

תוכן עניינים

עמ' 3	התכנית	פרק א'
עמ' 4	הגדרות	פרק ב'
עמ' 5	הוראות ומגבלות בניה	פרק ג'
עמ' 7	טבלת סיכום הוראות הבנייה מצב מאושר לעומת מצב מוצע	פרק ד'
עמ' 8	שונות	פרק ה'
עמ' 9	חתימות והצהרת המתכנן	פרק ו'

פרק א' – התכנית

1. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מס' 117/1/4/3/1
המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 117/1/4/3
2. המקום: יישוב קרני שומרון גבעה מרכזית – שכונת נופי בניה -
נ.צ. רשת ישראלית קואורדינאטות :
ציר צפון-דרום : 209500-209710
ציר מזרח-מערב : 675050-675685
גוש פיסקאלי מס' 21:
חלק מחלקת כרסון
גוש פיסקאלי מס' 20:
חלק מחלקה אר-רצפן
באדמות כפר דיר אסתיא
3. גבול התכנית: כמתוחם בנספח מס' 1 של התוכנית- בקו כחול .
4. מסמכי התכנית: א. 9 דפי הוראות בכתב, להלן: "הוראות התכנית".
ב. נספח מס' 1: בקני"מ 1:250 המצורף להוראות תכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש.
6. יזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה קרני שומרון.
7. מגיש התכנית: נופי בניה - קרני שומרון (ע.ר.) מס' 580543791
בתבונה יתכונן (ע.ר.) מס' 580546414
8. עורך התכנית: גיבור אברהם אדריכל מ.ר. 25613
א.גבור אדריכלים אדריכלות ובינוי ערים בע"מ
תפוצות ישראל 6, גבעתיים
טל: 03-7326350 פקס: 03-7325079
9. מטרת התוכנית: שינוי בהוראות ומגבלות הבניה באזור מגורים א' שבתחום תוכנית מפורטת מאושרת מס' 117/1/4/3 : קו בניין קדמי לחניה מקורה, שטח לחניה מקורה, שטח בניה מרבי ליחידת דיור, מפלסי ה- 0.00 למבנים, הגדרת מצללה, קווי בנין למצללה, גובה בניה מרבי ליחידת דיור, גובה מרבי לקירות תמך, גובה מרבי למרתף ולחניה מקורה.
10. כפיפות לתכניות אחרות: תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 117/1/4/3. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

עמוד 4 מתוך 9
קרני שומרון-גבעה מרכזית שכונת נופי בניה
מהדורה 8

פרק ב' – הגדרות

1. תכנית: תכנית מפורטת מס' 117/1/4/3/1 שכונת נופי בניה גבעה מרכזית קרני-שומרון.
2. מגרש עולה: מגרש שהטופוגרפיה הטבעית שלו עולה ביחס לדרך המשיקה אליו, כלומר המגרש גבוה יותר מהדרך המשיקה אליו (מעל הדרך).
3. מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי, הנסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

פרק ג' – הוראות ומגבלות בנייה

1.1 הוראות כלליות לאזורי המגורים

הבנייה באזור מגורים א' בתחום תכנית זו תהיה על-פי הוראות תכניות מפורטות מאושרות 117/1/4/3 למעט הסעיפים שלהלן (סיכום מגבלות והוראות בנייה מצב מאושר לעומת מצב מוצע כמפורט בטבלה בפרק ד'):

1.2 שטח בניה

שטח הבניה המותר למגרשים 11-21, 192 מ"ר ליחידת דיור, לא כולל מרתף מחסן וחניה מקורה כאמור בסעיף 1.3.

1.3 חנייה מקורה למגרשים 11 עד 21:

א. תותר הקמת חנייה מקורה ל-2 רכבים בתחום המגרש בשטח של 32 מ"ר בנוסף לשטח הבניה המותר.

ב. מבנה החנייה יבנה בהתאם לחומרי הבניה של המבנה העיקרי. לא יותר מבנה חנייה שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים בתוספת מעקות בגובה 1.05 מ' וללא מערכות טכניות אחרות. המבנה ייבנה בתנאי שלא יופרעו קווי הראיה בצמתים.

ג. ניקוז גג מבנה החנייה ופתחיו לא יופנה למגרש השכן. לא תותר שפיכה חופשית לכוון המדרכה או למגרש שכן. הגובה הפנימי של החנייה המקורה לא יעלה על 2.20 מ' נטו מפני הקרקע הגובלים עימו. מפלס רצפת הכניסה לחניה יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית ולמפלס הדרך הגובלת, לשביעות רצונה של הוועדה.

