32-8

קיבוץ שומרון –
מגרמיה –

1.88 – 7.91

שם תיק: אגף תכנון ובינוי ערים -קרני שומרון-
גבעה מזרחית

מזהה פיזי **גל-8/44992**

מזהה פריט: 000417

כתובת 2-120-5-18-6

תאריך הדפסה 10/04/2018

32-8

0246

אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי שומרון

תשריט מצורף לתכנית מפורטת מס'.....
הנקראת קרני שומרון-הגבעה המזרחית

מחוז : השומרון
נפה : טול כרם
המקום : קרני שומרון-הגבעה המזרחית

יוזם התכנית : משרד הבנוי והשכון
בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי ביהודה ושומרון
עורך התכנית : אדר' ש. שוורץ

שטח התכנית:

מקרא

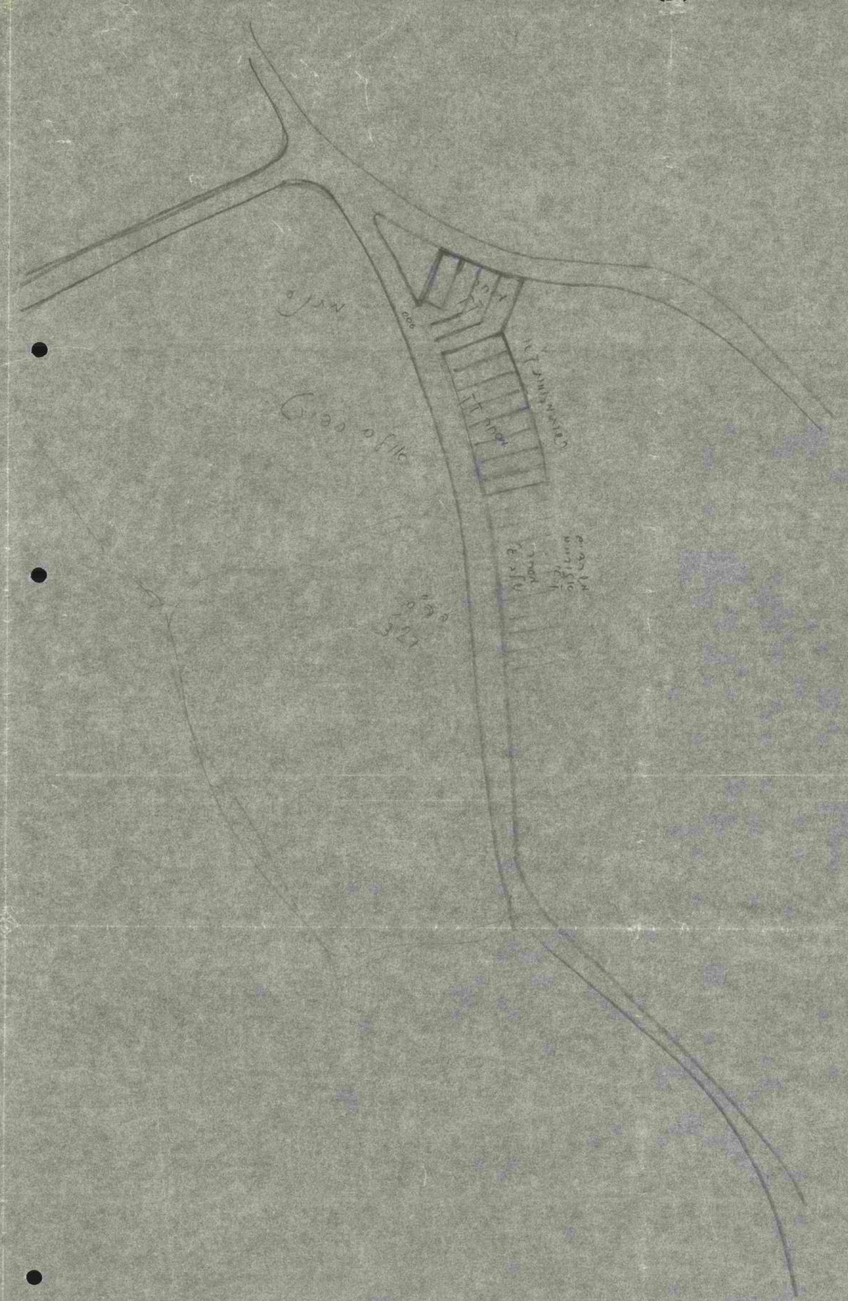
- גבול התכנית
- אזור מגורים א'
- אזור מגורים ב'
- אזור מגורים ותירות
- אזור לבנין צבורי לא מסחרי
- אזור לבנין מסחרי
- שטח צבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- שמורת טבע
- שביל להולכי רגל
- דרך משולבת
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת/חניה
- מספר הדרך
- מרווח קידמי מינימלי
- רוחב הדרך
- מספר מבנן או מגרש מוצעים
- גבול מגרש מוצע
- גבול בעלות קרקע
- מתקני וקוי ביוב מוצעים
- אזור מוגבל לבניה

טבלת השטחים

האזור	שטח	אחוז
אזור מגורים א'		
אזור מגורים ב'		
אתרים למבני ציבור		
אתרים למבני מסחר		
שטח צבורי פתוח		
שטח פרטי פתוח		
אזורי תירות		
שמורת טבע		
דרכים ושבילים		
סה"כ שטח התכנית		

תרשים הסביבה 1:100 000

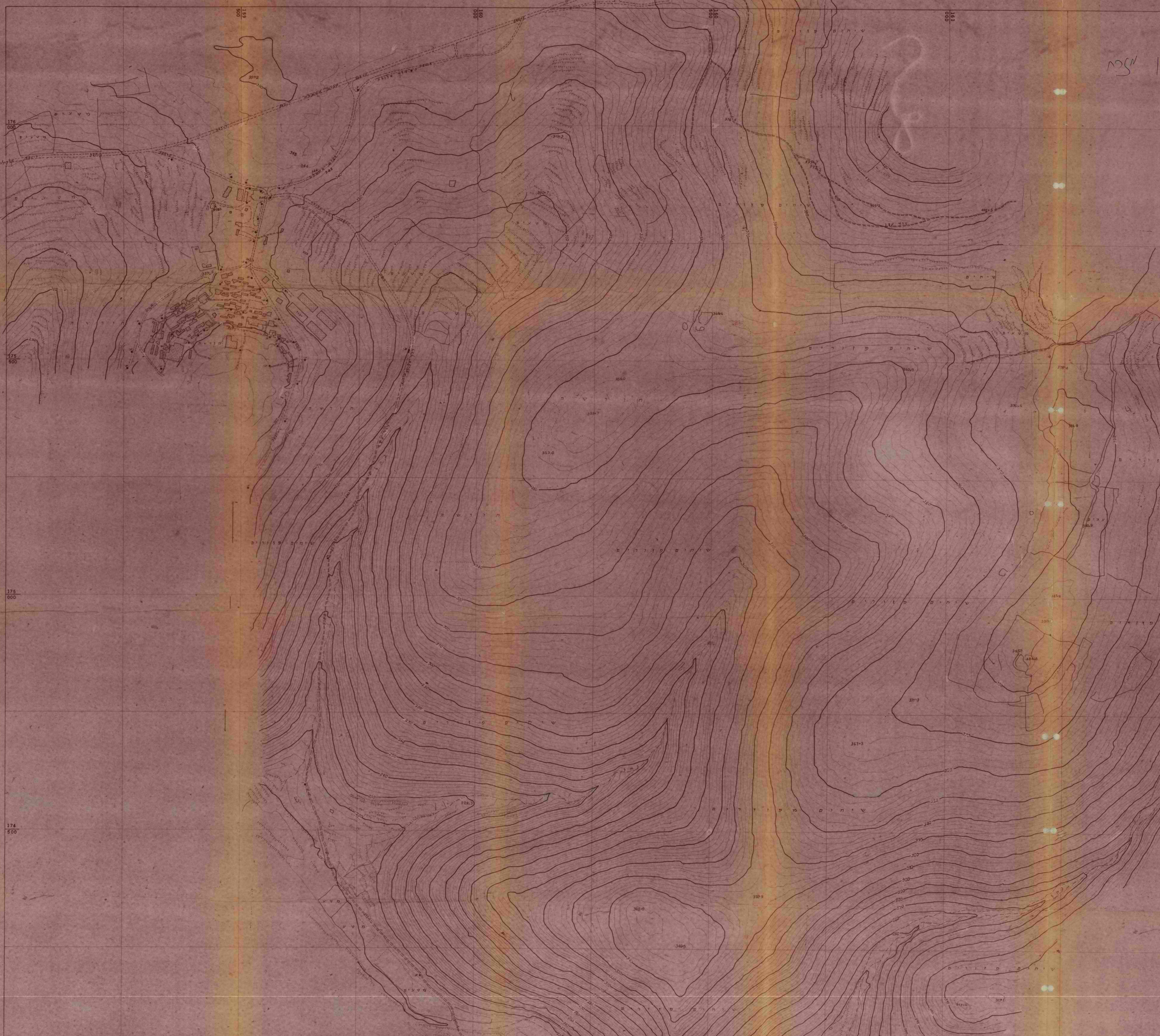
הוכן עבור: משרד הבינוי והשיכון



קרני שומרון

מס' הרישום: 3/5/83/14715

יו"ש



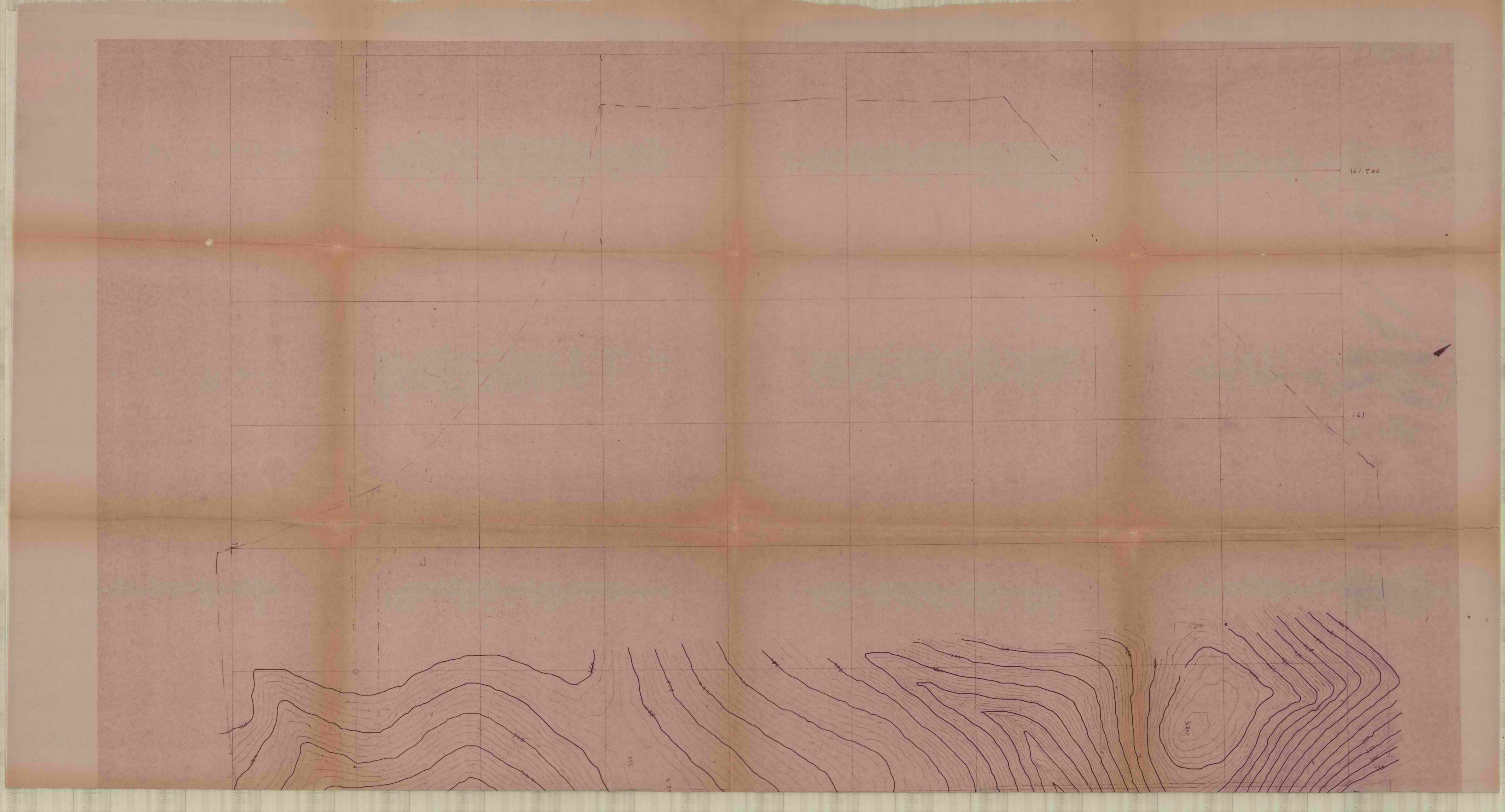
אנף המדידות-ישראל, דצמבר 1986

הערות:
5. תצלומי-אויר ~ אוגוסט 1986.

קנה מידה 1:2500

הוכן עבור: משרד הבינוי והשיכון

29 אוגוסט 1986
31 דצמבר 1986
2.1.87


161.500
161

153

174

160

214

210.4

213.4

210.8

215.2

229.2

224

238.8

253.5

246.8

353

346.2

296.8

351.2

344.2

308.5

335

342.9

339

334.5

351.2

325.4

335.2

345.9

329.1

334.8

175

קדמי אמיתן 1:2500

176

175

174

651

159

191

מועצה אזורית שומרון

★ אבני חפץ ★ איתמר ★ אלון מורה ★ ברקן ★ גנים ★ הר ברכה ★ חומש ★ חינגית ★
★ חרמש ★ יצהר ★ יקיר ★ כדים ★ כפר תפוח ★ מבוא דותן ★ מגדלים ★
★ מעלה שומרון ★ נופים ★ סלעית ★ עפרה ★ עלי זהב ★ עץ אפרים ★ פדואל ★ צופים ★
★ קדומים ★ קרית נטפים ★ רבבה ★ ריחן ★ שא נור ★ שבי שומרון ★ שערי תקוה ★ שקד ★

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

כ"ח בסיון תשנ"א
10 ביוני 1991

מספרנו : 9460

לכבוד
מר אריה הראל
רכז קרקעות
משהב"ש
מחוז המרכז
רח' החשמונאים 113
<u>תל-אביב</u>

א"נ,

הנדון: <u>קרני שומרון מזרח - דרך גישה</u>
שלך מיום 22.5.91

1) היות והייתי מודע לבעיה יזמתי דיון אצל גב' אלבק בנדון. בעקבות הדיון והבדיקה בשטח נשלחה חוות הדעת הפותרת את הבעיה אל מר מגורי כהן אצלכם.

2) חוות הדעת של גב' אלבק מסתמכת על שתי עובדות:
א. שטח א' במפה המצורפת הוכרז כאדמות מדינה ולכן ניתן להעביר בו דרך לצרכים של התיישבות יהודית למרות שיש עדיין טענות של ערבים לשטח.
ב. שטח ב' הינו שטח שהוכרז כאדמות מדינה ולא היו עליו עררים.

בחוות הדעת הוזכרו מטע בבעלות ערבית ומובלעת בתוך שטח ב' בהם אין לגעת.

3) אזכיר שלשטח הפרטי כולו יש תכנית מפורטת שאושרה לפני שנים בוועדה המקומית לתכנון ובניה ורק בגלל חוסר החלטה בנושא הבעלות לא אושרה במועצת תכנון עליונה.

התכנית כוללת הפקעות לצרכי ציבור כפי שדורש החוק.

4) בעקבות חוות הדעת של גב' אלבק תוכנן תוואי דרך הגישה לקרני שומרון מזרח ע"י מר שריר, מתכנן הדרכים של תכנית המתאר קרני שומרון. התכנון נעשה בהתחשב בתכנית המפורטת של השטח הפרטי ועל דעת המתכנן והבעלים, בחוות הדעת של גב' אלבק, בתכניות של קרני שומרון מזרח ובתנאי השטח.

התוואי אף סומן בשטח.

אלון מורה, ד"נ לב השומרון 44862, טל' 02-971666 פקס' 02-971727

מועצה אזורית שומרון

★ אבני חפץ ★ איתמר ★ אלון מורה ★ ברקן ★ גנים ★ הר ברכה ★ חומש ★ חיננית ★
★ חרמש ★ יצהר ★ יקיר ★ כדים ★ כפר תפוח ★ מבוא דותן ★ מגדלים ★
★ מעלה שומרון ★ נופים ★ סלעית ★ עינב ★ עלי זהב ★ עץ אפרים ★ פדואל ★ צופים ★
★ קדומים ★ קרית נטפים ★ רבבה ★ ריחן ★ שא נור ★ שבי שומרון ★ שערי תקוה ★ שקד ★

5) היות והדרך בקטע מסויים עוברת בתוך שטח שיועד למגרשי בניה, מגרשים שנמכרו לאנשים לפני שנים, ביקש מר משה זר ממר מאירי מנהל מחוז לקבל מגרשים אחרים בקרני שומרון מזרח. מדובר ב-15-30 מגרשים.

