הקומות והגגות, חתכים וחזיתות.
- חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
- חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
- סכימת מערכת מים וביוב, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.
- תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך.

ג. תיאומים

- א. לא ינתנו היתרי בנייה אלא לאחר קבלת אישור/ ביצוע תיאום בנושאים הבאים עם הרשויות המוסמכות: עתיקות, גז, כבלי תקשורת, חשמל ותאורה, מקלטים ומרחבים מוגנים, מרכיבי ביטחון, ביוב וניקוז, איכות הסביבה, נטיעות עצים ושמירתם, כיבוי אש, משרד הבריאות, פסולת בניין, עודפי עפר, קונסטרוקציה, סידורים לנכים, יועץ נגישות, תעודת גמר.
- ב. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ו'.
- ג. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.

פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן:

קרני שומרון תכנית מפורטת מס' 117/8/19
תאריך עדכון 08/11/2021

תאריך חתימה:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

8/11/2021

גולן-גולדשמידט
אור אדריכלים בע"מ
ח.פ. 514544113

חתימת העורך:

8.11.21

אלון גינדיס
מהנדס מועצה מקומית
קרני שומרון

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
קרני שומרון
במועצה מקומית קרני שומרון

חתימת היזם:

09.11.2021

אלון גינדיס
מהנדס מועצה מקומית
קרני שומרון

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה
קרני שומרון
במועצה מקומית קרני שומרון

חתימת המיישם:

הצהרת עורך התכנית:

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

חתימה

גולן-גולדשמידט
אור אדריכלים בע"מ
ח.פ. 514544113

8/11/2021
תאריך