ד. קו בנין לחנייה מקורה

קווי הבנין לחנייה מקורה יהיו כדלקמן, הכל באישור הוועדה:

קו בנין קדמי 0.00 מ'

קו בנין צדדי..... כמסומן בנספח בקו סגול

1.4 מצללה (פרגולה):

תותר בניית מצללה על-פי ההנחיות הבאות:

א. תותר הקמת מצללה במפלס הקרקע ובמרפסות. לא תותר בניית מצללה בתחום הגג העליון. המצללה תבנה מחומרים קלים כדוגמת עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C, את קונסטרוקציית המצללה ניתן לבנות מבטון ובגמר לפי המבנה העיקרי. המצללה תהיה בגובה מרבי 2.50 מ' ותשולב עם המבנה העיקרי באופן מיטבי מבחינת החומרים והעיצוב - הכל באישור הוועדה.

ב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה.

ג. מי גשם מהמצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.

ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה, תותר סגירה עד גובה של 1.5 מ' בהיקף הפרגולות.

ה. שטח המצללה: המצללה לא תחושב כשטח מקורה לענין חישוב שטחי הבניה, לפי ההנחיות לעיל:

1. בתחום המרפסות, לרבות זו שמעל לחנייה המקורה, תותר בניית מצללה בשטח הזהה לשטח המרפסת.

2. בתחום החצר במפלס הקרקע, שטח המצללה לא יעלה על 1/5 משטח החצר, או 15 מ"ר הכל לפי הגדול יותר.

עמוד 6 מתוך 9
קרני שומרון-גבעה מרכזית שכונת נופי בניה
מהדורה 8

גובה בנייה מותר:

1.5

גובה בנייה מרבי מותר:

- א. גובה בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג : 8.0 מ' מעל מפלס 0.00 .
ב. מפלס 0.00 לקומת הכניסה לבית יהיה עפ"י טבלת סיכום מגבלות והוראות בניה מצב מאושר לעומת מצב מוצע כמפורט בטבלה בפרק ד'.

מרתף:

1.6

- א. באישור הועדה יותר מרתף בגובה פנימי של עד 2.40 מ' נטו מריצוף לתקרה. בשטח מרבי של 50 מ"ר למרתף, בתוספת 10 מ"ר של בליטות חיצוניות מקורות ללא קירות חוץ, הכל בנוסף לשטחי הבניה המותרים.
ב. באישור הועדה, תותר חזית מרתף קדמית וצד חשופה לכל גובה המרתף.

עמוד 7 מתוך 9
 קרני שומרון-גבעה מרכזית שכונת נופי בניה
 מהדורה 10

פרק ד' – טבלת ריכוז הוראות הבניה, מצב מאושר לעומת מצב מוצע

מס' מגווש	מס' יחידות דיור	שטח בניה לח"ד		שטח תכנית לח"ד		מפלס 0.00		גובה גג מעל 0.00 מ'		קו בנין מאושר (**)		קדמי	קדמי	מס' מגווש
		מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	מוצע	מאושר	קדמי	אחורי			
1														
2														
3														
4														
5														
6														
7														
8														
9														
10														
11														
12														
13														
14	2	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	ללא שינוי	331.5	331.5	8.0	3	6	4	ללא שינוי	ללא שינוי	3.6
15														
16														
17														
18														
19														
20														
21														

הערות:
 (** חניה מקורה בתחום קווי הבנין.
 (***) קו בנין לחניה מקורה כמסומן בנספח בקו סגול.

עמוד 8 מתוך 9
קרני שומרון-גבעה מרכזית שכונת נופי בניה
מהדורה 10

פרק ה' - שונות

מתקנים פוטו-וולטאיים

בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבני המגורים.
מתקנים סולאריים יוסתרו במעקה היקפי להסתרת קונסטרוקציית המתקן.

חנייה

החניה באזורי המגורים, תהייה ללא שינוי כמוגדר בתכנית שבתוקף מס 117/1/4/3

תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים חשמל, תקשורת וכ"ו) יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב ממהנדס הרשות כי המבנה נבנה על פי תנאי התכנית המפורטת והיתר הבנייה.

הוראות פיתוח

גובה קירות התמך האחורי והצדדי יקבע עפ"י תוכנית בינוי, שתוגש לוועדה ותאושר על ידה.

עמוד 9 מתוך 9
קרני שומרון-גבעה מרכזית שכונת נופי בניה
מהדורה 8

פרק ו' - חתימות והצהרת המתכנן

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

חתימת עורך התכנית כלות
אדריכלים
ערם בע"מ

16.9.13

צו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ור.ל.ט.
(יהודה ושומרון) מס' 158, תשל"ב 1971

מרחב תכנון מועצה מ.רומית קרני שומרון
הועדה המקומית לתכנון ובניה קרני שומרון
תוכנית מס' 117/114/3/1
ועדת המשנה לתכנון ובניה קרני שומרון
בישיבתה מס' 201301 מיום 19.2.13
ה.ל.ט.ה. אל

מזכיר הועדה יו"ר ועדת היסוד
לונגנון ובניה קרני שומרון

חתימת המגיש בתבונה ותכנון נופי בניה קרני שומרון
ע.ר. 580543791 ע.ד. 580546414

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.

אדריכלים
ערם בע"מ
חתימה

א.ג.י. ארזות
שם ותפקיד

16.9.13
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה