

מרכז 5/15/04  
ע"מ שומרון



מרחב תכנוני מקומי

קרני שומרון

אזור יהודה ושומרון

מועצה אזורית עליונה

תכנית מפורטת מס' 117/8/1/3

שינוי לתכנית מפורטת מס' 117/8/1

ושינוי לתכנית מפורטת מס' 117/8/1/2

קרני שומרון

שם הישוב:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

בעל הקרקע:

משרד הבינוי והשיכון

היוזם:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה-קרני שומרון

משרד הבינוי והשיכון

מגיש התכנית:

165.487 דונם

שטח התכנית:

1:1250

קנה מידה:

נתנאל בן יצחק, אדריכל. פרופ' שור 16 ת"א, 62961

עורך התכנית:

טל': 03-6059166 פקס: 03-6059172

מרץ 2004

תאריך עדכון אחרון:

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון  
מועצה התכנון העליונה  
אזור אזורי תכנון אזורי תכנון אזורי תכנון  
ועו בדבר חוק התכנון ערים, כפרים ובינויים  
(יהודה ושומרון) (מס' 563) תשלום-1971  
אשר הוא נקבע על-ידי משרד הבינוי והשיכון  
לשנת 1971-1972

מרחב תכנוני מקומי  
קרני שומרון  
תכנית מס' 117/8/1/3

28.4.04 5/04

מנהל האזורי תכנון  
מנהל האזורי תכנון

התוכן	עמ' מס'
פרק א': התכנית	3.....
פרק ב': הגדרות	4.....
פרק ג': רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	6.....
פרק ד': תכנית בינוי	7.....
פרק ה': תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	8.....
פרק ו': מרכיבי בטחון	8.....
פרק ז': טבלת זכויות בניה והוראות בניה	10.....
פרק ח': חתימות	11.....

פרק א': התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס' 117/8/1/3 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 117/8/1, 117/8/1/2.
2. המקום: קרני שומרון- גבעה מערבית  
קואורדינטות: צפון דרום 675325, 675825  
מזרח מערב 208525, 209025
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: א. 9 דפי הוראות בכתב.  
ב. תשריט בק.מ. 1:1250  
ג. נספח בינוי 1:500
5. שטח התכנית: 165.487 דונם
6. יוזמי התכנית: משרד השיכון  
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה- קרני שומרון
7. מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון
8. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש.
9. עורך התכנית: נתנאל בן יצחק, אדריכל, רח' פרופ' שור 16 ת"א, 62961.  
טל': 03-6059166, פקס: 03-6059172
10. מטרת התכנית:
  - א. לשנות את אופי הבינוי ולהקטין את צפיפות יחידות הדיור באזור המגורים.
  - ב. להרחיב את כביש הכניסה הראשית לשכונה.
  - ג. להגדיל את השצ"פ המרכזי באזור מבני הציבור.
  - ד. לקבוע הנחיות והוראות מחייבות באזורי המגורים לאופני בניה, רמת בניה ותשתיות.
  - ה. לשנות יעוד מגרש מס' 6 מבניה לציבור לשטח מסחרי.
11. כפיפות לתכניות אחרות:  
התכנית כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' 117/8/1, 117/8/1/2.  
במקרה של סתירה- הוראות תכנית זו מחייבות.

פרק ב': הגדרות

- התכנית- תכנית מפורטת מס' 117/8/1/3, המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 117/8/1, 117/8/1/2.
- החוק- חוק תכנון ערים, כפרים וביניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971
- הועדה- הועדה המיוחדת לתכנון ובניה-קרני שומרון.
- אזור- שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
- קו בנין- קו לאורך חזית המגרש או לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
- קו הדרך- קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכרוך במונח הדרך. שטח מותר לבניה- השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין כולל מרתף וחניה מקורה ואינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מהפיתוח וחניה מקורה.
- שטח תכסית- שטח השלכה אנכית של צללית הבנין.
- קומה- חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
- מרתף- קומה בבסיס הבנין בגובה פנימי עד 2.50 מ', מריצוף עד תחתית תקרה, ששטחה לא תבלוט מעל 1.2 מ' ממרבית פני קרקע סופיים. נכלל במספר הקומות המותר. גובה קומה למגורים- גובה מפני הרצפה לתחתית התקרה (מינימום 2.5 מ' מקסימום 3.0 מ'). מפלס ה-0 מפלס הכניסה הראשית לבנין, עפ"י נספח הבינוי.
- גובה בניה מותר- גובה קצה מעקה הגג, או פיסת הגג המשופע מדוד ממפלס ה-0, עפ"י החתכים בנספח הבינוי.
- חזית קדמית- חזית המגרש לדרך.
- חזית צדדית- חזית המגרש שאינה חזית קדמית או אחורית. במגרש פינתי- לו 2 חזיתות קדמיות- ייחשבו 2 החזיתות האחרות כצדדיות.

מסד- בסיס הבנין או חלק מבסיס הבנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו הם ללא פתח, דלת, חלון וכד', גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת פני הבטון התחתונה של הבנין.  
תכנית הבינוי- תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה בק.מ. 1:500 המבוססת על תכנית מפרטת המאושרת כחוק ותאושר ע"י הועדה.

התכנית כוללת:

- טופוגרפיה מצבית בעת מסירת המגרש.
- חלוקה למגרשים בהתאם לתכנית המפורטת.
- קווי בנין.
- גובה גג מקסימלי ומפלס 0 מוצע.
- תכנית פיתוח הכוללת: מיקום חניות ומתקני אשפה, חניות, גדרות וכיו"ב.
- תכנית פיתוח שצ"פ הגובל באזור הבינוי.

פרק ג': רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

אזור מגורים א' מיוחד: שטח הצבוע בתשריט בגוון כתום, מיועד לאזורי מגורים א' מיוחד וכולל 19 מגרשים. שטח מינימאלי למגרש 1500 מ"ר.

כל מגרש מיועד לארבע יחידות צמודות קרקע מטיפוס קוטג' טורי, במבנים בני שלוש קומות כולל מרתף, קווי בנין וגובה מבנים כמפורט בנספח הבינוי. סה"כ שטח מותר לבניה בכל מגרש לא יעלה על 1000 מ"ר. (ולא יותר מ-250 מ"ר ליחידת דיור).

גודל התכסית המותרת לא יעלה על 42% משטח המגרש.

למבנים במגרשים 10-19 תותר פתיחת דלתות בקיר קומת מרתף הפונה לחזית האחורית. לכלל מגרש בן ארבע יחידות דיור תותר כניסה אחת לחניית רכב. תקן החניה לא יפחת משני מקומות חניה ליחידת דיור וכולו ימומש בתחום המגרש. תותר סגירת כניסה לחניה באמצעות שער מוט בלבד. תותר בניית חניה מקורה אחת לכל יחידת דיור בשטח של 20 מ"ר שתבנה בתחום קווי בניין.

תותר בניית גגות רעפים בשטח שלא יפחת ממחצית שטח התכסית ובתנאי שיתר שטחי התכסית השטוחים יהיו מבודדים ומרוצפים או, מכוסים באגרנט בהיר.

תותר זרימת נגר עילי בין ארבעת יחידות הקוטג' הטורי. כל פתרונות הניקוז (גגות ושטח) יפתרו בתחום המגרש.

כל קירות המבנים יהיו מחופים באבן גיר לפחות ב- 90% משטחם. יתר החלקים יהיו מצופים בחומרים עמידים עפ"י הנחיית מהנדס הועדה המקומית. כל קירות המסד יהיו אטומים ומחופים כדוגמת קירות המבנים. כל קירות התמך והגדרות הבנויות יחופו כדוגמת קירות המבנים.

כל מתקני איסוף אשפה למיניה ומכלי גז וסולר מרכזיים, ישולבו בתחום המגרש ויוסדרו ע"י שערים אטומים.

כל פתרון ניצול אנרגיה סולרית, שימוש במיזוג אויר ומערכות קליטת שידורי טלוויזיה יכללו את אופן הסדרתם ושילובם במבנה עפ"י הנחייה ואישור מהנדס הועדה.

בבקשה לחיזוק שאינה מממשת את כל זכויות הבניה יפורט אופן הרחבת המבנה בשלבים הבאים ובלבד שכל תוספות הבניה העתידיות יתוכננו ויבוצעו בקטעי המבנה שאינם צמודים לדרך.

