

איזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מיוחד קרני שומרון

תכנית מתאר מפורטת 117/8
קרני שומרון - הגבעה המערבית
(גינות שומרון)

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש בירוש
יוזם התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה קרני שומרון
מגיש התכנית: המועצה המקומית קרני שומרון
עורכת התכנית: רחל ולדן - אדריכלית
שטח התכנית: כ - 509.3 דונם .

תאריך: נובמבר 96

צו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובנינים (יהודה ושומרון) מס' 418, תשלי"ב 1971
מרחב תכנון מועצה מקומית קרני שומרון הוועדה המקומית לתכנון ובניה קרני שומרון
תוכנית מס' 117/8
ועדת המשנה לתכנון ובניה קרני שומרון
בישיבתה מס' 27 מיום 5/12/93
ה ח ל י ס ה א מ א 45 א מ א 47
מזכיר הוועדה לתכנון ובניה קרני שומרון

התוכן

3	.....	נתונים	פרק א':
5	.....	הגדרות מונחים ופרושים	פרק ב':
7	.....	שימושי קרקע והוראות כלליות	פרק ג':
13	.....	תנאים כלליים לביצוע התכנית	פרק ד':
16	.....	הוראות בניה כלליות	פרק ה':
17	.....	מערכות תשתית	פרק ו':
18	.....	חתימות	

פרק א' - נתונים

1. המקום: קרני שומרון - הגבעה המערבית הנמצאת בגוש 4 חלק מחילף חסינה, בגוש 18 - חלק מאל-מנאזל ובגוש 19 - חלק מקטאין על-עארה וסהלית טעימה באדמות הכפר דיר אסטיה.
2. שם התכנית: תכנית מתאר מפורטת 117/8 קרני שומרון - הגבעה המערבית (גינות שומרון).
3. שם הישוב: קרני שומרון.
4. גבול התכנית: קו כחול עבה בתשריט בק.מ. 2000 : 1.
5. תחולת התכנית: השטח בתשריט התחום בקו כחול עבה.
6. שטח התכנית: כ - 509.3 דונם.
7. היוזם: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה קרני שומרון.
8. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש - איו"ש.
9. מגיש התכנית: מועצה מקומית קרני שומרון.
10. עורכת התכנית: רחל ולדן - אדריכלית.
רח' ברטנורה 19, ת"א 62282.
11. מטרת התכנית: הכנת תכנית מיתאר מפורטת של הגבעה המערבית בקרני שומרון.
א. קביעת אזורי מגורים לסוגיהם השונים, יעוד שטחים ציבוריים פתוחים, שטחים למוסדות ציבור, יעוד שטחים למסחר, יעוד שטחים לתכנון בעתיד, התווית דרכים, שבילים וחניות.
ב. קביעת הוראות בניה בתחום התכנית.
ג. חלוקת שטח התכנית להבנים ארכיטקטוניים המהווים יחידות תכנון אופייניות מבחינת צורתן, אופי הבינוי ואופי הפיתוח.
12. יחס לתכניות אחרות: בכל סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, יקבעו הוראות תכנית זו.
13. מסמכי התכנית: א. דפי תקנון והוראות אלו.
ב. תשריט התוכנית, בקני"מ 2000 : 1 (להלן "התשריט"), המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הנוגעים לתקנון ולתשריט גם יחד.
ג. נספח 1 - רשימת המגרשים, שטחיהם וקוי בנין.
ד. נספח 2 - מפת מדידה.

ציונים בתשריט:

גבול התכנית	קו כחול כהה
אזור מגורים א'	שטח צבוע כתום
אזור מגורים ב'	שטח צבוע תכלת
אזור למבני ציבור	שטח צבוע חום ומותחם חום כהה
אזור למבני מסחר	שטח צבוע אפור ומותחם אפור כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח צבוע ירוק
מקלט	רצוע בתחום שטח צבוע ירוק ומותחם ירוק ולידו האות "מ"
שביל הולכי רגל ציבורי	שטח צבוע ירוק ומותחם אדום כהה
שביל הולכי רגל פרטי	שטח צבוע ירוק ומותחם ירוק כהה
דרך מוצעת משולבת	שטח צבוע פסים אלכסוניים ירוקים ואדומים
דרך מאושרת / קיימת	שטח צבוע חום
דרך מוצעת / חנייה מוצעת	שטח צבוע אדום
שטח למיתקנים הנדסיים	שטח צבוע בצבע אפור ובפסים בצבע סגול כהה באלכסון
מספר דרך	מספר ברבע העליון של העגול
מרווח צידי	מספרים ברבעים הצידיים של העגול
רוחב הדרך	מספר ברבע התחתון של העגול
גבול מיבן	קו נקודה קו
מספר מיבן	אות וספרה גדולה בצבע מתשריט
גבול מגרש	קו שחור דק
מספר מגרש מוצע	מספר שחור קטן

פרק ב' - הגדרות, מונחים ופירושים

פירוש מונחים

- א. בתכנית זו יהיה לכל המונחים הפירוש שבחוק ולמונחים הבאים הפירוש שבצידם.
ב. מונחים שלא הוזכרו כאן יהיה פירושם כאמור בחוק ובתקנות מבניה התקפות.

2. חוק

חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מסי 79 לשנת 1966 וצו מסי 418 תשל"א - 1971.

3. הוועדה המקומית

מוועדה המיוחדת לתכנון ובניה, קרני שומרון.

4. התכנית

תכנית מיתאר מפורטת מסי 117\8 הכוללת את התשריט בק.מ. 2000 : 1 ואת התקנון.

5. מהנדס

מהנדס הוועדה המיוחדת.

6. איזור או שטח

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

7. איזור בינוי

איזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לכל שטחו.

8. שטח מגרש מזערי

השטח הקטן ביותר של מגרש עליו מותר לבנות באיזור מאיזורי התכנית.

9. מבן

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

10. דרך

דרך כמשמעותה בחוק.

11. תחום דרך מתוכננת

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

12. מתקן דרך

מבנה או מתקן המהווה חלק מהדרך כאמור בחוק.

13. דרך קיימת או מאושרת

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

דרך קיימת או מאושרת

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

14. דרך מוצעת

דרך שמיקומה מסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.

15. אחוזי בנייה כוללים

היחס המוגדר באחוזים בין שטח הבניה הכולל המותר בכל קומות הבנין ובין שטח הקרקע של המגרש נטו, לאחר הקצאת כל השטחים לצרכי הציבור.

16. גובה מותר לבניה

מספר קומות מירבי המותר לבניה, וכן גובה מדוד במטרים מפני מפלס קומת הכניסה הקובעת לבנין ועד לגובה מסופי של הגג, בהתאם להנחיות התקנון.

17. קומה

המרווח האנכי בתוך בנין הנמצא בין רצפה לבין תחתית התקרה שמעליה אשר גבהו האנכי נטו בבנין מגורים אינו קטן מ - 2.5 מ'.

18. מרתף

קומה בבסיס מבנין בגובה שאינו עולה על 2.20 מ' רשטחה אינו עולה על 50 מ"ר ותקרתה לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.00 מ' מפני הקרקע מסופיים הסמוכים (פני קרקע סופיים יהיו קרובים ככל האפשר לפני קרקע טבעית, לפי שיקול דעת הוועדה).

19. מספר קומות

מספר הקומות כפי שקיימים בכל חתך לתמעט שטח חדר המדרגות.

20. מפלס ה - 0

מפלס הכניסה הראשית לבנין, כמסומן בתכנית הבינוי. קביעת המפלס יקבע עפ"י תכנית פיתוח ע"ג מזדידה מצבית שתוגש לכל קבוצת בתים או בית פרטי, כחלק מבקשה להיתר הבניה.