ברגע שיסוכם עמו ענין זה הוא יתן את כל הסיוע לפריצת דרך הגישה הקבועה כפי שעשה בדרך הזמנית שאפשרה את הכניסה לשטח ואף היא עוברת בשטחו.

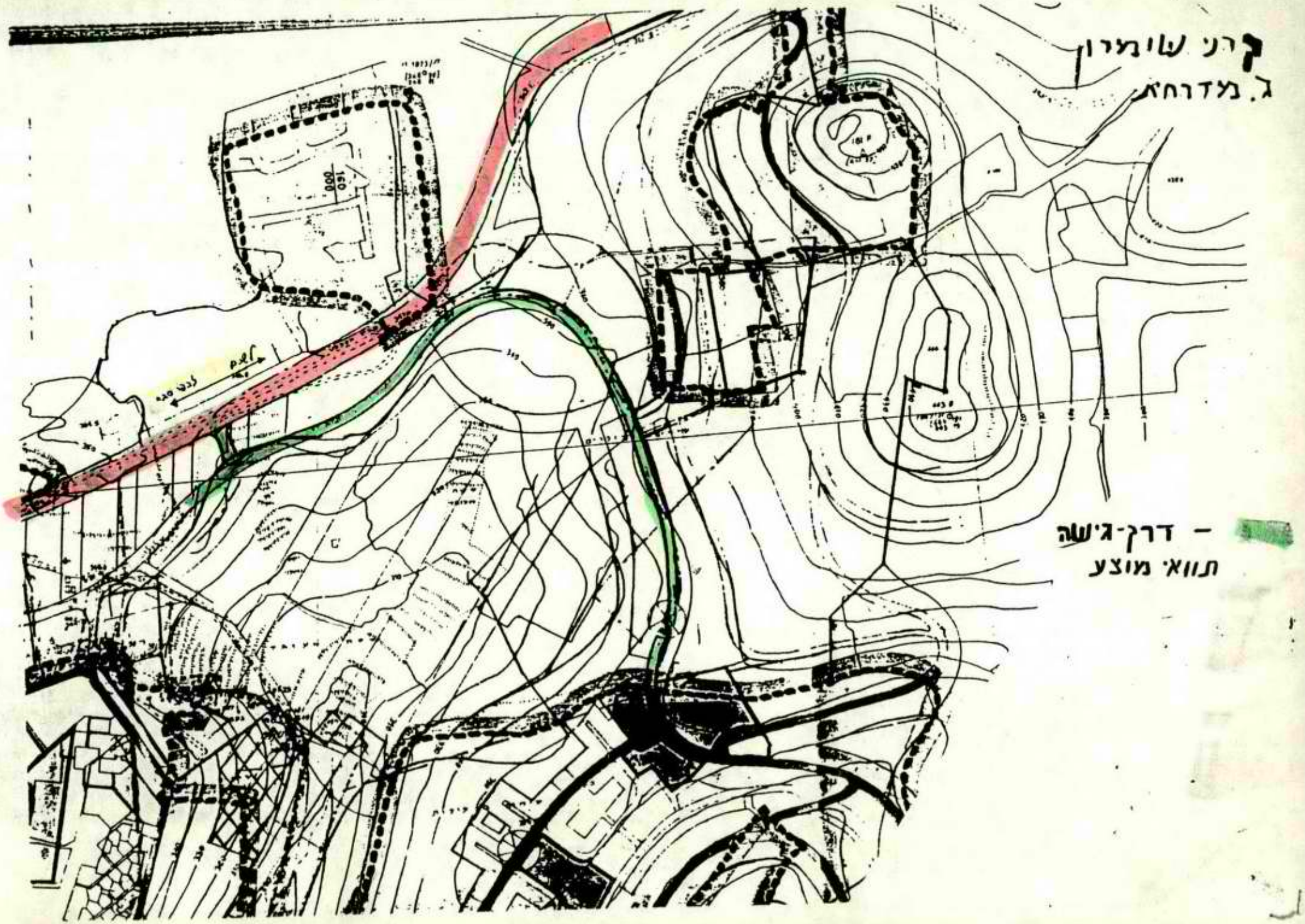
6) מערכות התשתית חשמל ומים יכולות לעבור לאורך תוואי הדרך שתוכננה ע"י מר שריר.

7) לידיעתך וטיפולך.

ב ב ר כ ה

אברהם שבות
מתכנן המועצה

העתק: מר י. מאירי, מנהל המחוז
בני קצובר, ראש מוא"ז שומרון
אדר' דיאנה וולקוב, משהב"ש י-ם
אדר' ש. מגורי כהן, משהב"ש, מחוז המרכז
צדיק אליקים, משהב"ש, מחוז מרכז


רעי שומרון
ג. מדרחא
– דרך-גישה
תוואי מוצע

קרני שומרון - גבעה מזרחית

דיק גילה - סומן במשבצת מתוך המיכל שם
מפה טופוגרפית (משבצת) ג' פלשה אלקנה

מועצה אזורית שומרון

★ אבני חפץ ★ איתמר ★ אלון מורה ★ ברקן ★ גנים ★ הר ברכה ★ חומש ★ חינגית ★
★ חרמש ★ יצהר ★ יקיר ★ כדים ★ כפר תפוח ★ מבוא דותן ★ מגדלים ★
★ מעלה שומרון ★ נופים ★ סלעית ★ עינב ★ עלי זהב ★ עץ אפרים ★ פדואל ★ צופים ★
★ קדומים ★ קרית נטפים ★ רבבה ★ ריחן ★ שא נור ★ שבי שומרון ★ שערי תקוה ★ שקד ★

הוועדה המקומית לתכנון ולבניה

ל' בסיון תשנ"א
12 במאי 1991

מספרנו : 9475

לכבוד
אדר' דיאנה וולקוב
אגף לבינוי ערים
משהב"ש
ירושלים

ג"נ,

הנדון: דרך גישה לגבעה המזרחית, קרני שומרון

1. לפניתו של אריה הראל אלייך בנדון מיום 22.5.91.

2. הנושא טופל ע"י גב' פליאה אלבק וניתנה חוות דעת שהועברה אל אדר' ש. מגורי כהן - יועץ תכנון מחוזי, משהב"ש ת"א.

3. לחוות הדעת צורפה מפה בה סומן המתחם בו יכולה לעבור דרך הגישה לקרני שומרון מזרח.

4. בינתיים יש גם תכנון של הדרך ואפשר לבצעה תוך תאום עם מר משה זר.

5. נותר רק לסכם עם מר משה זר לקבלת מגרשים בקרני שומרון מזרח במקום מגרשים בשטח שלו שקטע קטן מהדרך עובר בהן והם יבוטלו.

6. נציין שמגרשים אלו כבר נמכרו לרוכשים מזמן.

ב ב ר כ ה

אברהם שבות
מתכנן המועצה

העתק: מר י. מאירי, מנהל מחוז המרכז, משהב"ש
אדר' סופיה אל-דור, אגף בינוי ערים
אדר' ש. מגורי כהן, יועץ תכנון מחוזי, משהב"ש
ראיה הראל, רכז קרקעות, משהב"ש

MESSAGE CONFIRMATION

מ ז כ ר

(להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: מר רוטם	התאריך 11/12/90
מאת: קיסוף וולך	תיק מס'

הנדון: תביעה לפיצויים מכוח חוק שוויון

בהמשך לסיכום מיום 9/12/90

מצ"ב נוסח התביעה שהוגשה
(ללא הנספחים)
לבקשתך ולשימושך.

בברכה,

קיסוף

לפרטים נוספים ראה מיום 13/12/90.

מדף 1010

קרני שומרון - גבעה מזרחית

סה"כ שטח לתכנון 350 ד'

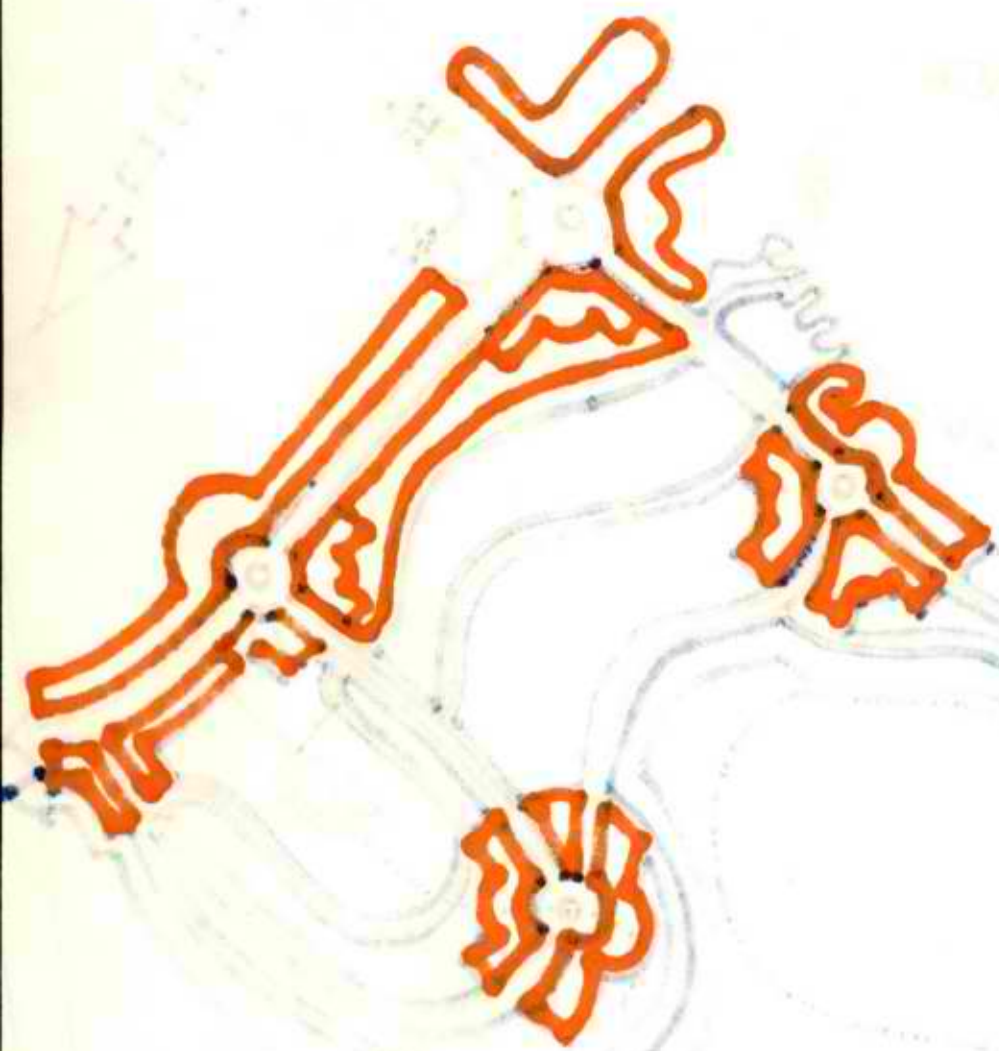
לצרכי ציבור % 40 140 ד'

למגורים % 60 210 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

סוג הבניה	מגורים	חלופות צפיפות יח"ד/דונם	א' שטח באחוזים	א' שטח בדונם	א' מספר יח"ד	ב' שטח באחוזים	ב' שטח בדונם	ב' מספר יח"ד	ג' שטח באחוזים	ג' שטח בדונם	ג' מספר יח"ד
בנה ביתך	ב'	2.5	16.6	35	87	16.6	35	87	11.9	25	62
קוטג'ים טוריים	א'	5.0	16.6	35	175	11.9	25	125	14.3	30	150
תלת קומתי טוריים	א'	7.0	16.6	35	245	14.3	30	210	16.6	35	245
4 קומות	א'	8.0	33.6	70	560	38.1	80	640	38.1	80	640
4 קומות על ק.מסחרי	ג'	10.0	16.6	35	350	19.1	40	400	19.1	40	400
סה"כ		6.5	100	210	1417	100	210	1462	100	210	1497

השעת תבנונית



קרני שומרון - גבעה מזרחית

עקרונות תכנון

מטרת התכנון - יצירת שכונה עירונית פרברית באזור הררי באיכות דיור גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

הקונספט התכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדלקמן:

1. חיסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
2. התיחסות לניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ויעודם.
3. שמירה על ערכי הנוף והצומח.
4. יצירת חללים עירוניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרברי והבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לבו של המתכנן להדגשים כדלקמן:

א. לתכנן בינוי האתר כהמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של הישוב - הגבעה המערבית והמרכז האזרחי-מסחרי - גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים רציפות בשלבים המוקדמים.

ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האתר.

א. שטח האתר מאפשר התוית מערכת דרכים היררכית פשוטה וברורה:

1. הכביש העורקי מקביל לכביש האזורי כפר-סבא - שכם ומיועד לתנועה עוברת. השכונה תחובר אל המערכת האזורית באמצעותו.
2. הרחוב הראשי של האתר יאחד שתי השלוחות המזרחיות - בהמשך לרחוב המחבר את הגבעה המערבית, המרכז האזרחי-מסחרי והישוב הקהילתי.
3. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות מגורים משניים של:

א) שתי השלוחות

ב) האוכף הצפון מזרחי

ג) השטח שמתחת לאוכף הנזכר

בטבעת הראשית אפשר יהיה להבדיל בין הקטעים כדלקמן:

א) הקטע המחבר בין שתי השלוחות

ב) שני הקטעים על צדי השלוחות

1) דרומה לשלוחה צפונית

2) על השלוחה הדרומית

ג) הקטע המחבר התחתון בין שתי השלוחות (קרוב לשמורת הטבע).

בשלוחה הצפונית קיים יער שיש לשמור עליו בשלמות. מומלץ להקים מוסדות הציבור של האתר (בית הספר, מרפאה, אחד מגני הילדים, בית הכנסת וכו') בסמיכות ליער זה.
רצוי שהמרכזון המסחרי יהיה בצד הכניסה לאתר; בנגישות פשוטה וברורה.

4. מהשלוחות הללו יתפצלו רחובות משניים התאימים במידה מירבית לטופוגרפיה במרווחים שישרתו שתי שורות של מגרשים. חלק מהרחובות המשניים יהיו קול-דה-סאק המיועדים לבנה ביתך.

ד. פתרון החנייה באתר יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול החניות בתחומי מגרשי המגורים ולהמנע משטחי אספלט נירחבים.

ה. הפרצלציה למגרשים תהיה ברורה ופשוטה בין אם היא פרטית או ציבורית. יש להמנע משבילים, מדרגות ושטחים ירוקים ציבוריים שהחזקתם מסובכת או יקרה.

ו. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, על המערכת להיות משולבת (מוטורית ולהולכי רגל) ויש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.

ז. לתכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חנייה, מדרכה, וכניסה חזותית לבתים. באזור הררי כמו קרני שומרון יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב כדי להשיג מינמום קירות תמך.

א צר = ב קטן
א רחב = ב גדול

ח. תיחום הרחובות צריך להיות מוגדר ע"י המיסעה חזיתות הבתים והירק הסמוך. יש לשים לב לפרופורציה בין רחוב המיסעה וגובה הבנינים התוחמים את הרחוב. לתשומת לב המתכננים שתיחום חלל רחוב עירוני נוצר כאשר גובה הבנינים שווה פחות או יותר לרוחב המסעה.

ט. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מבני מגורים ומוסדות וחשוב להימנע מהפסקים וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה. המסדיר את תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. כמו כן יש להגדיר אחריות הפרט ואחריות ציבורית כגון: כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי ציפוי וכו'.

י. יש שלבי ביצוע כך שאזור בביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי בנה ביתך.

יא. בין הרצף הבנוי של הגבעות המזרחיות יש ליצור עד שלוש נקודות מצפור מן הרחוב מומלץ לנצל את הנקודות הגבוהות בסוף הרכס, משולב עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי.

יב. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף בנוי סביב ההרחבה שבקצוות ויצירת "חלון לנוף ולשמורה".

יג. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים עם שמורת הטבע של ואדי קנה ולא ליצור שטחים ירוקים קטנים יקרים להחזקתם שהשימוש בהם מוגבל.

יד. בשטחי הגבעות הקרובים והצופים אל נחל קנה תינתן תשומת לב מיוחדת. לבינוי, במגמה להביא לשילוב נכון בין הבינוי למרכיבי הנוף.
הדבר עוגן בתקנון התכנית אשר יסוכם עם מת"ע ורשות שמורות הטבע ויהוה קו מנחה לתכנון המפורט.

<u>טיפוסים שונים של בניה</u>

1. בניה צפופה עד 10.0 יח"ד / דונם.

בהצטלבות הדרכים הראשיות סביב לכיכרות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית מסחרית לכיכרות אפשר לפתח בין השאר טיפוסים עד 4 קומות על קומת קרקע מסחרית עם ארקדות, גינות וחניה ניצבת. מומלץ לתכנן את הקומה אחרונה כדופלקס עם מרפסות ועיצוב מיוחד לגגות.

2. בניה צפופה עד 8.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחוב הראשי תמוקם בניה למגורים בלבד עד 4 קומות כאשר בקומה עליונה אפשר לנצל עלית גג עם טיפול מתאים לגגות. הכניסות לבתים תמוקם ב זוית 90° ובמפלס 0.00 ± של הרחוב הראשי, וחניה לדיירי הבתים תהיה לאורכו או במגרש בקומה התחתונה. הדירות התחתוניות תקבלנה את יתרת שטח החצרות.