#### אזור מסחרי:

שטח בתשריט הצבוע באפור ותחום באפור כהה.  
א. מגרשים מס' 7,9 יאוחדו למגרש אחד שיקרא מגרש מס' 79 עליו יחולו הוראות תכנית מפורטת מס' 117/8/1/2.

#### תחנת תדלוק

שטח בתשריט צבוע פטיט אפור צהוב לסדוגין ותחום באפור כהה.  
מגרש מס' 100 מיועד לבניית תחנת תדלוק בדרגה ב', שרותי אחזקה לדרכב (תיקונים, רחיצה ועוד), מתקנים הנדסיים נלווים (מים, ביוב, תקשורת). המבנה חד קומתי, חומרי גמר: חיפוי אבן על קירות ומעקות. גג אחד יחפה מעל איזור התדלוק ומבני השרות. חומרי גמר וחיפוי לגג: מתכת או רעפים והשימוש בהם יהיה אחיד לכל שטחי הגג.  
על תחנת התדלוק יחולו כל הוראות תכנית מיתאר איזורית חלקית לתחנות תדלוק מס' 53 מעודכנות לפי החלטת מת"ע מס' 372/5/93 מיום 08.09.93 או כל החלטה ועדכון שאושרו בתאריך מאוחר יותר. האמור בתכנית זו אינו משחרר את מקים התחנה או את מפעילה מקיום ההוראות של כל חיקוק.  
זכויות בניה במגרש לפי טבלת זכויות בניה בעמוד 9.  
השילוט ישולב בחזית המבנה כחלק אינטגרלי ממנה.  
חצרות משק לא יפנו לחזיתות קידמיות.  
תנאי להיתר בניה – קבלת אישורים הנדרשים על פי החוק ועל פי הנוהל של המנהל האזרחי, לרבות אישור ועדת קריטריונים במנהל האזרחי וביצוע דרישות הועדה/מהנדס המועצה

#### אזור למבני ציבור:

מגבלות זכויות בניה עפ"י תכנית 117/8/1.  
בסמכות ועדה מיוחדת לתכנון ובניה לאשר חלוקת משנה של המגרשים למבני ציבור ולשצ"פ בתחומם.  
שצ"פים אלה אינם באים במקום השטחים הנוספים שיועדו לכך בתכנית.

שצ"פ:

שטח התשריט הצבוע בגוון ירוק מיועד לשטח ציבורי פתוח בו יוקמו גנים ציבוריים מגרשי משחקים ושרותים ציבוריים, כמו כן תותר בהם הקמת אנטנות + מתקנים הנדסיים תת קרקעיים כגון תחנות שאיבה, תחנות טרנספורמציה וכו', כמו כן ימוקמו מרכיבי בטחון לפי דרישת קציני הבטחון של הישוב. כל זאת עפ"י תכנית פיתוח מקיפה שתשמש כתכנית אב לבניית מתקנים תכלול את כל המרכיבים הנזכרים לעיל ותאושר ע"י הועדה המקומית.

שצ"פ לאורך מגרשים 10-19 יכלול צנרת ביוב ודרך עפר לצורכי תחזוקה. בשצ"פ המחבר את מבני הציבור תותר הקמת אמפיתאטרון ל- 600 צופים על כל מתקניו (מושב; במה; קונכיה אקוסטית וחדרי שחקנים) שישימש למופעי בידור. פיתוח שטח ציבורי פתוח בתחום מגרשי מבני ציבור אינו על חשבון פיתוח השצ"פים המסומנים בתחום התכנית ואינם משחררים את היזם מפתוחם.

פרק ד': תכניות בינוי

לקבוצות מבנים ו/או חלקי תכנית, תוגש תכנית בינוי ופיתוח בק.מ. 1:250/1:100 (בהתאם לדרישות מהנדס הועדה) ע"ג מפת מדידה מצבית. כל היתרי הבניה יוצאו עפ"י תכנית הבינוי המאושרת. התכנית תכלול: העמדת מבנים; גובה המבנים; גבהי כניסות ראשיות; דרכי גישה; פיתוח חצרות; סידורי חניה; פתרונות סילוק אשפה; תכנון תשתיות עקרוני; גינון ותאורה; פיתוח שטחים ציבוריים גובלים.

פרק ה': תשתיות, ניקוז, תיעול, אספקת מים חשמל ותקשורת

1. מיקום מערכת תשתית- כל מתקני הביוב בתחום שטח התכנית יהיו תת קרקעיים.
2. אספקת מים- ע"י רשת המים הארצית של חב' מקורות כפוף לדרישות האזוריות לעניין איגום ולחצי מים כפי שיידרש ע"י המועצה המקומית קרני שומרון.
3. ניקוז מי גשם- ניקוז טבעי על קרקעי ובתעלות תת קרקעיות בהתאם לחוקי הניקוז.
4. ביוב- כל מבנה יחובר לרשת ביוב עירונית שתוביל למערכת טיפול וסילוק שפכים.

5. זכויות מעבר- הועדה רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות בכל מגרש לרבות מגרש פרטי, מחוץ לקווי הבנין תובטח זכות מעבר נגישה למגרשים לצורך התקנה ואחזקת מערכות.
6. קווי חשמל מתח נמוך וחיבורים למבנים יהיו תת קרקעיים.
7. רשת מתח גבוה תהיה עילית עם תחנות שנאות על עמודים.
8. רשת תאורת רחובות ושטחים ציבוריים פתוחים תבוצע על גבי עמודי תאורה ורשת הזנה תת קרקעית.

9. כל קווי התקשורת בשכונה לרבות מערכת טלוויזיה במעגל סגור, יהיו תת קרקעיים.

#### פרק ו': מרכיבי בטחון

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון ביישוב לפי הפרוט הבא:
  - א. מחסן תחמושת/נשק
  - ב. דרך היקפית- גדר רשת
  - ג. תאורת בטחון היקפית
  - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרר בטחון.
2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד אכלוס השכונה/היישוב.
  - ב. מרכיבי הביטחון הדרושים בכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם פיקוד העורף.
  - ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם.
  - ד. מרכיבי הביטחון יתבצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פיקוד העורף.

פרק ז': טבלת זכויות בניה והוראות בניה

הערות	קווי בנין (מ')	גובה מרבי של המבנה כולל קומת מרתף (מ')	שטח תכסית %	שטח בניה המותר (מ"ר)	מס' יח' דיור	מס' קומות כולל קומת מרתף	שטח מגרש מינימאלי (מ"ר)	מספר מגרש	אזור
שטח מגרשים חושב לפי מדידת מחשב	קדמי צידי אחורי (לדרך)								
	6 3 5	11	42	1000	4	3	1500	10-28	מגורים מיוחד א'
1. עפ"י הוראות תכנית 117/8/1/2.	4 4 3	12	—	9987	—	4	8920	79	מסחר
שטח בניה כולל חיפוי מעל איזור תדלוק	5 5 5	8	37	1000	—	1	2700	100	תחנת תדלוק
קירות בחיפוי אבן	0 0 5	6	40	400	—	1	1050	901	מבנה ציבור

פרק ח': חתימות

תאריך חתימה  
בעל הקרקע- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

02.09.04 משרד הבינוי והשיכון  
מחוז מרכז  
רח' החשמונאים 113, ת"א היזום- משרד הבינוי והשיכון

8.9.04 מועצה מקומית קרני שומרון קרני שומרון ובניה- לתכנון המיוחדת לתכנון ובניה- קרני שומרון היזום- הועדה המיוחדת לתכנון ובניה- קרני שומרון

02.09.04 משרד הבינוי והשיכון  
מחוז מרכז  
רח' החשמונאים 113, ת"א מגיש התכנית- משרד הבינוי והשיכון

9/09/04 עורך התכנית- נתנאל בן יצחק, אדריכל  
עורך התכנית- נתנאל בן יצחק, אדריכל

הצהרת עורך התכנית

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

תאריך: שם ותפקיד: מתן תוקף הפקדה

**צו בדבר חוק הבנייה ערים כפרים ובנונים (יהודה ושומרון) מס' 418, תש"ל 1971**

מרחב תכנון מועצה מקומית קרני שומרון  
 הועדה המקומית לתכנון ובניה קרני שומרון  
 תוכנית מס' 117/8/13  
 ועדת המשנה לתכנון ובניה קרני שומרון  
 בישיבתה מס' 200203 מיום 18.6.02  
 הח ל י ט ה  
 מזכיר הועדה יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה קרני שומרון