21. מסד

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

פרק ג' - שימושי קרקע-הוראות כלליות

שימוש קרקע

לא ינתן רשיון למבנה ולא לשימוש בקרקע אלא לתכלית המפורטת ברשימת התכליות כמפורט להלן:

ב. רשימת התכליות והשמושים המותרים:

1. מגורים - כללי

- א. תכנית זו תחולק למבננים שהם חלקי התכנית המאופיינים על ידי סוגי אזורי מגורים אחידים ויחידת בינוי בעלת צביון אחיד. הוראות תכנית זו יתייחסו בחלקן לשטח התכנית כולה ובחלקן למבננים, כפי שיפורט בהמשך.
- ב. גבולות המבננים מצויינים בתשריט.
- ג. בתחום המבננים השונים ימצאו בנוסף לאזורי המגורים, אתרים למבני צבור למיניהם תוך פרוט ייעודים, שטחים צבורים פתוחים, אתרים מסחריים ועוד.

1.1. אזור מגורים א' (צבוע כתום בתשריט).

1.1.1. המגרשים הכלולים במבננים 1א, 2א, 3א, ו-4א, ישמשו להקמת מבני מגורים בני קומותים ובהם יחידת דיור אחת או שתיים במגרש אחד.

1.1.2. תנאים מיוחדים לבניה באזור מגורים א' :

- (1) גודל מגרש מזערי ליחידת דיור אחת יהיה 420 מ"ר, לבית דו משפחתי (שני יחידות דיור) 700 מ"ר.
- (2) מספר הקומות, גגות וגובה הבנין - גובה הבנין לא יעלה על שתי קומות למעט מרתפים. כל הבתים יבנו עם גגות רעפים. הגובה המירבי המותר הכולל יהיה עד 8.5 מ' מפני מישור +0.00 של הבית ועד גובה סופי של רכס הגג. תורשה בנית כדר בתוך חלל הגג בשטח שלא יעלה על 23 מ"ר בתנאי שגובהו העליון החיצוני לא יחרוג מהגובה המותר. שטחו של החדר בחלל הגג יחושב בשטח הבניה הכללי.
- (3) מרתפים - תורשה הקמת מרתף שגובהו-נטו לא יעלה על 2.20 מ' ושטחו לא יעלה על 50 מ"ר. שטח זה יחשב בסך שטח הבניה הכללי. יותר צהר למרתף בקירות שמעל פני הקרקע בגובה שלא יעלה על 1.0 מ' מעל פני הקרקע הטבעית.
- (4) קביעת מפלס ה-0 של הבית מפלס הכניסה הראשית לבנין, כמסומן בתכנית הבינוי. קביעת המפלס יקבע עפ"י תכנית פיתוח ע"ג מדידה מצבית שתוגש לכל קבוצת בתים או בית פרטי, כחלק מבקשה להיתר הבניה.

5) **סוגם** - חנייה בנויה לרכב תתוכנן בתחום המבנה וכחלק בלתי נפרד ממנו, או על קו 0 צדדי, 2 קדמי. בכל המגרשים שטרם הוחל בבנייתם, התקן יהיה 2 מקומות כנייה ליחיד דיור אחת.

6) **מקלטים** - תותר הקמת מקלטים ביתיים או משותפים בבעלות פרטית באישור הג"א.

7) **מחסנים** - תותר הקמת מחסנים ביתיים בתחום המבנה ובמסגרת שטח הבניה המותר, וכן מחסן חיצוני בתחום המגרש בשטח שאינו עולה על 8 מ"ר, עפ"י תכנית פיתוח מאושרת.

8) **תכנית בנייה לביצוע** - על יוזמי הבניה באזור מגורים זה להגיש עם בקשתם להיתר בניה תכנית בנייה ופיתוח לביצוע בק"מ 250 : 1. תכנית זו תוגש על בסיס תכנית מדידה מעודכנת ותהיה תואמת את נספח הבנוי והפתוח.

א. התכנית תכלול בין היתר את הפרטים הבאים:
העמדת הבית תוך ציון מהרווחים, הגובה האבסולוטי לרבות כל הגבהים המתוכננים של הבית והחצר.

ב. תכנית הגדר מאבן לקט.

ג. תכנית פיתוח המגרש לרבות גבהים, שפועים, נקוז, טפול במדרונות, קירות תמך, מדרגות ושבילים, הכל תוך ציון מידות וחומר הבניה.

1.2. אזור מגורים ב' (צבוע תכלת בתשריט).

1.2.1. ישמש להקמת מבני מגורים בני קומותיים בצפיפות מגורים עד 6 יחידות דיור לדונם נטו. המבנים הכלולים באזור זה הינם: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11. במבנים בהם לא סומנו בינוי וחלוקת משנה, תוגש תכנית בינוי וחלוקת משנה מוצעת ללא צורך בהגשת תכנית בנין עיר מפורטת.

1.2.2. תנאים מיוחדים לבניה באזור מגורים ב' :

1) **צפיפות ואופי הבנייה** - צפיפות המגורים תהיה עד 6 יחידות דיור לדונם נטו. הבנוי יכלול בנינים בודדים בני 4 יח"ד, 8 יח"ד, או 12 יח"ד, לסרוגין וכן בנינים טוריים צמודי קרקע. תותרנה כניסות נפרדות לכל יחידות דיור בבנין. כמו כן יותרו פתרונות עם חדרי מדרגות מרכזיים או כניסות משותפות ל-2 יחידות דיור.

2) **מספר הקומות וגובה הבנין** - מספר הקומות המותר באזור זה הינו - 2 עד 3 קומות. גגות הבנינים יהיו משופעים בכסוי רעפים. אי לכך יותר נצול עליות גג בדירות שמתחתיהן ובתנאי שהכניסה אליהן תהיה מתוך הדירות האמורות. שטח עלית הגג לא יעלה על 23 מ"ר ליחידת דיור. כן יותר נצול מסד שגובהו עולה על 2.5 מ' נטו, בתנאי שיהווה חלק מהדירה שמעליו ובתנאי שהכניסה אליו תהיה מהדירה שמעליו בלבד. כל זה כפועל יוצא של התנאים הטופוגרפיים במקום.

- (3) גובה הבניינים וקביעת מפלס ה-0 - כמוגדר בפרק ב' סעיף 20 גובה מפלס ה-0 יקבע לכל בנין או קבוצת בניינים.
- (4) תכניות הגדלה סטנדרטיות - לכל הבניינים באזור מגורים זה תוכנה תכניות הגדלה סטנדרטיות. על יוזמי הבניה להפקיד תכניות אלו במשרדי הוועדה המקומית כחלק מהיתר הבניה לאותו בנין או מבנן. ההגדלה תורשה אך ורק על סמך תכניות אלו.
- (5) חנייה - תוסדר ברחובות הגובלים ואו במגרשים עצמם. יחס החניה: 1.6 מקומות ליחידת דיור בכל המבנים הקיימים למעט מבנן מס' 1, ב-2, שם התקן הקיים הינו 1.3. בכל המתחמים אשר טרם הוחל בבניתם התקן יהיה 2 מקומות חניה ליחידת דיור.
- (6) מחסנים - תותר הקמת מחסנים ביתיים בתחום המגרש בשטח שאינו עולה על 8 מ"ר, לפי תכנית פיתוח מאושרת.
- (7) תכנית בנוי ופיתוח לביצוע - על יוזמי הבניה באזור מגורים זה להגיש עם בקשתם להיתר בניה תכנית בנוי לבצוע בק"מ 250 : 1. בהוראה זו כלולים גם המיבנים אשר לגביהם לא הותנה הבנוי בתכנית זו. התכנית תוכן על בסיס תכנית מדידה מעודכנת תכנית הבנוי והפיתוח למבנים אלה תאושר על ידי הוועדה ותשמש בסיס להוצאת היתרי בניה אשר יוכנו עפ"י ההוראות המצוינות לעיל.
תכנית הבנוי ופיתוח תכלול מלבד הצבת הבניינים את ציון המרווחים בין הבניינים, גבהם האבסולוטי לרבות כל הגבהים המתוכננים של הבית וסביבתו.
ציון חיבור המבנים למערכות התשתית - מים, ביוב, חשמל ותקשורת, ותכניות הגדרות שבין הבניינים השונים ותכנית חלוקה מוצעת למגרשים.
תכנית פיתוח מפורטת לרבות גבהים, שפועים, נקוד, טפול במדרונות, קירות תמך, מדרגות, שבילים, ועוד, הכל תוך ציון מידות וחומרי בניה.

2. אזור מבני ציבור - (צבוע חום ומותחם חום בתשריט).

- 2.1 ישמש להקמת מבני צבור למיניהם, כגון בתי ספר, גני ילדים, בתי כנסת וכנ"ל. יעודם הספציפי של המגרשים יקבע ע"י זמי התכנית באישור הוועדה.
- 2.2 תנאים מיוחדים לבניה באזור לבניני צבור :

(1) גודל המגרשים - הוא בהתאם ליעודם הבוסס על סטנדרטים של משהבייש והמשרדים הרלוונטים. החניה תוסדר בתחום המגרשים אוו ברחובות הגובלים.

- (2) גובה המבנים - לא יעלה על שתי קומות. יותר נצול מסך שגובהו עולה על 2.5 מ' כפועל יוצא מהתנאים הטופוגרפים במקום.
- (3) שטח הבניה המותר - הינו בהתאם לסטנדרטים הרלוונטיים והמיכסות שנקבעו ליעודים השונים.
- (4) רעפים - לכל בנין צבורי יהיה גג מלא או חלקי מרעפים או שפת רעפים דקורטיבים באשור וועדה מקומית.
- (5) מגרש 920 : על יוזמי הבניה להגיש עם בקשתם להיתר תכנית בנין עיר מפורטת.
- (6) תכניות בנוי לבצוע - על יוזמי הבניה להגיש עם בקשתם להיתר בניה תכניות בנוי לבצוע בק"מ 250 : 1 המפרטות את העמדת המבנים, גבהם האבסולטי והמתוכנן, אופי פיתוח המגרש תוך ציון כל מרכיבי הפיתוח לרבות הגבהים המתוכננים, הנגישות, פנוי אשפה, חניה וכדומה.

(3) אזור למבני מסחר - (צבוע אפור).

3.1 מבנים מ1, 2 - ישמשו להקמת מבנים ובהם חנויות ומשרדים. חניה תקנית תהיה בתחום המגרש.

3.2 תנאים מיוחדים לבניה באזור למבני מסחר :

- (1) גובה מפלס ה - 0 יקבע עפ"י תכנית בינוי ופיתוח.
- (2) גודל המגרש המינימלי יהיה כמתואר בתשריט.
- (3) גודל הבנין, הגגות ומספר קומותיו - יהיה 2 קומות, הגג משופע מצופה ברעפים, קומת הקרקע תנוצל לחנויות והקומה העליונה לחנויות ומשרדים.
- (4) תכנית בנוי לבצוע - על יוזמי הבניה להגיש עם בקשתם להיתר בניה תכנית בנוי לבצוע בקני"מ 250 : 1 הכוללת את כל פרטי הבניה, החניה, סלוק אשפה, הפיתוח, ריצוף, שבילים, קירות תמך, מדרגות, מסלעות וכדי, הכל תוך ציון גבהים אבסולוטיים ומתוכננים לרבות התייחסות למבנים סמוכים.

4. **שטח ציבורי פתוח** - (צבוע ירוק בתשריט).
 ישמש לנטיעות, שטחי נופש, מגרשי משחקים וצירי מעבר להולכי רגל וכן לשימור היער הקיים במקום, ויתרו בו :
 הקמת גני משחק ומתקניהם
 מקלטים
 מתקנים הנדסיים
 שבילי מעבר
 מעבר קוי כח, קשר ותשתית, ניקוז וביוב חניות
 מעבר לכלי רכב לאזורים שאין אליהם גישה אחרת זולת זו המתוכננת מרכיבי בטחון.
5. **דרכים וחניות** - ישמשו לתנועת רכב ורגלים, חניות וכן להעברת קוי תשתיות למיניהם.
- 1) רשת הדרכים תבוצע עפ"י התקנים והמפרטים המאושרים.
 - 2) תקן החניה יהיה 2 מקומות חניה ליחידת דיור, למעט המבננים הקימים. מגרשים שאינם למגורים - לפי דרישות המפקח על התעבורה.
 - 3) באותם אזורים בהם לא ניתן להתקין מקומות החניה הנ"ל לאורך הדרכים יותקנו מפרצי ומשטחי חניה מיוחדים בתוך המגרשים, הכל להשלמת התקן והכל עפ"י תכנית בנוי ופיתוח ע"ג תכנית מדידה.
6. **שטח למתקנים הנדסיים** - צבוע אפור ובפסים בצבע סגול כהה באלכסון.
 ישמש להקמת מתקנים לאספקת מים, גז וכד'.

טבלת שימושי קרקע והוראות בניה

קו בנין			שטח בניה ליחיד כולל הכל	גובה בניה מירבי	מספר יחידות לדונם	גודל מגרש מזערי מ"ר	מספר קומות מירבי	רוחב חזית מגרש מזערי (מ')	מספר מבן	צבע אזור	האזור
אחורי	צידי	קדמי									
5	4	5	300 מ"ר	8.5 מ'	1 2	420 700 לדו-משפ'י	2 ומרתף	17	1א 2א 3א 4א	כתום	מגורים א'
5	4	5	100%	8.5 מ'	1	150 קוטג' 600 לבנין	2-3	7.5מ' לקוטג' 20 מ' לבנין	1ב 2ב 3ב 4ב 5ב 6ב 7ב 8ב 9ב 10ב 11ב	תכלת	מגורים ב'
5	4	5	80%	8מ'		1000	2	כמתואר בתשריט	1מ	אפור מותחם אפור כהה	מסחרי
לפי המכסות העניינות של המשרדים הנוגעים ולפי החלטת וביע מקומית							2	כמתואר בתשריט		חום מותחם חום כהה	בניי ציבור
הערה : האמור בעמודות דלעיל מתייחס לכלל המבנים של התכנית											

פרק ד' - תנאים כללים לביצוע התכנית

שימוש בקרקעות ובנינים :

לא ישמשו שום קרקע ובנין אלא לתכליות המפורטות בפרק ג' - טבלת שימושי קרקע וזכויות בניה, לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. תנאים מוקדמים לאישור התכנית של המבנים והתרת פעילות בניה :

בכוחה של הוועדה לאשר תוכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנקלאו מתנאים הבאים :

א. תכנית חלוקה :

בכל שטח התכנית תוגשנה תוכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, תוכן ע"י מודד מוסמך ותהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק. בתכנית חלוקה תותר, באישור הוועדה, סטייה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

ב. תכנית מדידה :

תוחן בקני"מ 250 : 1 ע"י מודד מוסמך, הכוללת קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהתאם לתקנות, ותהיה מעודכנת עד שישה חודשים לפני מגשתה.

ג. תכנית בנינו :

1. לקבוצות מבנים ו/או מבנים תוגש תכנית בנוי ופיתוח בקני"מ 250 : 1 ע"י מדידה מצבית.

2. הקוים התוחמים את המבנים המסומנים בתשריט מצביעים על כוונת התכנון בלבד. תותר חריגה מהם ובלבד שלא תהיה חריגה מיתר הוראות התכנית.

3. היתרי הבניה יוצאו בהתאם לתכנית הבנוי והפיתוח 250 : 1 של המבנן הרלוונטי אליו משתייך הבנין. התכנית תאושר ע"י הוועדה המקומית.

4. תכנית הבנוי והפיתוח תכלול :

(א) תכנית העמדת המבנים לרבות גבהי הבנינים כולל גבהי הכניסות וגובה מפלס ה-0.

(ב) דרכי הגישה ופיתוח כולל של החצרות.

(ג) סדורי חניה.

(ד) פתרונות סלוק האשפה.

(ה) חתכים עקרוניים של הבתים לרבות קירות תומכים.

(ו) במקביל לתכנית הבנוי והפיתוח למגורים תוגש תכנית פיתוח כללית של השטחים הצבוריים הגובלים.

מוסדות ציבור, תשתיות, מסחר ופיתוח :

- (1) לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הוועדה המקומית.
- (2) מאספי הבנייה הראשיים, מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- (3) פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעו, וכן מעברים להולכי רגל.
- (4) מערכת אספקה ראשית של מים.
- (5) הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- (6) גני ילדים מתחת לגיל כובה לפי התקן של משרד החינוך.
- (7) מבנה למכולת או צרכניה.
- (8) מקום תפילה.
- (9) מרפאה או טיפת חלב.
- (10) היתרי הבניה למגורים ינתנו עפ"י שלבי פיתוח כאשר בכל שלב כ- 100 יחידות דיור.
- (11) היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים :
 - א) הובטח להנחת דעתה של הוועדה מהקומית - יחסית להיקף המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים לעיל.
 - ב) בוצעו בחלקן התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם, הוועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
 - ג) הוועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו.
- (12) שמור הנוף
הוועדה תתנה את היתרי הבניה במלוי כל התנאים של תכנית זו, בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה במשך הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על ידי :
 - (1) מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ובעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
 - (2) מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.

3) סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

4) שימור החורש הקיים - יעשה לשימור הקיים לרבות חורש טבעי, מסלעות וכדומה, וזאת ע"י הגשת תכנית מדידה מצבית כחלק מתכנית הפיתוח וההיתר שעליהם יסומנו במפורט העצים הקיימים והעצים המיועדים לעקירה לצרכי בניה. כמו כן תוכל הוועדה המקומית לדרוש נטיעה מחדש של עצים לצורך שיקום החורש.

(13) בטוחות

אש - כל הבניה הציבורית טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות.
גז - מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.

(14) תכניות לצרכי 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 תנחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.

(15) מרכיבי בטחון

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

- א. מחסן תחמושת/נשק.
- ב. דרך היקפית + גדר רשת.
- ג. תאורת בטחון הקפית.
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור בטחון.

2. ביצוע רכיבי הבטחון יהיה במקביל להקמת הישוב.

3. א. מרכיבי הבטחון שנקבעו/יקבעו ע"י מקח"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ יקבע ע"י מקח"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקח"ר.

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

פרק ה' - הוראות בניה כלליות

הוראות אלו מתייחסות לכל הבנינים בכל האזורים בכל חלקי התכנית.

1. בנינים הנבנים בשלבים

בנינים העשויים להבנות בשלבים, חובה על היזם להפקיד במשרדי הוועדה המקומית תכנית סטנדרטית להשלמת המבנה אשר תעשה אך ורק על סמך תכנית זו. הדברים אמורים גם למבני צבור ומסחר למיניהם העשויים להבנות בשלבים.

2. פיקוח על אופן הבניה

בידי הוועדה המקומית הסמכות להתנות מתן היתר הבניה בהקפדה מירבית על בצוע תכניות והנחיות אלו ולהפסיק הבניה כל אימת שמתגלה חריגה מתנאי הרישיון.

3. פיקוח על התלנית, עיצוב וצורה ארכיטקטוניים

הוועדה המקומית רשאית בנוסף לאמור לעיל להתנות מתן היתר בניה בבצוע תנאים יחודיים הנוגעים למופע החיצוני של הבנין לרבות שמוש בחומרים, צבעים, עיצוב גדרות, מרפסות וכד'.
הנוגעים למופע החיצוני של הבנין לרבות שמוש בחומרים, צבעים, עיצוב גדרות, מרפסות וכד'.

4. מתקנים לחמום מים על גגות הבנינים

ככלל יונחו הקולטנים על שפוע הגג ואילו הדודים ימוקמו בחלל הגג המשופע באישור הוועדה המקומית.

5. אנטנה מרכזית, מוטות, תרני רדיו ומתקנים אחרים על גגות הבנינים

לא תותר הקמת יותר מאנטנת טלוויזיה ורדיו אחת לכל בנין.

6. מקלטים וחדרים מוגנים

6.1 מקלטים ו/או חדרים מוגנים יותקנו בהתאם לתקנות רשויות הג"א.

6.2 ניתן יהיה להקים מקלטים משותפים במקומות בכמות ובמתקנים שיאושרו ע"י רשויות הג"א.

6.3 לא תנתן רשות שמוש בבנין בטרם הוקמו המקלטים כחוק.

פרק ו' - מערכות תשתית

הוועדה המקומית רשאית לשמור על הקרקע הדרושה למעבר של מערכות תשתית (ניקוז, ביוב, טלפון וחשמל) ואין להקים על קרקע זו שום בנין, לבנות או לעשות כל עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע המערכות הנ"ל. כל בעל מגרש חייב לתת זכות מעבר למערכות אלה בתחומי מגרשו, הן להקמתן והן להפעלתן ואחזקתן, עפ"י הוראות הוועדה המקומית בתנאי ההיתר.

1. ניקוז

מגרשי הבניה ינוקזו לשביעות רצון הוועדה המקומית. היתה הוועדה המקומית סבורה שטיבה ומקומה של קרקע כלשהי בתחום התכנית מחייבים טיפול מיוחד - יהא זה בסמכותה לכלול בהיתר הבניה את תנאי הטיפול הדרושים לדעתה.

2. ביוב

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

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

4. חשמל, תקשורת ותאורה

4.1 חשמל - מגבלות הבניה בתחום הרצועות הקרובות לרשת קוי חשמל, לרבות תוואי הרצועות ורחבן ייקבעו בהתאם לחוק החשמל התקף ולתקנות חבי חשמל.

4.2 באזור מגורים א' ו-ב' תועדף רשת חשמל ביתי תת קרקעי וחיבורי חשמל לבתים תת קרקעיים. כנ"ל באזור למבני מסחר ואזור למבני צבור.

4.3 היוזמים יוכלו להקים רשת הזנה עילית באישור הוועדה המקומית.

4.4 כל רשת הטלפונים תבוצע לפי תכניות משרד התקשורת ו/או חברת "בזק" ותהיה ת"ק.

4.5 רשת טלוויזיה בכבלים - תהיה תת קרקעית.

4.6 תאורת רחובות - רשת תאורת רחובות תבוצע על עמודי תאורה סטנדרטיים עם כבלים תת קרקעיים בהתאם להנחיות בתכניות הבינוי.

5. זכות מעבר לקוי תשתית

תינתן זכות מעבר ללא כל תמורה לקוי ביוב, מים, חשמל ותקשורת במגרשי הבניה בכל האזורים באם צרכי התכנית מחייבים זאת. תינתן גם זכות כניסה לכל אותם המגרשים לצורך תיקונים וטיפול שוטף. דברים אלו אמורים גם ברשתות וקוי נקוז למינהם.

חתימות

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.

היועץ : הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה קרני שומרון.

עורך התכנית : אדריכל רחל ולדן

כתובת : רח' ברטנורה 19, תל אביב 62282

טל. 03 - 5467586

מסי רשיון אדריכל : 07080

רחל ולדן אדריכלות ובינוי ערי

רח' ברטנורה 19, ת"א 62282

טל: 03-5467586/5440507

פקס: 03-6046299

תאריך : נובמבר 96

הצהרת עורך התכנית

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

רחל ולדן אדריכלות ובינוי ערי

רח' ברטנורה 19, ת"א 62282

טל: 03-5467586/5440507

פקס: 03-6046299

שם, תפקיד

4.2.97

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון

מועצת המבחן העליונה
الإدارة العليا لقطاع القدس وبيت لحم والخليل
مجلس التنظيم الأعلى

הו רצה היה מבחן ערים, כפרים ומבנות
(יהודה, ארבעה) (מס' 303) תשלום - 1973
אם בלאו כרוב מחלקת אדם, ארץ ואלה
(יהודה ואלסארה) (רמ' 118) 1972-1971
מס' 576

מחלקת המבחן פקדוני קבני 10/10/72

מס' 117/8 מס' 10/10/72

מס' 15.6.94 מס' 5/94

מס' 15.6.94 מס' 5/94
מס' 15.6.94 מס' 5/94

מס' 15.6.94 מס' 5/94

מס' 15.6.94 מס' 5/94

מס' 15.6.94 מס' 5/94

XI 11

XII 12

XIII 13

XIV 14

XV 15

XVI 16

XVII 17

XVIII 18

XIX 19

XX 20

XXI 21