3. בניה תלת קומתית עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משניים תמוקם בניה טורית, 2 דירות בכל מפלס של חדר מדרגות. קומה דבוקות, מומלץ שלא יהיו יותר מ - 5 יחידות כאלה דבוקות ביחד.

4. בניה דו קומתי עד 5.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משולבים ימוקמו קוטג'ים טוריים עם גינות פרטיות.

5. בניה דו-קומתית 5.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחובות המשולבים דירה לכל קומה עם גינה באותו מפלס. אפשר גם לאורך שבילים ומדרגות בטופוגרפיה קשה.

6. חד או דו-משפחתי 2.5 יח"ד / דונם
בניה עצמית או מאורגנת, כל בית על גינה פרטית.
לאורך רחובות משניים או משולבים.

הערה: חניות מרוכזות מקורות, מיכלי ופחי אשפה,
מתקנים ערוניים ותשתיות (חשמל, מיים, טלפון
וכו')- ישולבו בפיתוח הרחוב בגדרות ובקירות
התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.

סה"כ שטח לתכנון 350 ד'

לצרכי ציבור 40 % 140 ד'

למגורים 60 % 210 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

חלופות			א'			ב'			ג'		
סוג הבניה	מגורים	צפיפות יח"ד/דונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד
בנה ביתך	ב'	2.5	16.6	35	87	16.6	35	87	11.9	25	62
קוטג'ים טוריים	א'	5.0	16.6	35	175	11.9	25	125	14.3	30	150
תלת קומתי טוריים	א'	7.0	16.6	35	245	14.3	30	210	16.6	35	245
4 קומות	א'	8.0	33.6	70	560	38.1	80	640	38.1	80	640
4 קומות על ק.מסחרי	ג'	10.0	16.6	35	350	19.1	40	400	19.1	40	400
סה"כ		6.5	100	210	1417	100	210	1462	100	210	1497

קרני שומרון - גבעה מזרחית

סה"כ שטח לתכנון 350 ד'

לצרכי ציבור 40 % 140 ד'

למגורים 60 % 210 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

חלופות			א'			ב'			ג'		
סוג הבניה	מגורים	צפיפות יח"ד/דונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד
בנה ביתך	ב'	2.5	16.6	35	87	16.6	35	87	11.9	25	62
קוטג'ים טוריים	א'	5.0	16.6	35	175	11.9	25	125	14.3	30	150
תלת קומתי טוריים	א'	7.0	16.6	35	245	14.3	30	210	16.6	35	245
4 קומות	א'	8.0	33.6	70	560	38.1	80	640	38.1	80	640
4 קומות על ק.מסחרי	ג'	10.0	16.6	35	350	19.1	40	400	19.1	40	400
סה"כ		6.5	100	210	1417	100	210	1462	100	210	1497

הצעת תבנונית

קרני שומרון - גבעה מזרחית

עקרונות תכנון

מטרת התכנון - יצירת שכונה עירונית פרברית באזור הררי באיכות דיור גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

הקונספט התכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדלקמן:

1. חיסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
2. התייחסות לניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ויעודם.
3. שמירה על ערכי הנוף והצומח.
4. יצירת חללים עירוניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרברי והבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לבו של המתכנן להדגשים כדלקמן:

א. לתכנן בינוי האתר בהמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של הישוב - הגבעה המערבית והמרכז האזרחי-מסחרי - גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים רציפות בשלבים המוקדמים.

ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האתר.

ג. שטח האתר מאפשר התוית מערכת דרכים היררכית פשוטה וברורה:

1. הכביש העורקי מקביל לכביש האזורי כפר-סבא - שכם ומיועד לתנועה עוברת. השכונה תחובר אל המערכת האזורית באמצעותו.
2. הרחוב הראשי של האתר יאחד שתי השלוחות המזרחיות - בהמשך לרחוב המחבר את הגבעה המערבית, המרכז האזרחי-מסחרי והישוב הקהילתי.
3. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות מגורים משניים של:

א) שתי השלוחות

ב) האוכף הצפון מזרחי

ג) השטח שמתחת לאוכף הנזכר

בטבעת הראשית אפשר יהיה להבדיל בין הקטעים כדלקמן:

א) הקטע המחבר בין שתי השלוחות

ב) שני הקטעים על צדי השלוחות

1) דרומה לשלוחה צפונית

2) על השלוחה הדרומית

ג) הקטע המחבר התחתון בין שתי השלוחות (קרוב לשמורת הטבע).

בשלוחה הצפונית קיים יער שיש לשמור עליו בשלמות. מומלץ להקים מוסדות הציבור של האתר (בית הספר, מרפאה, אחד מגני הילדים, בית הכנסת וכו') בסמיכות ליער זה.
רצוי שהמרכזון המסחרי יהיה בצד הכניסה לאתר; בנגישות פשוטה וברורה.

4. מהשלוחות הללו יתפצלו רחובות משניים התאימים במידה מירבית לטופוגרפיה במרווחים שישרתו שתי שורות של מגרשים. חלק מהרחובות המשניים יהיו קול-דה-סאק המיועדים לבנה ביתך.

ד. פתרון החנייה באתר יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול החניות בתחומי מגרשי המגורים ולהמנע משטחי אספלט נירחבים.

ה. הפרצלציה למגרשים תהיה ברורה ופשוטה בין אם היא פרטית או ציבורית. יש להמנע משבילים, מדרגות ושטחים ירוקים ציבוריים שהחזקתם מסובכת או יקרה.

ו. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, על המערכת להיות משולבת (מוטורית ולהולכי רגל) ויש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.

ז. לתכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חנייה, מדרכה, וכניסה חזותית לבתים. באזור הררי כמו קרני שומרון יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב כדי להשיג מינמום קירות תמך.

א צר = ב קטן
א רחב = ב גדול

ח. תיחום הרחובות צריך להיות מוגדר ע"י המיסעה חזיתות הבתים והירק הסמוך. יש לשים לב לפרופורציה בין רחוב המיסעה וגובה הבנינים התוחמים את הרחוב. לתשומת לב המתכננים שתיחום חלל רחוב עירוני נוצר כאשר גובה הבנינים שווה פחות או יותר לרוחב המסעה.

ט. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מבני מגורים ומוסדות וחשוב להימנע מהפסקים וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר את תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. כמו כן יש להגדיר אחריות הפרט ואחריות ציבורית כגון: כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי ציפוי וכו'.

י. יש שלבי ביצוע כך שאזור בביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי בנה ביתך.

יא. בין הרצף הבנוי של הגבעות המזרחיות יש ליצור עד שלוש נקודות מצפור מן הרחוב מומלץ לנצל את הנקודות הגבוהות בסוף הרכס. משולב עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי.

יב. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף בנוי סביב ההרחבה שבקצוות ויצירת "חלון לנוף ולשמורה".

יג. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים עם שמורת הטבע של ואדי קנה ולא ליצור שטחים ירוקים קטנים יקרים להחזקתם שהשימוש בהם מוגבל.

יד. בשטחי הגבעות הקרובים והצופים אל נחל קנה תינתן תשומת לב מיוחדת. לבינוי. במגמה להביא לשילוב נכון בין הבינוי למרכיבי הנוף.
הדבר עוגן בתקנון התכנית אשר יסוכם עם מת"ע ורשות שמורות הטבע ויהוה קו מנחה לתכנון המפורט.

<u>טיפוסים שונים של בניה</u>

1. בניה צפופה עד 10.0 יח"ד / דונם.

בהצטלבות הדרכים הראשיות סביב לכיכרות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית מסחרית לכיכרות אפשר לפתח בין השאר טיפוסים עד 4 קומות על קומת הקרקע מסחרית עם ארקדות, גינות וחניה ניצבת. מומלץ לתכנן את הקומה אחרונה כדופלקס עם מרפסות ועיצוב מיוחד לגגות.

2. בניה צפופה עד 8.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחוב הראשי תמוקם בניה למגורים בלבד עד 4 קומות כאשר בקומה עליונה אפשר לנצל עלית גג עם טיפול מתאים לגגות. הכניסות לבתים תמוקם ב זוית 90° ובמפלס 0.00 ± של הרחוב הראשי, וחניה לדיירי הבתים תהיה לאורכו או במגרש בקומה התחתונה. הדירות התחתוניות תקבלנה את יתרת שטח החצרות.

3. בניה תלת קומתית עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משניים תמוקם בניה טורית, 2 דירות בכל מפלס של חדר מדרגות. קומה דבוקות. מומלץ שלא יהיו יותר מ - 5 יחידות כאלה דבוקות ביחד.

4. בניה דו קומתי עד 5.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משולבים ימוקמו קוטג'ים טוריים עם גינות פרטיות.

5. בניה דו-קומתית 5.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחובות המשולבים דירה לכל קומה עם גינה באותו מפלס. אפשר גם לאורך שבילים ומדרגות בטופוגרפיה קשה.

6. חד או דו-משפחתי 2.5 יח"ד / דונם
בניה עצמית או מאורגנת, כל בית על גינה פרטית.
לאורך רחובות משניים או משולבים.

הערה: חניות מרוכזות מקורות, מיכלי ופחי אשפה,
מתקנים ערוניים ותשתיות (חשמל, מים, טלפון
וכו')- ישולבו בפיתוח הרחוב בגדרות ובקירות
התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.

סה"כ שטח לתכנון 350 ד'

לצרכי ציבור 40 % 140 ד'

למגורים 60 % 210 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

חלופות			א'			ב'			ג'		
סוג הבניה	מגורים	צפיפות יח"ד/דונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד
בנה ביתך	ב'	2.5	16.6	35	87	16.6	35	87	11.9	25	62
קוטג'ים טוריים	א'	5.0	16.6	35	175	11.9	25	125	14.3	30	150
תלת קומתי טוריים	א'	7.0	16.6	35	245	14.3	30	210	16.6	35	245
4 קומות	א'	8.0	33.6	70	560	38.1	80	640	38.1	80	640
4 קומות על ק.מסחרי	ג'	10.0	16.6	35	350	19.1	40	400	19.1	40	400
סה"כ		6.5	100	210	1417	100	210	1462	100	210	1497

קרני שומרון - גבעה מזרחית

סה"כ שטח לתכנון 350 ד'

לצרכי ציבור 40 % 140 ד'

למגורים 60 % 210 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

חלופות			א'			ב'			ג'		
סוג הבניה	מגורים	צפיפות יח"ד/דונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד
בנה ביתך	ב'	2.5	16.6	35	87	16.6	35	87	11.9	25	62
קוטג'ים טוריים	א'	5.0	16.6	35	175	11.9	25	125	14.3	30	150
תלת קומתי טוריים	א'	7.0	16.6	35	245	14.3	30	210	16.6	35	245
4 קומות	א'	8.0	33.6	70	560	38.1	80	640	38.1	80	640
4 קומות על ק.מסחרי	ג'	10.0	16.6	35	350	19.1	40	400	19.1	40	400
סה"כ		6.5	100	210	1417	100	210	1462	100	210	1497

השעת תבנונית

קרני שומרון - גבעה מזרחית

עקרונות תכנון

מטרת התכנון - יצירת שכונה עירונית פרברית באזור הררי באיכות דיור גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

הקונספט התכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדלקמן:

1. חיסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
2. התייחסות לניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ויעודם.
3. שמירה על ערכי הנוף והצומה.
4. יצירת חללים עירוניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרברי והבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לבו של המתכנן להדגשים כדלקמן:

א. לתכנן בינוי האתר כהמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של הישוב - הגבעה המערבית והמרכז האזרחי-מסחרי - גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים רציפות בשלבים המוקדמים.

ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האתר.

א. שטח האתר מאפשר התוית מערכת דרכים היררכית פשוטה וברורה:

1. הכביש העורקי מקביל לכביש האזורי כפר-סבא - שכם ומיועד לתנועה עוברת. השכונה תחובר אל המערכת האזורית באמצעותו.
2. הרחוב הראשי של האתר יאחד שתי השלוחות המזרחיות - בהמשך לרחוב המחבר את הגבעה המערבית, המרכז האזרחי-מסחרי והישוב הקהילתי.
3. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות מגורים משניים של:

א) שתי השלוחות

ב) האוכף הצפון מזרחי

ג) השטח שמתחת לאוכף הנזכר

בטבעת הראשית אפשר יהיה להבדיל בין הקטעים כדלקמן:

א) הקטע המחבר בין שתי השלוחות

ב) שני הקטעים על צדי השלוחות

1) דרומה לשלוחה צפונית

2) על השלוחה הדרומית

ג) הקטע המחבר התחתון בין שתי השלוחות (קרוב לשמורת הטבע).

בשלוחה הצפונית קיים יער שיש לשמור עליו בשלמות. מומלץ להקים מוסדות הציבור של האתר (בית הספר, מרפאה, אחד מגני הילדים, בית הכנסת וכו') בסמיכות ליער זה.
רצוי שהמרכזון המסחרי יהיה בצד הכניסה לאתר; בנגישות פשוטה וברורה.

4. מהשלוחות הללו יתפצלו רחובות משניים התאימים במידה מירבית לטופוגרפיה במרווחים שישרתו שתי שורות של מגרשים. חלק מהרחובות המשניים יהיו קול-דה-סאק המיועדים לבנה ביתך.

ד. פתרון החנייה באתר יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול החניות בתחומי מגרשי המגורים ולהמנע משטחי אספלט נירחבים.

ה. הפרצלציה למגרשים תהיה ברורה ופשוטה בין אם היא פרטית או ציבורית. יש להמנע משבילים, מדרגות ושטחים ירוקים ציבוריים שהחזקתם מסובכת או יקרה.

ו. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, על המערכת להיות משולבת (מוטורית ולהולכי רגל) ויש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.

ז. לתכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חנייה, מדרכה, וכניסה חזותית לבתים. באזור הררי כמו קרני שומרון יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב כדי להשיג מינמום קירות תמך.

א צר = ב קטן
א רחב = ב גדול

ח. תיחום הרחובות צריך להיות מוגדר ע"י המיסעה חזיתות הבתים והירק הסמוך. יש לשים לב לפרופורציה בין רחוב המיסעה וגובה הבנינים התוחמים את הרחוב. לתשומת לב המתכננים שתיחום חלל רחוב עירוני נוצר כאשר גובה הבנינים שווה פחות או יותר לרוחב המסעה.

ט. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מבני מגורים ומוסדות וחשוב להימנע מהפסקים וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר את תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. כמו כן יש להגדיר אחריות הפרט ואחריות ציבורית כגון: כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי ציפוי וכו'.

י. יש שלבי ביצוע כך שאזור בביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי בנה ביתך.

יא. בין הרצף הבנוי של הגבעות המזרחיות יש ליצור עד שלוש נקודות מצפור מן הרחוב מומלץ לנצל את הנקודות הגבוהות בסוף הרכס, משולב עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי.

יב. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף בנוי סביב ההרחבה שבקצוות ויצירת "חלון לנוף ולשמורה".

יג. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים עם שמורת הטבע של ואדי קנה ולא ליצור שטחים ירוקים קטנים יקרים להחזקתם שהשימוש בהם מוגבל.

יד. בשטחי הגבעות הקרובים והצופים אל נחל קנה תינתן תשומת לב מיוחדת. לבינוי. במגמה להביא לשילוב נכון בין הבינוי למרכיבי הנוף.
הדבר עוגן בתקנון התכנית אשר יסוכם עם מת"ע ורשות שמורות הטבע ויהוה קו מנחה לתכנון המפורט.

<u>טיפוסים שונים של בניה</u>

1. בניה צפופה עד 10.0 יח"ד / דונם.

בהצטלבות הדרכים הראשיות סביב לכיכרות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית מסחרית לכיכרות אפשר לפתח בין השאר טיפוסים עד 4 קומות על קומת הרקע מסחרית עם ארקדות. גינות וחניה ניצבת. מומלץ לתכנן את הקומה אחרונה כדופלקס עם מרפסות ועיצוב מיוחד לגגות.

2. בניה צפופה עד 8.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחוב הראשי תמוקם בניה למגורים בלבד עד 4 קומות כאשר בקומה עליונה אפשר לנצל עלית גג עם טיפול מתאים לגגות. הכניסות לבתים תמוקם ב זוית 90° ובמפלס 0.00 ± של הרחוב הראשי, וחניה לדיירי הבתים תהיה לאורכו או במגרש בקומה התחתונה. הדירות התחתוניות תקבלנה את יתרת שטח החצרות.

3. בניה תלת קומתית עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משניים תמוקם בניה טורית, 2 דירות בכל מפלס של חדר מדרגות. קומה דבוקות. מומלץ שלא יהיו יותר מ - 5 יחידות כאלה דבוקות ביחד.

4. בניה דו קומתי עד 5.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משולבים ימוקמו קוטג'ים טוריים עם גינות פרטיות.

5. בניה דו-קומתית 5.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחובות המשולבים דירה לכל קומה עם גינה באותו מפלס. אפשר גם לאורך שבילים ומדרגות בטופוגרפיה קשה.

6. חד או דו-משפחתי 2.5 יח"ד / דונם
בניה עצמית או מאורגנת, כל בית על גינה פרטית.
לאורך רחובות משניים או משולבים.

הערה: חניות מרוכזות מקורות, מיכלי ופחי אשפה,
מתקנים ערוניים ותשתיות (חשמל, מיים, טלפון
וכו')- ישולבו בפיתוח הרחוב בגדרות ובקירות
התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.

סה"כ שטח לתכנון 350 ד'

לצרכי ציבור 40 % 140 ד'

למגורים 60 % 210 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

סוג הבניה	מגורים	צפיפות יח"ד/דונם	א'			ב'			ג'		
			שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד
בנה ביתך	ב'	2.5	16.6	35	87	16.6	35	87	11.9	25	62
קוטג'ים טוריים	א'	5.0	16.6	35	175	11.9	25	125	14.3	30	150
תלת קומתי טוריים	א'	7.0	16.6	35	245	14.3	30	210	16.6	35	245
4 קומות	א'	8.0	33.6	70	560	38.1	80	640	38.1	80	640
4 קומות על ק.מסחרי	ג'	10.0	16.6	35	350	19.1	40	400	19.1	40	400
סה"כ		6.5	100	210	1417	100	210	1462	100	210	1497

קרני שומרון - גבעה מזרחית

עקרונות תכנון

מטרת התכנון - יצירת שכונה עירונית פרברית באזור הררי באיכות דיור גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

הקונספט התכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדלקמן:

1. חיסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
2. התייחסות לניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ויעודם.
3. שמירה על ערכי הנוף והצומח.
4. יצירת חללים עירוניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרברי והבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לבו של המתכנן להדגשים כדלקמן:

א. לתכנן בינוי האתר כהמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של הישוב - הגבעה המערבית והמרכז האזרחי-מסחרי - גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים רציפות בשלבים המוקדמים.

ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האתר.

ג. שטח האתר מאפשר התוית מערכת דרכים היררכית פשוטה וברורה:

1. הכביש העורקי מקביל לכביש האזורי כפר-סבא - שכם ומיועד לתנועה עוברת. השכונה תחובר אל המערכת האזורית באמצעותו.
2. הרחוב הראשי של האתר יאחד שתי השלוחות המזרחיות - בהמשך לרחוב המחבר את הגבעה המערבית, המרכז האזרחי-מסחרי והישוב הקהילתי.
3. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות מגורים משניים של:

א) שתי השלוחות

ב) האוכף הצפון מזרחי

ג) השטח שמתחת לאוכף הנזכר

בטבעת הראשית אפשר יהיה להבדיל בין הקטעים כדלקמן:

א) הקטע המחבר בין שתי השלוחות

ב) שני הקטעים על צדי השלוחות

1) דרומה לשלוחה צפונית

2) על השלוחה הדרומית

ג) הקטע המחבר התחתון בין שתי השלוחות (קרוב לשמורת הטבע).

בשלוחה הצפונית קיים יער שיש לשמור עליו בשלמות. מומלץ להקים מוסדות הציבור של האתר (בית הספר, מרפאה, אחד מגני הילדים, בית הכנסת וכו') בסמיכות ליער זה.
רצוי שהמרכזון המסחרי יהיה בצד הכניסה לאתר; בנגישות פשוטה וברורה.

4. מהשלוחות הללו יתפצלו רחובות משניים התאימים במידה מירבית לטופוגרפיה במרווחים שישרתו שתי שורות של מגרשים. חלק מהרחובות המשניים יהיו קול-דה-סאק המיועדים לבנה ביתך.

ד. פתרון החנייה באתר יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול החניות בתחומי מגרשי המגורים ולהמנע משטחי אספלט נירחבים.

ה. הפרצלציה למגרשים תהיה ברורה ופשוטה בין אם היא פרטית או ציבורית. יש להמנע משבילים, מדרגות ושטחים ירוקים ציבוריים שהחזקתם מסובכת או יקרה.

ו. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, על המערכת להיות משולבת (מוטורית ולהולכי רגל) ויש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.

ז. לתכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חנייה, מדרכה, וכניסה חזותית לבתים. באזור הררי כמו קרני שומרון יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב כדי להשיג מינמום קירות תמך.

א צר = ב קטן
א רחב = ב גדול

ת. תיחום הרחובות צריך להיות מוגדר ע"י המיסעה חזיתות הבתים והירק הסמוך. יש לשים לב לפרופורציה בין רחוב המיסעה וגובה הבנינים התוחמים את הרחוב. לתשומת לב המתכננים שתיחום חלל רחוב עירוני נוצר כאשר גובה הבנינים שווה פחות או יותר לרוחב המסעה.

ט. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מבני מגורים ומוסדות וחשוב להימנע מהפסקים וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר את תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. כמו כן יש להגדיר אחריות הפרט ואחריות ציבורית כגון: כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי ציפוי וכו'.

י. יש שלבי ביצוע כך שאזור בביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי בנה ביתך.

קרני שומרון - גבעה מזרחית

עקרונות תכנון

מטרת התכנון - יצירת שכונה עירונית פרברית באזור הררי באיכות דיור גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

הקונספט התכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדלקמן:

1. חיסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
2. התייחסות לניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ויעודם.
3. שמירה על ערכי הנוף והצומח.
4. יצירת חללים עירוניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרברי והבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לבו של המתכנן להדגשים כדלקמן:

א. לתכנן בינוי האתר כהמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של הישוב - הגבעה המערבית והמרכז האזרחי-מסחרי - גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים רציפות בשלבים המוקדמים.

ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האתר.

ג. שטח האתר מאפשר התוית מערכת דרכים היררכית פשוטה וברורה:

1. הכביש העורקי מקביל לכביש האזורי כפר-סבא - שכם ומיועד לתנועה עוברת. השכונה תחובר אל המערכת האזורית באמצעותו.
2. הרחוב הראשי של האתר יאחד שתי השלוחות המזרחיות - בהמשך לרחוב המחבר את הגבעה המערבית, המרכז האזרחי-מסחרי והישוב הקהילתי.
3. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות מגורים משניים של:

א) שתי השלוחות

ב) האוכף הצפון מזרחי

ג) השטח שמתחת לאוכף הנזכר

בטבעת הראשית אפשר יהיה להבדיל בין הקטעים כדלקמן:

א) הקטע המחבר בין שתי השלוחות

ב) שני הקטעים על צדי השלוחות

1) דרומה לשלוחה צפונית

2) על השלוחה הדרומית

א) הקטע המחבר התחתון בין שתי השלוחות (קרוב לשמורת הטבע).

בשלוחה הצפונית קיים יער שיש לשמור עליו בשלמות. מומלץ להקים מוסדות הציבור של האתר (בית הספר, מרפאה, אחד מגני הילדים, בית הכנסת וכו') בסמיכות ליער זה.
רצוי שהמרכזון המסחרי יהיה בצד הכניסה לאתר; בנגישות פשוטה וברורה.

4. מהשלוחות הללו יתפצלו רחובות משניים התאימים במידה מירבית לטופוגרפיה במרווחים שישרתו שתי שורות של מגרשים. חלק מהרחובות המשניים יהיו קול-דה-סאק המיועדים לבנה ביתך.

ד. פתרון החנייה באתר יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול החניות בתחומי מגרשי המגורים ולהמנע משטחי אספלט נירחבים.

ה. הפרצלציה למגרשים תהיה ברורה ופשוטה בין אם היא פרטית או ציבורית. יש להמנע משבילים, מדרגות ושטחים ירוקים ציבוריים שהחזקתם מסובכת או יקרה.

ו. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, על המערכת להיות משולבת (מוטורית ולהולכי רגל) ויש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.

ז. לתכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חנייה, מדרכה, וכניסה חזותית לבתים. באזור הררי כמו קרני שומרון יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב כדי להשיג מינמום קירות תמך.

א צר = ב קטן
א רחב = ב גדול

ח. תיחום הרחובות צריך להיות מוגדר ע"י המיסעה חזיתות הבתים והירק הסמוך. יש לשים לב לפרופורציה בין רחוב המיסעה וגובה הבנינים התוחמים את הרחוב. לתשומת לב המתכננים שתיחום חלל רחוב עירוני נוצר כאשר גובה הבנינים שווה פחות או יותר לרוחב המסעה.

ט. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מבני מגורים ומוסדות וחשוב להימנע מהפסקים וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר את תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. כמו כן יש להגדיר אחריות הפרט ואחריות ציבורית כגון: כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי ציפוי וכו'.

י. יש שלבי ביצוע כך שאזור בביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי בנה ביתך.

יא. בין הרצף הבנוי של הגבעות המזרחיות יש ליצור עד שלוש נקודות מצפור מן הרחוב מומלץ לנצל את הנקודות הגבוהות בסוף הרכס, משולב עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי.

יב. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף בנוי סביב ההרחבה שבקצוות ויצירת "חלון לנוף ולשמורה".

יג. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים עם שמורת הטבע של ואדי קנה ולא ליצור שטחים ירוקים קטנים יקרים להחזקתם שהשימוש בהם מוגבל.

יד. בשטחי הגבעות הקרובים והצופים אל נחל קנה תינתן תשומת לב מיוחדת. לבינוי, במגמה להביא לשילוב נכון בין הבינוי למרכיבי הנוף.
הדבר עוגן בתקנון התכנית אשר יסוכם עם מת"ע ורשות שמורות הטבע ויהוה קו מנחה לתכנון המפורט.

יא. בין הרצף הבנוי של הגבעות המזרחיות יש ליצור עד שלוש נקודות מצפור מן הרחוב מומלץ לנצל את הנקודות הגבוהות בסוף הרכס, משולב עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי.

יב. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף בנוי סביב ההרחבה שבקצוות ויצירת "חלון לנוף ולשמורה".

יג. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים עם שמורת הטבע של ואדי קנה ולא ליצור שטחים ירוקים קטנים יקרים להחזקתם שהשימוש בהם מוגבל.

יד. בשטחי הגבעות הקרובים והצופים אל נחל קנה תינתן תשומת לב מיוחדת. לבינוי, במגמה להביא לשילוב נכון בין הבינוי למרכיבי הנוף.
הדבר עוגן בתקנון התכנית אשר יסוכם עם מת"ע ורשות שמורות הטבע ויהוה קו מנחה לתכנון המפורט.

<u>טיפוסים שונים של בניה</u>

1. בניה צפופה עד 10.0 יח"ד / דונם.

בהצטלבות הדרכים הראשיות סביב לכיכרות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית מסחרית לכיכרות אפשר לפתח בין השאר טיפוסים עד 4 קומות על קומת קרקע מסחרית עם ארקדות, גינות וחניה ניצבת. מומלץ לתכנן את הקומה אחרונה כדופלקס עם מרפסות ועיצוב מיוחד לגגות.

2. בניה צפופה עד 8.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחוב הראשי תמוקם בניה למגורים בלבד עד 4 קומות כאשר בקומה עליונה אפשר לנצל עלית גג עם טיפול מתאים לגגות. הכניסות לבתים תמוקם ב זוית 90° ובמפלס 0.00 ± של הרחוב הראשי, וחניה לדיירי הבתים תהיה לאורכו או במגרש בקומה התחתונה. הדירות התחתוניות תקבלנה את יתרת שטח החצרות.

3. בניה תלת קומתית עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משניים תמוקם בניה טורית, 2 דירות בכל מפלס של חדר מדרגות. קומה דבוקות, מומלץ שלא יהיו יותר מ - 5 יחידות כאלה דבוקות ביחד.

4. בניה דו קומתי עד 5.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משולבים ימוקמו קוטג'ים טוריים עם גינות פרטיות.

5. בניה דו-קומתית 5.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחובות המשולבים דירה לכל קומה עם גינה באותו מפלס. אפשר גם לאורך שבילים ומדרגות בטופוגרפיה קשה.

6. חד או דו-משפחתי 2.5 יח"ד / דונם
בניה עצמית או מאורגנת, כל בית על גינה פרטית.
לאורך רחובות משניים או משולבים.

הערה: חניות מרוכזות מקורות, מיכלי ופחי אשפה,
מתקנים ערוניים ותשתיות (חשמל, מים, טלפון
וכו')- ישולבו בפיתוח הרחוב בגדרות ובקירות
התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.

סה"כ שטח לתכנון 350 ד'

לצרכי ציבור % 40 140 ד'

למגורים % 60 210 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

חלופות			א'			ב'			ג'		
סוג הבניה	מגורים	צפיפות יח"ד/דונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד
בנה ביתך	ב'	2.5	16.6	35	87	16.6	35	87	11.9	25	62
קוטג'ים טוריים	א'	5.0	16.6	35	175	11.9	25	125	14.3	30	150
תלת קומתי טוריים	א'	7.0	16.6	35	245	14.3	30	210	16.6	35	245
4 קומות	א'	8.0	33.6	70	560	38.1	80	640	38.1	80	640
4 קומות על ק.מסחרי	ג'	10.0	16.6	35	350	19.1	40	400	19.1	40	400
סה"כ		6.5	100	210	1417	100	210	1462	100	210	1497

סה"כ שטח לתכנון 350 ד'

לצרכי ציבור 40 % 140 ד'

למגורים 60 % 210 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

חלופות			א'			ב'			ג'		
סוג הבניה	מגורים	צפיפות יח"ד/דונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד
בנה ביתך	ב'	2.5	16.6	35	87	16.6	35	87	11.9	25	62
קוטג'ים טוריים	א'	5.0	16.6	35	175	11.9	25	125	14.3	30	150
תלת קומתי טוריים	א'	7.0	16.6	35	245	14.3	30	210	16.6	35	245
4 קומות	א'	8.0	33.6	70	560	38.1	80	640	38.1	80	640
4 קומות על ק.מסחרי	ג'	10.0	16.6	35	350	19.1	40	400	19.1	40	400
סה"כ		6.5	100	210	1417	100	210	1462	100	210	1497

קרני שומרון - גבעה מזרחית

עקרונות תכנון

מטרת התכנון - יצירת שכונה עירונית פרברית באזור הררי באיכות דיור גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

הקונספט התכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדלקמן:

1. חיסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
2. התייחסות לניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ויעודם.
3. שמירה על ערכי הנוף והצומח.
4. יצירת חללים עירוניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרברי והבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לבו של המתכנן להדגשים כדלקמן:

א. לתכנן בינוי האתר כהמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של הישוב - הגבעה המערבית והמרכז האזרחי-מסחרי - גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים הציפות בשלבים המוקדמים.

ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האתר.

א. שטח האתר מאפשר התוית מערכת דרכים היררכית פשוטה וברורה:

1. הכביש העורקי מקביל לכביש האזורי כפר-סבא - שכם ומיועד לתנועה עוברת. השכונה תחובר אל המערכת האזורית באמצעותו.
2. הרחוב הראשי של האתר יאחד שתי השלוחות המזרחיות - בהמשך לרחוב המחבר את הגבעה המערבית, המרכז האזרחי-מסחרי והישוב הקהילתי.
3. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות מגורים משניים של:

א) שתי השלוחות

ב) האוכף הצפון מזרחי

ג) השטח שמתחת לאוכף הנזכר

בטבעת הראשית אפשר יהיה להבדיל בין הקטעים כדלקמן:

א) הקטע המחבר בין שתי השלוחות

ב) שני הקטעים על צדי השלוחות

1) דרומה לשלוחה צפונית

2) על השלוחה הדרומית

א) הקטע המחבר התחתון בין שתי השלוחות (קרוב לשמורת הטבע).

בשלוחה הצפונית קיים יער שיש לשמור עליו בשלמות. מומלץ להקים מוסדות הציבור של האתר (בית הספר, מרפאה, אחד מגני הילדים, בית הכנסת וכו') בסמיכות ליער זה.
רצוי שהמרכזון המסחרי יהיה בצד הכניסה לאתר; בנגישות פשוטה וברורה.

4. מהשלוחות הללו יתפצלו רחובות משניים התאימים במידה מירבית לטופוגרפיה במרווחים שישרתו שתי שורות של מגרשים. חלק מהרחובות המשניים יהיו קול-דה-סאק המיועדים לבנה ביתך.

ד. פתרון החנייה באתר יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול החניות בתחומי מגרשי המגורים ולהמנע משטחי אספלט נירחבים.

ה. הפרצלציה למגרשים תהיה ברורה ופשוטה בין אם היא פרטית או ציבורית. יש להמנע משבילים, מדרגות ושטחים ירוקים ציבוריים שהחזקתם מסובכת או יקרה.

ו. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, על המערכת להיות משולבת (מוטורית ולהולכי רגל) ויש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.

ז. לתכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חנייה, מדרכה, וכניסה חזותית לבתים. באזור הררי כמו קרני שומרון יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב כדי להשיג מינמום קירות תמך.

א צר = ב קטן
א רחב = ב גדול

ח. תיחום הרחובות צריך להיות מוגדר ע"י המיסעה חזיתות הבתים והירק הסמוך. יש לשים לב לפרופורציה בין רחוב המיסעה וגובה הבנינים התוחמים את הרחוב. לתשומת לב המתכננים שתיחום חלל רחוב עירוני נוצר כאשר גובה הבנינים שווה פחות או יותר לרוחב המסעה.

ט. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מבני מגורים ומוסדות וחשוב להימנע מהפסקים וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מכביל למדרכה, המסדיר את תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. כמו כן יש להגדיר אחריות הפרט ואחריות ציבורית כגון: כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי ציפוי וכו'.

י. יש שלבי ביצוע כך שאזור בביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי בנה ביתך.

יא. בין הרצף הבנוי של הגבעות המזרחיות יש ליצור עד שלוש נקודות מצפור מן הרחוב מומלץ לנצל את הנקודות הגבוהות בסוף הרכס, משולב עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי.

יב. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף בנוי סביב ההרחבה שבקצוות ויצירת "חלון לנוף ולשמורה".

יג. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים עם שמורת הטבע של ואדי קנה ולא ליצור שטחים ירוקים קטנים יקרים להחזקתם שהשימוש בהם מוגבל.

יד. בשטחי הגבעות הקרובים והצופים אל נחל קנה תינתן תשומת לב מיוחדת. לבינוי. במגמה להביא לשילוב נכון בין הבינוי למרכיבי הנוף.
הדבר עוגן בתקנון התכנית אשר יסוכם עם מת"ע ורשות שמורות הטבע ויהוה קו מנחה לתכנון המפורט.

<u>טיפוסים שונים של בניה</u>

1. בניה צפופה עד 10.0 יח"ד / דונם.

בהצטלבות הדרכים הראשיות סביב לכיכרות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית מסחרית לכיכרות אפשר לפתח בין השאר טיפוסים עד 4 קומות על קומת קרקע מסחרית עם ארקדות, גינות וחניה ניצבת. מומלץ לתכנן את הקומה אחרונה כדופלקס עם מרפסות ועיצוב מיוחד לגגות.

2. בניה צפופה עד 8.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחוב הראשי תמוקם בניה למגורים בלבד עד 4 קומות כאשר בקומה עליונה אפשר לנצל עלית גג עם טיפול מתאים לגגות. הכניסות לבתים תמוקם ב זוית 90° ובמפלס 0.00 ± של הרחוב הראשי, וחניה לדיירי הבתים תהיה לאורכו או במגרש בקומה התחתונה. הדירות התחתוניות תקבלנה את יתרת שטח החצרות.

3. בניה תלת קומתית עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משניים תמוקם בניה טורית, 2 דירות בכל מפלס של חדר מדרגות. קומה דבוקות, מומלץ שלא יהיו יותר מ - 5 יחידות כאלה דבוקות ביחד.

4. בניה דו קומתי עד 5.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משולבים ימוקמו קוטג'ים טוריים עם גינות פרטיות.

5. בניה דו-קומתית 5.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחובות המשולבים דירה לכל קומה עם גינה באותו מפלס. אפשר גם לאורך שבילים ומדרגות בטופוגרפיה קשה.

6. חד או דו-משפחתי 2.5 יח"ד / דונם
בניה עצמית או מאורגנת, כל בית על גינה פרטית.
לאורך רחובות משניים או משולבים.

הערה: חניות מרוכזות מקורות, מיכלי ופחי אשפה,
מתקנים ערוניים ותשתיות (חשמל, מים, טלפון
וכו')- ישולבו בפיתוח הרחוב בגדרות ובקירות
התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.

סה"כ שטח לתכנון 350 ד'

לצרכי ציבור 40 % 140 ד'

למגורים 60 % 210 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

חלופות			א'			ב'			ג'		
סוג הבניה	מגורים	צפיפות יח"ד/דונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד
בנה ביתך	ב'	2.5	16.6	35	87	16.6	35	87	11.9	25	62
הוטג'ים טוריים	א'	5.0	16.6	35	175	11.9	25	125	14.3	30	150
תלת קומתי טוריים	א'	7.0	16.6	35	245	14.3	30	210	16.6	35	245
4 קומות	א'	8.0	33.6	70	560	38.1	80	640	38.1	80	640
4 קומות על ק.מסחרי	ג'	10.0	16.6	35	350	19.1	40	400	19.1	40	400
סה"כ		6.5	100	210	1417	100	210	1462	100	210	1497

יא. בין הרצף הבנוי של הגבעות המזרחיות יש ליצור עד שלוש נקודות מצפור מן הרחוב מומלץ לנצל את הנקודות הגבוהות בסוף הרכס, משולב עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי.

יב. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף בנוי סביב ההרחבה שבקצוות ויצירת "חלון לנוף ולשמורה".

יג. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים עם שמורת הטבע של ואדי קנה ולא ליצור שטחים ירוקים קטנים יקרים להחזקתם שהשימוש בהם מוגבל.

יד. בשטחי הגבעות הקרובים והצופים אל נחל קנה תינתן תשומת לב מיוחדת, לבינוי. במגמה להביא לשילוב נכון בין הבינוי למרכיבי הנוף.
הדבר עוגן בתקנון התכנית אשר יסוכם עם מת"ע ורשות שמורות הטבע ויהוה קו מנחה לתכנון המפורט.

<u>טיפוסים שונים של בניה</u>

1. בניה צפופה עד 10.0 יח"ד / דונם.

בהצטלבות הדרכים הראשיות סביב לכיכרות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית מסחרית לכיכרות אפשר לפתח בין השאר טיפוסים עד 4 קומות על קומת הרקע מסחרית עם ארקדות, גינות וחניה ניצבת. מומלץ לתכנן את הקומה אחרונה כדופלקס עם מרפסות ושיצוב מיוחד לגגות.

2. בניה צפופה עד 8.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחוב הראשי תמוקם בניה למגורים בלבד עד 4 קומות כאשר בקומה עליונה אפשר לנצל עלית גג עם טיפול מתאים לגגות. הכניסות לבתים תמוקם ב זוית 90° ובמפלס 0.00 ± של הרחוב הראשי, וחניה לדיירי הבתים תהיה לאורכו או במגרש בקומה התחתונה. הדירות התחתוניות תקבלנה את יתרת שטח החצרות.

3. בניה תלת קומתית עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משניים תמוקם בניה טורית, 2 דירות בכל מפלס של חדר מדרגות. קומה דבוקות, מומלץ שלא יהיו יותר מ - 5 יחידות כאלה דבוקות ביחד.

4. בניה דו קומתי עד 5.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משולבים ימוקמו קוטג'ים טוריים עם גינות פרטיות.

5. בניה דו-קומתית 5.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחובות המשולבים דירה לכל קומה עם גינה באותו מפלס. אפשר גם לאורך שבילים ומדרגות בטופוגרפיה קשה.

קרני שומרון - גבעה מזרחית

סה"כ שטח לתכנון 350 ד'

לצרכי ציבור % 40 140 ד'

למגורים % 60 210 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

סוג הבניה	מגורים	חלופות			א'			ב'			ג'		
		צפיפות יח"ד/דונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם
בנה ביתך	ב'	2.5	16.6	35	87	16.6	35	87	11.9	25	±2		
קוטג'ים טוריים	א'	5.0	16.6	35	175	11.9	25	125	14.3	30	150		
תלת קומתי טוריים	א'	7.0	16.6	35	245	14.3	30	210	16.6	35	245		
4 קומות	א'	8.0	33.6	70	560	38.1	80	640	38.1	80	640		
4 קומות על ק.מסחרי	ג'	10.0	16.6	35	350	19.1	40	400	19.1	40	400		
סה"כ		6.5	100	210	1417	100	210	1462	100	210	1497		

סיכום פגישה בניהול כהן שיחה לשחרר נתון
שיחה עם
שמעון עם הפרקליטות מיכאלי/19
הצעה: ה"ה [illegible] ב' יואב, ב' מלכה
בעל עניין ו- [illegible] היועץ/בעלי המשרד המבוקש
סופה.
סובב בשטחים שלא לפי כוכבים ומלכה
בסדר. יש לעקוב ולראות עמדה תגובה
של גיל/פיה לפני מתנין + בשלב מיקי.
לבחון כסף, קרן בכפר שקמה/המשפטיות
[illegible].
לבדוק נקודה הפלוגה. ל-ווים
שיתוף הפלקליטות מהשטחים/בין קבוצה/המחוז
אלוני, מחנה/כהנים. סוזי דן נקבה/המחוז
לשב. ארוכה במשרד לתווסף שהר.
מיקי לשלח מכתב/שיחה עם מיה ארוכה
צפה - ומילים שלא תלוי הסדרה/שיחה
סיה אמא נקמה. יש/לא לבדוק ימשכו.

מזכר (להתכתבות פנימית במשרדי הממשלה)

אל: פיאנקו	התאריך: 29.11.99
מאת: ש"ר - אמ"פרונים	תיק מס:

הנדון: לתפקיד חבר/ קק"ש שומרון - עפרון.

סימוכין:

בשעה קל"ת תתקיים ליל ה',
29.12.99 בשעה 22:00
אצל י. מרכה
בהשתתפות:
כל פיאנקו ווילקוד
מי ש מעוניין בבן
את ה בלפשבין
תיעוד שיהיה
מה שלמי ה נוכחים - מצבים וכו'
אירוח הראוי
פרטים בקולות
לכבוד תמר

בברכה

שרון

מדף 1010

- סיכום -

- סיכום -

- סיכום -

קרני שומרון - גבעה מזרחית

סה"כ שטח לתכנון 350 ד'

לצרכי ציבור 40 % 140 ד'

למגורים 60 % 210 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

סוג הבניה	מגורים	חלופות צפיפות יח"ד/דונם	א' שטח באחוזים	א' שטח בדונם	א' מספר יח"ד	ב' שטח באחוזים	ב' שטח בדונם	ב' מספר יח"ד	ג' שטח באחוזים	ג' שטח בדונם	ג' מספר יח"ד
בנה ביתך	ב'	2.5	16.6	35	87	16.6	35	87	11.9	25	62
קוטג'ים טוריים	א'	5.0	16.6	35	175	11.9	25	125	14.3	30	150
תלת קומתי טוריים	א'	7.0	16.6	35	245	14.3	30	210	16.6	35	245
4 קומות	א'	8.0	33.6	70	560	38.1	80	640	38.1	80	640
4 קומות על ק.מסחרי	ג'	10.0	16.6	35	350	19.1	40	400	19.1	40	400
סה"כ		6.5	100	210	1417	100	210	1462	100	210	1497

62 80
150 120
245 270
12 960 800
14 560
1977

חסר (5)

הצעת תבנונית

קרני שומרון - גבעה מזרחית

עקרונות תכנון

מטרת התכנון - יצירת שכונה עירונית פרברית באזור הררי באיכות דיור גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

הקונספט התכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדלקמן:

1. חיסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
2. התיחסות לניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ויעודם.
3. שמירה על ערכי הנוף והצומח.
4. יצירת חללים עירוניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרברי והבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לבו של המתכנן להדגשים כדלקמן:

א. לתכנן בינוי האתר כהמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של הישוב - הגבעה המערבית והמרכז האזרחי-מסחרי - גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים רציפות בשלבים המוקדמים.

ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האתר.

ג. שטח האתר מאפשר התוית מערכת דרכים היררכית פשוטה וברורה:

1. הכביש העורקי מקביל לכביש האזורי כפר-סבא - שכם ומיועד לתנועה עוברת. השכונה תחובר אל המערכת האזורית באמצעותו.
2. הרחוב הראשי של האתר יאחד שתי השלוחות המזרחיות - בהמשך לרחוב המחבר את הגבעה המערבית, המרכז האזרחי-מסחרי והישוב הקהילתי.
3. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות מגורים משניים של:

א) שתי השלוחות

ב) האוכף הצפון מזרחי

ג) השטח שמתחת לאוכף הנזכר

בטבעת הראשית אפשר יהיה להבדיל בין הקטעים כדלקמן:

א) הקטע המחבר בין שתי השלוחות

ב) שני הקטעים על צדי השלוחות

1) דרומה לשלוחה צפונית

2) על השלוחה הדרומית

א) הקטע המחבר התחתון בין שתי השלוחות (קרוב לשמורת הטבע).

בשלוחה הצפונית קיים יער שיש לשמור עליו בשלמות. מומלץ להקים מוסדות הציבור של האתר (בית הספר, מרפאה, אחד מגני הילדים, בית הכנסת וכו') בסמיכות ליער זה.
רצוי שהמרכזון המסחרי יהיה בצד הכניסה לאתר; בנגישות פשוטה וברורה.

4. מהשלוחות הללו יתפצלו רחובות משניים התאימים במידה מירבית לטופוגרפיה במרווחים שישרתו שתי שורות של מגרשים. חלק מהרחובות המשניים יהיו קול-דה-סאק המיועדים לבנה ביתך.

ד. פתרון החנייה באתר יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול החניות בתחומי מגרשי המגורים ולהמנע משטחי אספלט נירחבים.

ה. הפרצלציה למגרשים תהיה ברורה ופשוטה בין אם היא פרטית או ציבורית. יש להמנע משבילים, מדרגות ושטחים ירוקים ציבוריים שהחזקתם מסובכת או יקרה.

ו. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, על המערכת להיות משולבת (מוטורית ולהולכי רגל) ויש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.

ז. לתכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חנייה, מדרכה, וכניסה חזותית לבתים. באזור הררי כמו קרני שומרון יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב כדי להשיג מינמום קירות תמך.

א צר = ב קטן
א רחב = ב גדול

ח. תיחום הרחובות צריך להיות מוגדר ע"י המיסעה חזיתות הבתים והירק הסמוך. יש לשים לב לפרופורציה בין רחוב המיסעה וגובה הבנינים התוחמים את הרחוב. לתשומת לב המתכננים שתיחום חלל רחוב עירוני נוצר כאשר גובה הבנינים שווה פחות או יותר לרוחב המסעה.

ט. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מבני מגורים ומוסדות וחשוב להימנע מהפסקים וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר את תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. כמו כן יש להגדיר אחריות הפרט ואחריות ציבורית כגון: כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי ציפוי וכו'.

י. יש שלבי ביצוע כך שאזור בביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי בנה ביתך.

יא. בין הרצף הבנוי של הגבעות המזרחיות יש ליצור עד שלוש נקודות מצפור מן הרחוב מומלץ לנצל את הנקודות הגבוהות בסוף הרכס, משולב עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי.

יב. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף בנוי סביב ההרחבה שבקצוות ויצירת "חלון לנוף ולשמורה".

יג. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים עם שמורת הטבע של ואדי קנה ולא ליצור שטחים ירוקים קטנים יקרים להחזקתם שהשימוש בהם מוגבל.

יד. בשטחי הגבעות הקרובים והצופים אל נחל קנה תינתן תשומת לב מיוחדת. לבינוי, במגמה להביא לשילוב נכון בין הבינוי למרכיבי הנוף.
הדבר עוגן בתקנון התכנית אשר יסוכם עם מת"ע ורשות שמורות הטבע ויהווה קו מנחה לתכנון המפורט.

<u>טיפוסים שונים של בניה</u>

1. בניה צפופה עד 10.0 יח"ד / דונם.

בהצטלבות הדרכים הראשיות סביב לכיכרות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית מסחרית לכיכרות אפשר לפתח בין השאר טיפוסים עד 4 קומות על קומת קרקע מסחרית עם ארקדות, גינות וחניה ניצבת. מומלץ לתכנן את הקומה אחרונה כדופלקס עם מרפסות ועיצוב מיוחד לגגות.

2. בניה צפופה עד 8.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחוב הראשי תמוקם בניה למגורים בלבד עד 4 קומות כאשר בקומה עליונה אפשר לנצל עלית גג עם טיפול מתאים לגגות. הכניסות לבתים תמוקם ב זוית 90° ובמפלס 0.00 ± של הרחוב הראשי, וחניה לדיירי הבתים תהיה לאורכו או במגרש בקומה התחתונה. הדירות התחתוניות תקבלנה את יתרת שטח החצרות.

3. בניה תלת קומתית עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משניים תמוקם בניה טורית, 2 דירות בכל מפלס של חדר מדרגות. קומה דבוקות, מומלץ שלא יהיו יותר מ - 5 יחידות כאלה דבוקות ביחד.

4. בניה דו קומתי עד 5.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משולבים ימוקמו קוטג'ים טוריים עם גינות פרטיות.

5. בניה דו-קומתית 5.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחובות המשולבים דירה לכל קומה עם גינה באותו מפלס. אפשר גם לאורך שבילים ומדרגות בטופוגרפיה קשה.

6. חד או דו-משפחתי 2.5 יח"ד / דונם
בניה עצמית או מאורגנת, כל בית על גינה פרטית.
לאורך רחובות משניים או משולבים.

הערה: חניות מרוכזות מקורות, מיכלי ופחי אשפה,
מתקנים ערוניים ותשתיות (חשמל, מים, טלפון
וכו')- ישולבו בפיתוח הרחוב בגדרות ובקירות
התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.

סה"כ שטח לתכנון 350 ד'

לצרכי ציבור % 40 140 ד'

למגורים % 60 210 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

חלופות			א'			ב'			ג'		
סוג הבניה	מגורים	צפיפות יח"ד/דונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד
בנה ביתך	ב'	2.5	16.6	35	87	16.6	35	87	11.9	25	62
קוטג'ים טוריים	א'	5.0	16.6	35	175	11.9	25	125	14.3	30	150
תלת קומתי טוריים	א'	7.0	16.6	35	245	14.3	30	210	16.6	35	245
4 קומות	א'	8.0	33.6	70	560	38.1	80	640	38.1	80	640
4 קומות על ק.מסחרי	ג'	10.0	16.6	35	350	19.1	40	400	19.1	40	400
סה"כ		6.5	100	210	1417	100	210	1462	100	210	1497

6. חד או דו-משפחתי 2.5 יח"ד / דונם
בניה עצמית או מאורגנת, כל בית על גינה פרטית.
לאורך רחובות משניים או משולבים.

הערה: חניות מרוכזות מקורות, מיכלי ופחי אשפה,
מתקנים ערוניים ותשתיות (חשמל, מים, טלפון
וכו')- ישולבו בפיתוח הרחוב בגדרות ובקירות
התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.

סה"כ שטח לתכנון		350 ד'
לצרכי ציבור	40 %	140 ד'
למגורים	60 %	210 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

חלופות			א'			ב'			ג'		
סוג הבניה	מגורים	צפיפות יח"ד/דונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד
בנה ביתך	ב'	2.5	16.6	35	87	16.6	35	87	11.9	25	62
קוטג'ים טוריים	א'	5.0	16.6	35	175	11.9	25	125	14.3	30	150
תלת קומתי טוריים	א'	7.0	16.6	35	245	14.3	30	210	16.6	35	245
4 קומות	א'	8.0	33.6	70	560	38.1	80	640	38.1	80	640
4 קומות על ק.מסחרי	ג'	10.0	16.6	35	350	19.1	40	400	19.1	40	400
סה"כ		6.5	100	210	1417	100	210	1462	100	210	1497

80-100 | 100-150 | 270-300 | 1000

+ הוספת לקישושים בין 80 – 100 יח"ד 8-7 קומות

4 בנינים של 8 קומות. 150 יח"ד

בירוא אפולות
לפי כיבוי

דוגמאות של 3 & 4 לפיצול 4 ↔ 3 40%
4 שניצורה 4 30%
5 15%
מאוזן
120 מ"ר

3-4 קומות חלוקה שונה.

2 - 60 | 3 - 75 | 4 - 95 | 5 - 120

כיתה

1. פרויקט למוסדות ציבור - לבחירה
2. כמיש זיפק (פלסטיק)
3. קלקר בריסטול בהירים (4 מ.)
4. קשיחים לבחירה מהרשימה: (עכבר)
5. צבעי מאכל (3cc) עם ריבועים.

לוח שנה:

- 27 בדצמבר - פרויקט מסכם. - אחראים.

אחראי:
מרשים:
- הנחיה מפורטת

הבאים ל[illegible] מיוחדים. 05 יום אחרי מועד

קרני שומרון - גבעה מזרחית

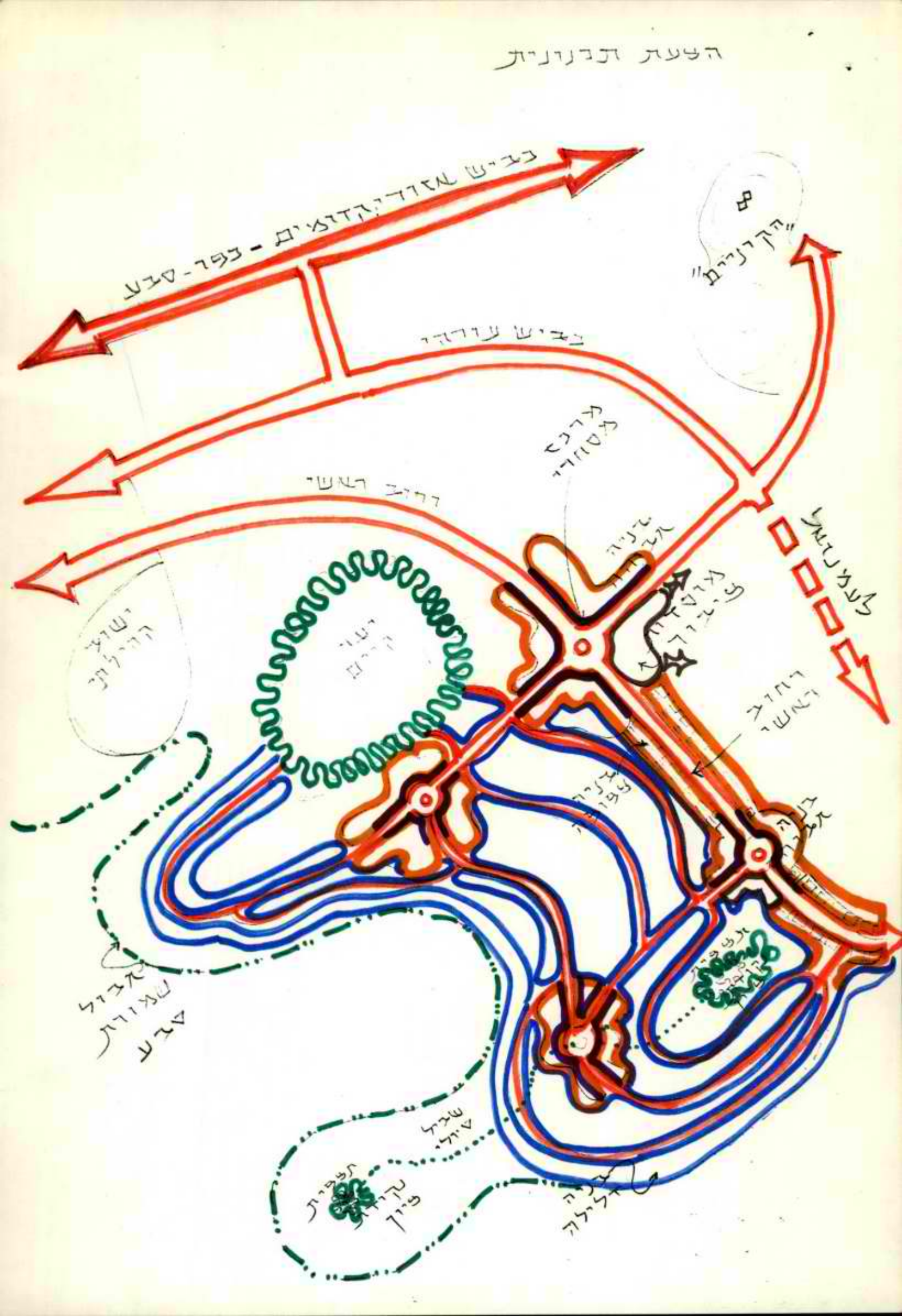
סה"כ שטח לתכנון 350 ד'

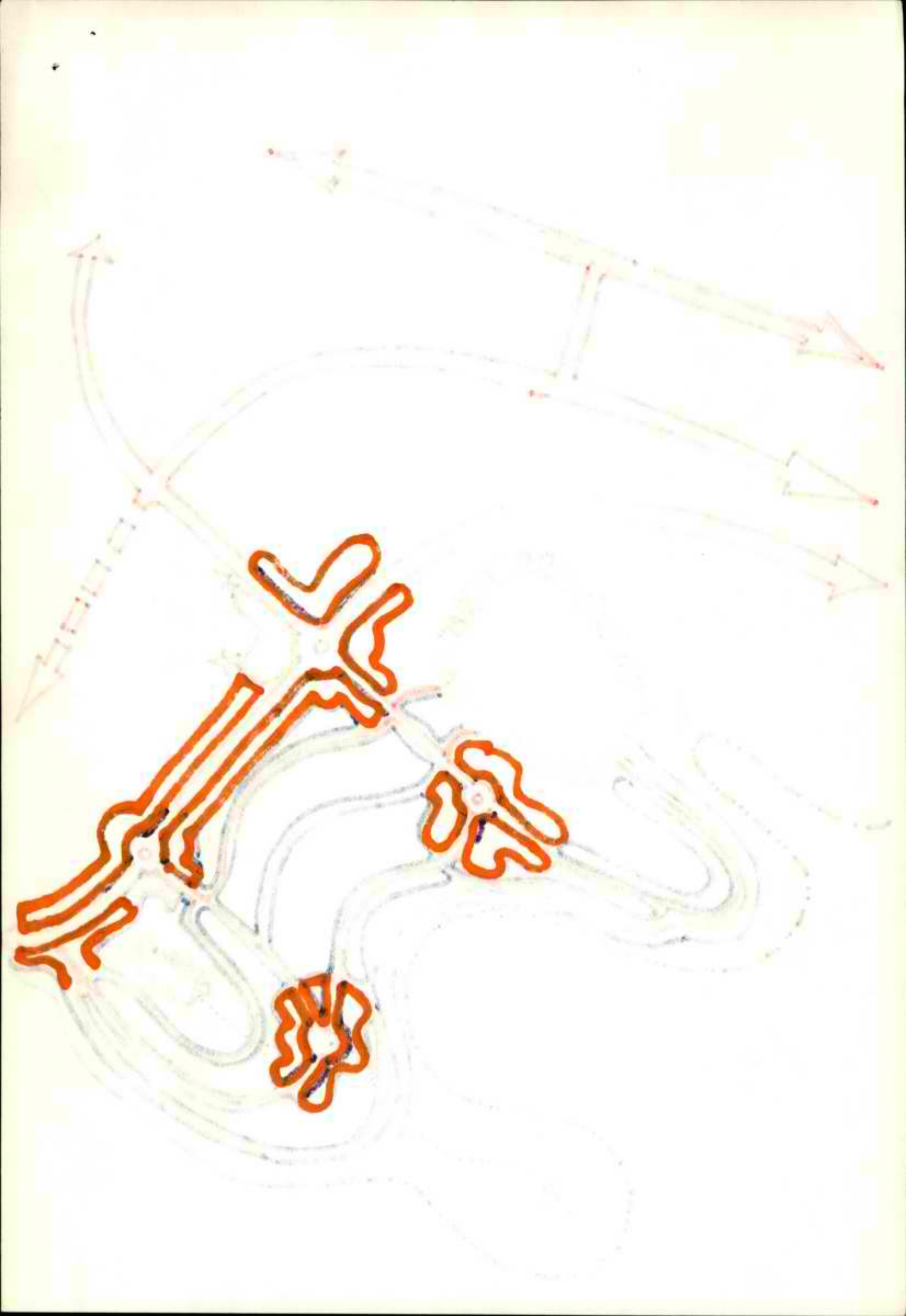
לצרכי ציבור 40 % 140 ד'

למגורים 60 % 210 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

סוג הבניה	מגורים	חלופות צפיפות יח"ד/דונם	א' שטח באחוזים	א' שטח בדונם	א' מספר יח"ד	ב' שטח באחוזים	ב' שטח בדונם	ב' מספר יח"ד	ג' שטח באחוזים	ג' שטח בדונם	ג' מספר יח"ד
בנה ביתך	ב'	2.5	16.6	35	87	16.6	35	87	11.9	25	62
קוטג'ים טוריים	א'	5.0	16.6	35	175	11.9	25	125	14.3	30	150
תלת קומתי טוריים	א'	7.0	16.6	35	245	14.3	30	210	16.6	35	245
4 קומות	א'	8.0	33.6	70	560	38.1	80	640	38.1	80	640
4 קומות על ק.מסחרי	ג'	10.0	16.6	35	350	19.1	40	400	19.1	40	400
סה"כ		6.5	100	210	1417	100	210	1462	100	210	1497


הפעת תרנוית
כביש אזורי/בינעירוני - נפח-סבע
כביש עורקי
רוחב ראשי
לעמנואל



קרני שומרון - גבעה מזרחית

עקרונות תכנון

מטרת התכנון - יצירת שכונה עירונית פרברית באזור הררי באיכות דיור גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

הקונספט התכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדלקמן:

1. חיסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
2. התייחסות לניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ויעודם.
3. שמירה על ערכי הנוף והצומח.
4. יצירת חללים עירוניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרברי והבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לבו של המתכנן להדגשים כדלקמן:

א. לתכנן בינוי האתר כהמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של הישוב - הגבעה המערבית והמרכז האזרחי-מסחרי - גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים רציפות בשלבים המוקדמים.

ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האתר.

ג. שטח האתר מאפשר התוית מערכת דרכים היררכית פשוטה וברורה:

1. הכביש העורקי מקביל לכביש האזורי כפר-סבא - שכם ומיועד לתנועה עוברת. השכונה תחובר אל המערכת האזורית באמצעותו.
2. הרחוב הראשי של האתר יאחד שתי השלוחות המזרחיות - בהמשך לרחוב המחבר את הגבעה המערבית. המרכז האזרחי-מסחרי והישוב הקהילתי.
3. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות מגורים משניים של:

א) שתי השלוחות

ב) האוכף הצפון מזרחי

ג) השטח שמתחת לאוכף הנזכר

בטבעת הראשית אפשר יהיה להבדיל בין הקטעים כדלקמן:

א) הקטע המחבר בין שתי השלוחות

ב) שני הקטעים על צדי השלוחות

1) דרומה לשלוחה צפונית

2) על השלוחה הדרומית

א) הקטע המחבר התחתון בין שתי השלוחות (קרוב לשמורת הטבע).

בשלוחה הצפונית קיים יער שיש לשמור עליו בשלמות. מומלץ להקים מוסדות הציבור של האתר (בית הספר, מרפאה, אחד מגני הילדים, בית הכנסת וכו') בסמיכות ליער זה.
רצוי שהמרכזון המסחרי יהיה בצד הכניסה לאתר; בנגישות פשוטה וברורה.

4. מהשלוחות הללו יתפצלו רחובות משניים התאימים במידה מירבית לטופוגרפיה במרווחים שישרתו שתי שורות של מגרשים. חלק מהרחובות המשניים יהיו קול-דה-סאק המיועדים לבנה ביתך.

ד. פתרון החנייה באתר יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול החניות בתחומי מגרשי המגורים ולהמנע משטחי אספלט נירחבים.

ה. הפרצלציה למגרשים תהיה ברורה ופשוטה בין אם היא פרטית או ציבורית. יש להמנע משבילים, מדרגות ושטחים ירוקים ציבוריים שהחזקתם מסובכת או יקרה.

ו. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, על המערכת להיות משולבת (מוטורית ולהולכי רגל) ויש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.

ז. לתכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חנייה, מדרכה, וכניסה חזותית לבתים. באזור הררי כמו קרני שומרון יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב כדי להשיג מינמום קירות תמך.

א צר = ב קטן
א רחב = ב גדול

ח. תיחום הרחובות צריך להיות מוגדר ע"י המיסעה חזיתות הבתים והירק הסמוך. יש לשים לב לפרופורציה בין רחוב המיסעה וגובה הבנינים התוחמים את הרחוב. לתשומת לב המתכננים שתיחום חלל רחוב עירוני נוצר כאשר גובה הבנינים שווה פחות או יותר לרוחב המסעה.

ט. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מבני מגורים ומוסדות וחשוב להימנע מהפסקים וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר את תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. כמו כן יש להגדיר אחריות הפרט ואחריות ציבורית כגון: כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי ציפוי וכו'.

י. יש שלבי ביצוע כך שאזור בביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי בנה ביתך.

יא. בין הרצף הבנוי של הגבעות המזרחיות יש ליצור עד שלוש נקודות מצפור מן הרחוב מומלץ לנצל את הנקודות הגבוהות בסוף הרכס, משולב עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי.

יב. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף בנוי סביב ההרחבה שבקצוות ויצירת "חלון לנוף ולשמורה".

יג. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים עם שמורת הטבע של ואדי קנה ולא ליצור שטחים ירוקים קטנים יקרים להחזקתם שהשימוש בהם מוגבל.

יד. בשטחי הגבעות הקרובים והצופים אל נחל קנה תינתן תשומת לב מיוחדת. לבינוי. במגמה להביא לשילוב נכון בין הבינוי למרכיבי הנוף.
הדבר עוגן בתקנון התכנית אשר יסוכם עם מת"ע ורשות שמורות הטבע ויהוה קו מנחה לתכנון המפורט.

<u>טיפוסים שונים של בניה</u>

1. בניה צפופה עד 10.0 יח"ד / דונם.

בהצטלבות הדרכים הראשיות סביב לכיכרות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית מסחרית לכיכרות אפשר לפתח בין השאר טיפוסים עד 4 קומות על קומת הרקע מסחרית עם ארקדות, גינות וחניה ניצבת. מומלץ לתכנן את הקומה אחרונה כדופלקס עם מרפסות ועיצוב מיוחד לגגות.

2. בניה צפופה עד 8.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחוב הראשי תמוקם בניה למגורים בלבד עד 4 קומות כאשר בקומה עליונה אפשר לנצל עלית גג עם טיפול מתאים לגגות. הכניסות לבתים תמוקם ב זוית 90° ובמפלס 0.00 ± של הרחוב הראשי, וחניה לדיירי הבתים תהיה לאורכו או במגרש בקומה התחתונה. הדירות התחתוניות תקבלנה את יתרת שטח החצרות.

3. בניה תלת קומתית עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משניים תמוקם בניה טורית, 2 דירות בכל מפלס של חדר מדרגות. קומה דבוקות. מומלץ שלא יהיו יותר מ - 5 יחידות כאלה דבוקות ביחד.

4. בניה דו קומתי עד 5.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משולבים ימוקמו קוטג'ים טוריים עם גינות פרטיות.

5. בניה דו-קומתית 5.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחובות המשולבים דירה לכל קומה עם גינה באותו מפלס. אפשר גם לאורך שבילים ומדרגות בטופוגרפיה קשה.

6. חד או דו-משפחתי 2.5 יח"ד / דונם
בניה עצמית או מאורגנת, כל בית על גינה פרטית.
לאורך רחובות משניים או משולבים.

הערה: חניות מרוכזות מקורות, מיכלי ופחי אשפה,
מתקנים ערוניים ותשתיות (חשמל, מיים, טלפון
וכו')- ישולבו בפיתוח הרחוב בגדרות ובקירות
התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.

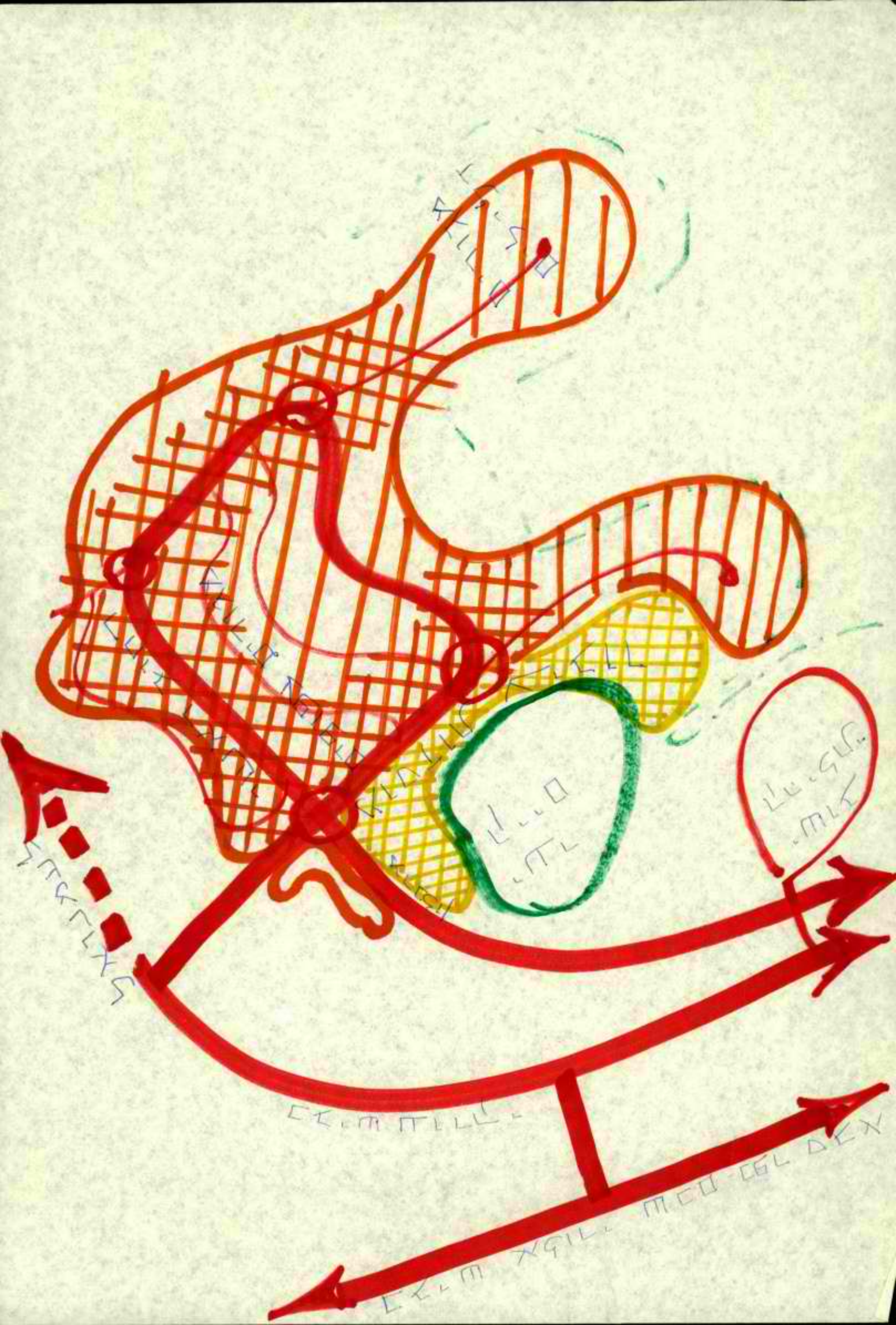
סה"כ שטח לתכנון 350 ד'

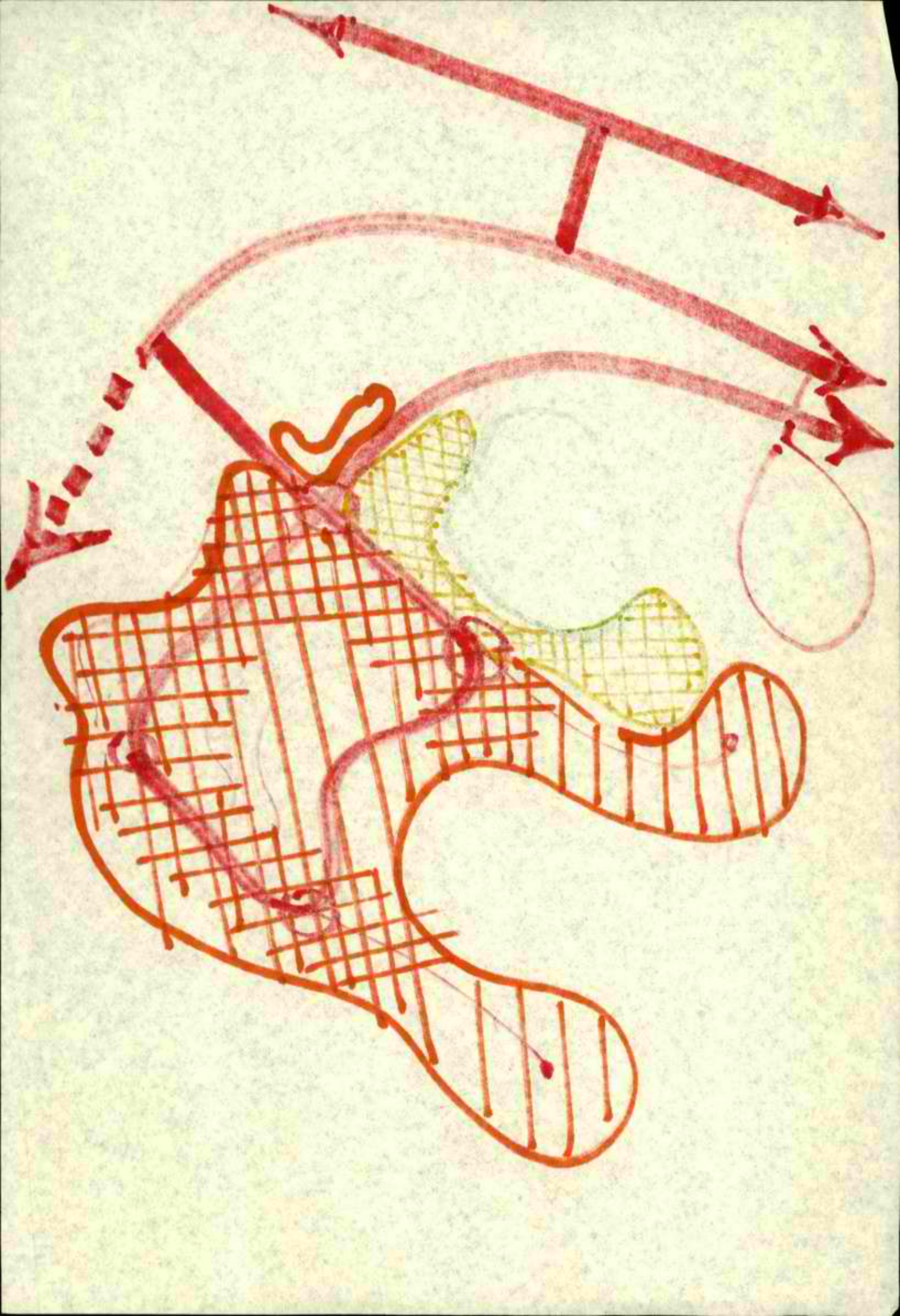
לצרכי ציבור 40 % 140 ד'

למגורים 60 % 210 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

חלופות			א'			ב'			ג'		
סוג הבניה	מגורים	צפיפות יח"ד/דונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד
בנה ביתך	ב'	2.5	16.6	35	87	16.6	35	87	11.9	25	62
קוטג'ים טוריים	א'	5.0	16.6	35	175	11.9	25	125	14.3	30	150
תלת קומתי טוריים	א'	7.0	16.6	35	245	14.3	30	210	16.6	35	245
4 קומות	א'	8.0	33.6	70	560	38.1	80	640	38.1	80	640
4 קומות על ק.מסחרי	ג'	10.0	16.6	35	350	19.1	40	400	19.1	40	400
סה"כ		6.5	100	210	1417	100	210	1462	100	210	1497





הצעת תכנונית

קרני שומרון - גבעה מזרחית

סה"כ שטח לתכנון 350 ד'

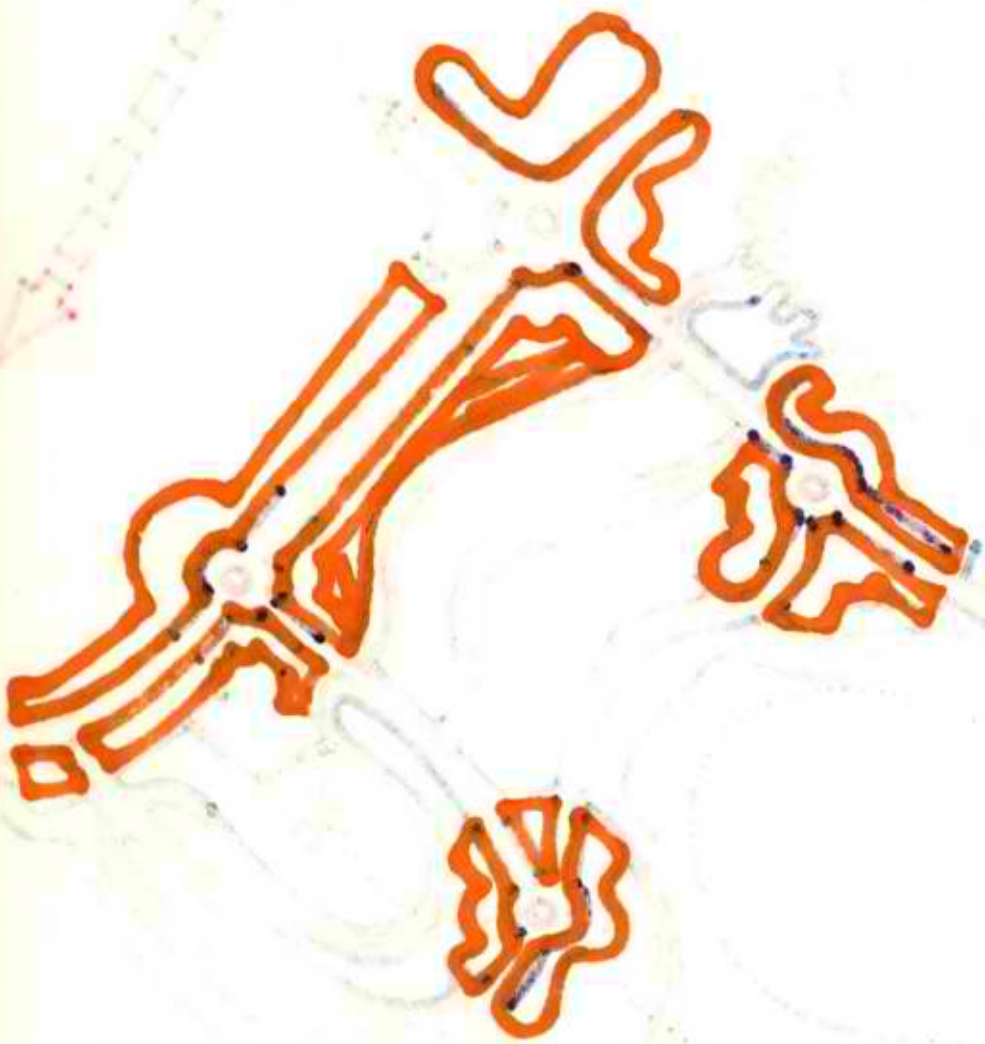
לצרכי ציבור 40 % 140 ד'

למגורים 60 % 210 ד'

לוח חלופות התפלגות הבניה

סוג הבניה	מגורים	חלופות צפיפות יח"ד/דונם	א' שטח באחוזים	א' שטח בדונם	א' מספר יח"ד	ב' שטח באחוזים	ב' שטח בדונם	ב' מספר יח"ד	ג' שטח באחוזים	ג' שטח בדונם	ג' מספר יח"ד
בנה ביתך	ב'	2.5	16.6	35	87	16.6	35	87	11.9	25	62
קוטג'ים טוריים	א'	5.0	16.6	35	175	11.9	25	125	14.3	30	150
תלת קומתי טוריים	א'	7.0	16.6	35	245	14.3	30	210	16.6	35	245
4 קומות	א'	8.0	33.6	70	560	38.1	80	640	38.1	80	640
4 קומות עד ק.מסחרי	ג'	10.0	16.6	35	350	19.1	40	400	19.1	40	400
סה"כ		6.5	100	210	1417	100	210	1462	100	210	1497

הצעת תבנונית
רח' שד' אזורי תעשיה - נפר - סגע
"הדרים"
רח' ראשי עירוני
רח' ראשי
לעמנואל



קרני שומרון - גבעה מזרחית

עקרונות תכנון

מטרת התכנון - יצירת שכונה עירונית פרברית באזור הררי באיכות דיור גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

הקונספט התכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדלקמן:

1. חיסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
2. התייחסות לניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ויעודם.
3. שמירה על ערכי הנוף והצומח.
4. יצירת חללים עירוניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרברי והבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לבו של המתכנן להדגשים כדלקמן:

א. לתכנן בינוי האתר כהמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של הישוב - הגבעה המערבית והמרכז האזרחי-מסחרי - גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים רציפות בשלבים המוקדמים.

ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האתר.

ג. שטח האתר מאפשר התוית מערכת דרכים היררכית פשוטה וברורה:

1. הכביש העורקי מקביל לכביש האזורי כפר-סבא - שכם ומיועד לתנועה עוברת. השכונה תחובר אל המערכת האזורית באמצעותו.
2. הרחוב הראשי של האתר יאחד שתי השלוחות המזרחיות - בהמשך לרחוב המחבר את הגבעה המערבית, המרכז האזרחי-מסחרי והישוב הקהילתי.
3. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות מגורים משניים של:

א) שתי השלוחות

ב) האוכף הצפון מזרחי

ג) השטח שמתחת לאוכף הנזכר

בטבעת הראשית אפשר יהיה להבדיל בין הקטעים כדלקמן:

א) הקטע המחבר בין שתי השלוחות

ב) שני הקטעים על צדי השלוחות

1) דרומה לשלוחה צפונית

2) על השלוחה הדרומית

א) הקטע המחבר התחתון בין שתי השלוחות (קרוב לשמורת הטבע).

בשלוחה הצפונית קיים יער שיש לשמור עליו בשלמות. מומלץ להקים מוסדות הציבור של האתר (בית הספר, מרפאה, אחד מגני הילדים, בית הכנסת וכו') בסמיכות ליער זה.
רצוי שהמרכזון המסחרי יהיה בצד הכניסה לאתר; בנגישות פשוטה וברורה.

4. מהשלוחות הללו יתפצלו רחובות משניים התאימים במידה מירבית לטופוגרפיה במרווחים שישרתו שתי שורות של מגרשים. חלק מהרחובות המשניים יהיו קול-דה-סאק המיועדים לבנה ביתך.

ד. פתרון החנייה באתר יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול החניות בתחומי מגרשי המגורים ולהמנע משטחי אספלט נירחבים.

ה. הפרצלציה למגרשים תהיה ברורה ופשוטה בין אם היא פרטית או ציבורית. יש להמנע משבילים, מדרגות ושטחים ירוקים ציבוריים שהחזקתם מסובכת או יקרה.

ו. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, על המערכת להיות משולבת (מוטורית ולהולכי רגל) ויש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.

ז. לתכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חנייה, מדרכה, וכניסה חזותית לבתים. באזור הררי כמו קרני שומרון יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב כדי להשיג מינמום קירות תמך.

א צר = ב קטן
א רחב = ב גדול

ח. תיחום הרחובות צריך להיות מוגדר ע"י המיסעה חזיתות הבתים והירק הסמוך. יש לשים לב לפרופורציה בין רחוב המיסעה וגובה הבנינים התוחמים את הרחוב. לתשומת לב המתכננים שתיחום חלל רחוב עירוני נוצר כאשר גובה הבנינים שווה פחות או יותר לרוחב המסעה.

ט. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מבני מגורים ומוסדות וחשוב להימנע מהפסקים וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר את תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. כמו כן יש להגדיר אחריות הפרט ואחריות ציבורית כגון: כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי ציפוי וכו'.

י. יש שלבי ביצוע כך שאזור בביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי בנה ביתך.

יא. בין הרצף הבנוי של הגבעות המזרחיות יש ליצור עד שלוש נקודות מצפור מן הרחוב מומלץ לנצל את הנקודות הגבוהות בסוף הרכס, משולב עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי.

יב. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף בנוי סביב ההרחבה שבקצוות ויצירת "חלון לנוף ולשמורה".

יג. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים עם שמורת הטבע של ואדי קנה ולא ליצור שטחים ירוקים קטנים יקרים להחזקתם שהשימוש בהם מוגבל.

יד. בשטחי הגבעות הקרובים והצופים אל נחל קנה תינתן תשומת לב מיוחדת. לבינוי, במגמה להביא לשילוב נכון בין הבינוי למרכיבי הנוף.
הדבר עוגן בתקנון התכנית אשר יסוכם עם מת"ע ורשות שמורות הטבע ויהווה קו מנחה לתכנון המפורט.

<u>טיפוסים שונים של בניה</u>

1. בניה צפופה עד 10.0 יח"ד / דונם.

בהצטלבות הדרכים הראשיות סביב לכיכרות תמוקם הבניה הצפופה ביותר עם חזית מסחרית לכיכרות אפשר לפתח בין השאר טיפוסים עד 4 קומות על קומת קרקע מסחרית עם ארקדות, גינות וחניה ניצבת. מומלץ לתכנן את הקומה אחרונה כדופלקס עם מרפסות ועיצוב מיוחד לגגות.

2. בניה צפופה עד 8.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחוב הראשי תמוקם בניה למגורים בלבד עד 4 קומות כאשר בקומה עליונה אפשר לנצל עלית גג עם טיפול מתאים לגגות. הכניסות לבתים תמוקם ב זוית 90° ובמפלס 0.00 ± של הרחוב הראשי, וחניה לדיירי הבתים תהיה לאורכו או במגרש בקומה התחתונה. הדירות התחתוניות תקבלנה את יתרת שטח החצרות.

3. בניה תלת קומתית עד 7.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משניים תמוקם בניה טורית, 2 דירות בכל מפלס של חדר מדרגות. קומה דבוקות, מומלץ שלא יהיו יותר מ - 5 יחידות כאלה דבוקות ביחד.

4. בניה דו קומתי עד 5.0 יח"ד / דונם

לאורך רחובות משולבים ימוקמו קוטג'ים טוריים עם גינות פרטיות.

5. בניה דו-קומתית 5.0 יח"ד / דונם

לאורך הרחובות המשולבים דירה לכל קומה עם גינה באותו מפלס. אפשר גם לאורך שבילים ומדרגות בטופוגרפיה קשה.

6. חד או דו-משפחתי 2.5 יח"ד / דונם
בניה עצמית או מאורגנת, כל בית על גינה פרטית.
לאורך רחובות משניים או משולבים.

הערה: חניות מרוכזות מקורות, מיכלי ופחי אשפה,
מתקנים ערוניים ותשתיות (חשמל, מיים, טלפון
וכו')- ישולבו בפיתוח הרחוב בגדרות ובקירות
התומכים בשוליים הגבוהים של הרחוב.

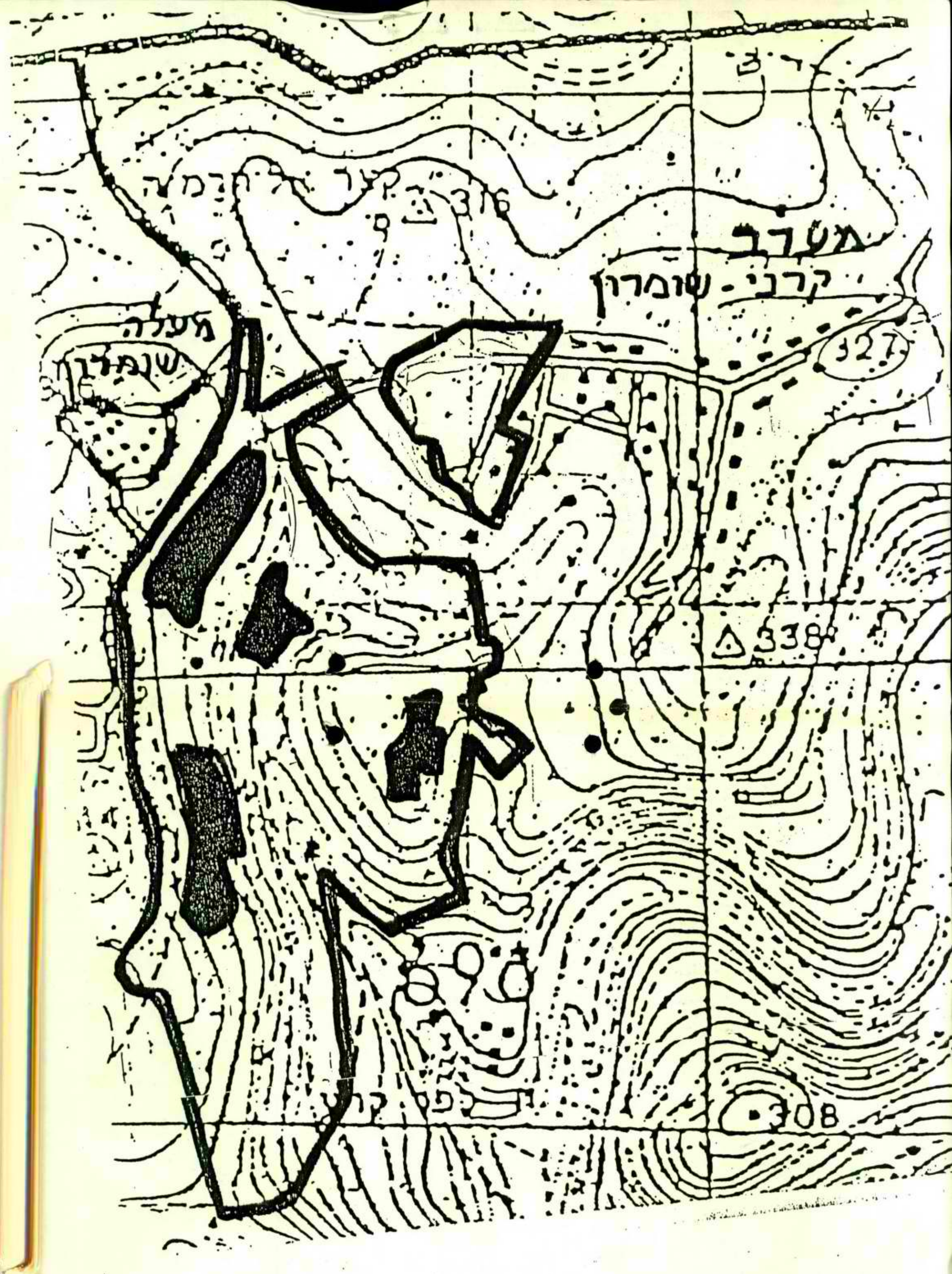
סה"כ שטח לתכנון 350 ד'

לצרכי ציבור 40 % 140 ד'

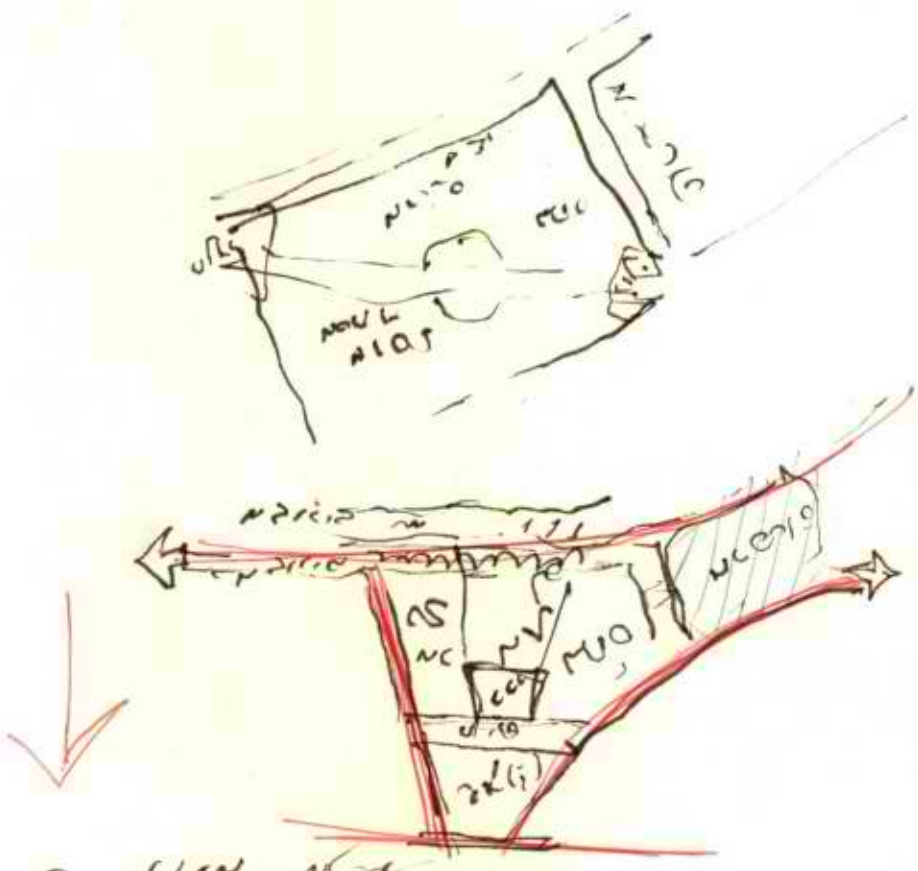
למגורים 60 % 210 ד'

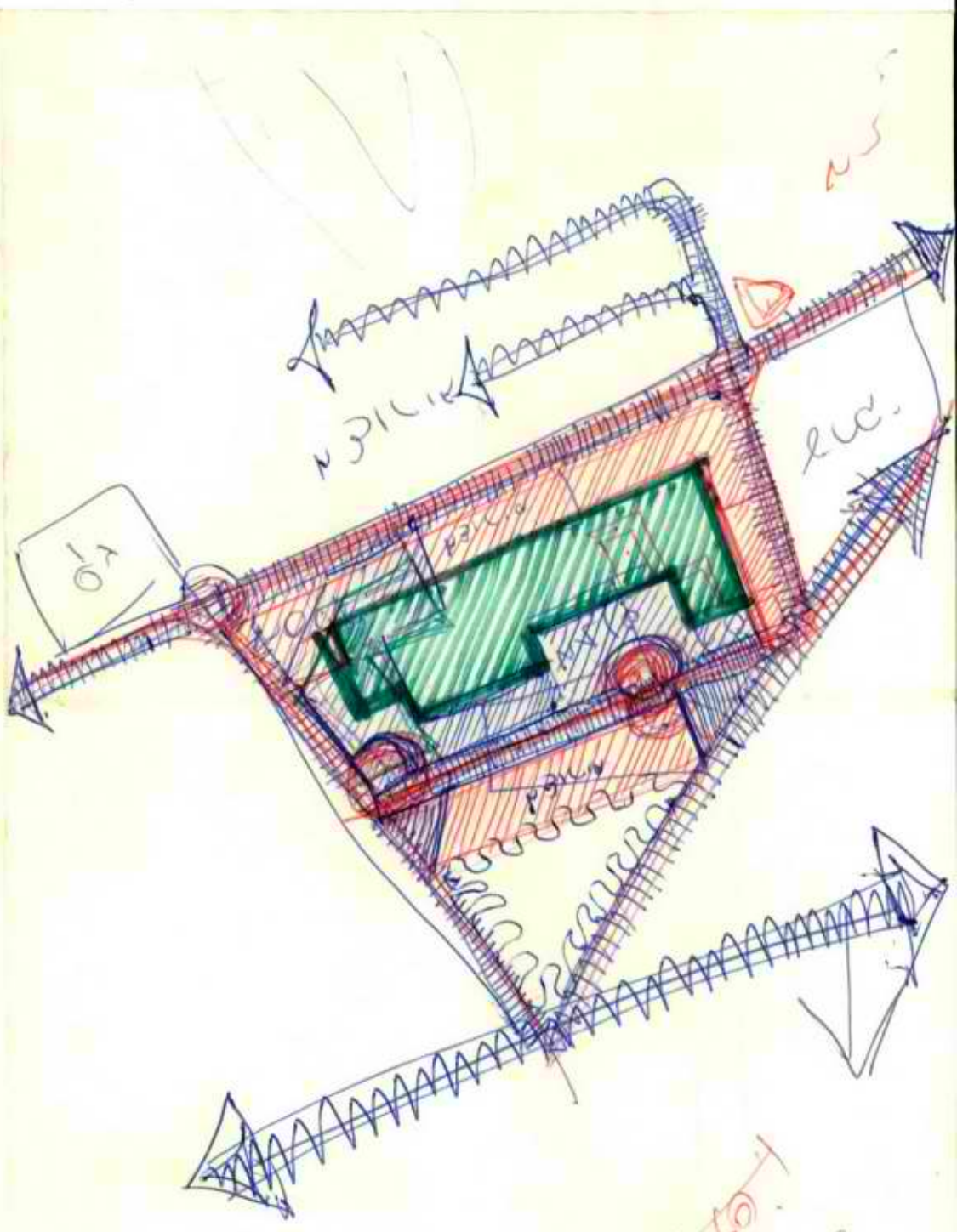
לוח חלופות התפלגות הבניה

חלופות			א'			ב'			ג'		
סוג הבניה	מגורים	צפיפות יח"ד/דונם	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד	שטח באחוזים	שטח בדונם	מספר יח"ד
בנה ביתך	ב'	2.5	16.6	35	87	16.6	35	87	11.9	25	62
קוטג'ים טוריים	א'	5.0	16.6	35	175	11.9	25	125	14.3	30	150
תלת קומתי טוריים	א'	7.0	16.6	35	245	14.3	30	210	16.6	35	245
4 קומות	א'	8.0	33.6	70	560	38.1	80	640	38.1	80	640
4 קומות על ק.מסחרי	ג'	10.0	16.6	35	350	19.1	40	400	19.1	40	400
סה"כ		6.5	100	210	1417	100	210	1462	100	210	1497


משרב
קרני - שומרון
מעלה
שומרון
327
338
308

313
312
311
310
309
308
307
306
305
299
298
+311.00
+310.10
311.20
314.20
+309.10





תל מיכל - מצב קיים

ג' אדר, תשכ"ג

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז/החטיבה הטכנית

תאריך: 7.12.89

הצגת תכנון קרני-שומרון - גבעה מזרחית

משתתפים ה"ה: י.מאירי, א.גלדמן, ע.ודעי, ח.צימר, א.בר-לוי
ת.זוסמר, ר.בלידשטיין.

ז.שוורץ, א.שבות, אתיקה - מ.מ שומרון

הוצגו תכניות מתאר של גבעה מזרחית ל-1500 יח"ד ותכנית מפורטת של שלב א' ל-500 יח"ד.

התכניות הנ"ל אושרו על ידי ועדה מקומית והועברו לדיון למ.ת.ע. לצורך זה:

1) יש להעביר למ.ת.ע מכתב בחתימתו של מר י.פתאל- התחיבות של משהב"ש על שלבי ביצוע של ביוב מרכזי באזור.

2) לזרז השלמת המדידה לשטח של 100 דונם (תכנית של חב' ת.ה.ל לשפיכת שפכים של ביוב).

לאחר דיון במ.ת.ע והחלטה על הפקדת תכנית יש לבקש ממ.ת.ע לבצע פריצת כבישים בזמן הפקדה.

על משהב"ש, להזמין, מדידה ותכנית בינוי לאחר אשור הת.ב.ע.

לסיכום, יש לעשות כל המאמצים למתכנן, משב"ש, מועצה אזורית שומרון כדי לאשר את התכנית ולהביא לאפשרות הבניה.

רשמה: ר.בלידשטיין

העתק:
למשתתפים
גב' ד. וולקוב

מדרגות, גישה רחובות בדומים, מאפיינים

כפר סבא

מוסדות ציבור

רחוב ראשי

מוסדות ציבור

רחוב ראשי

כיכר עירוני

מוסדות ציבור דתיים

שטחים ירוקים

לשמורת טבע

ג) מוסדות ציבור דתיים שטחים ירוקים קטנים [illegible] מוסדות ציבור

מדינת ישראל

משרד הבינוי והשיכון

היחידה לבינוי ערים

תאריך: 25.6.86

קרני שומרון - גבעה מזרחית

עקרונות תכנון

מטרת התכנון - יצירת שכונה עירונית פרברית באזור הררי באיכות דיור גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

הקונספט התכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדלקמן:

1. חיסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
2. התייחסות לניצול אנרגית השמש בתכנון המבננים ויעודם.
3. שמירה על ערכי הנוף והצומח.
4. יצירת חללים עירוניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרברי והבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית תשומת לבו של המתכנן להדגשים כדלקמן:

א. לתכנן בינוי האתר כהמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של היישוב - הגבעה המערבית והמרכז האזרחי-מסחרי - גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים רציפות בשלבים המוקדמים.

ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האתר.

2/..

קרית הממשלה, ת.ד. 18110 ירושלים, 91180 טל. 277617

קרני שומרון - גבעה מזרחית

עקרונות תכנון

מטרת התכנון - יצירת שכונה עירונית פרברית באזור הררי באיכות דיור גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

הקונספט התכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדלקמן:

1. חיסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
2. התייחסות לניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ויעודם.
3. שמירה על ערכי הנוף והצומח.
4. יצירת חללים עירוניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרברי והבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית חשומת לבו של המתכנן להדגשים כדלקמן:

א. לתכנן בינוי האתר כהמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של היישוב - הגבעה המערבית והמרכז האזרחי-מסחרי - גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים רציפות בשלבים המוקדמים.

ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האתר.

2/..

בעזרת שפות אחר.

לשון 33. הרכס מלוה [illegible] על [illegible]

3. אך הרחוב בהחלט, בתקופת [illegible] שלומית

5. לפי ותבדל מערכת לימודים
ווזכר

היה אתך. סלע תנועה כמו על הרחוב בהחלט,

4 [illegible] מערכת לנוע מעורים לחולה, רצף

• נתנה מכוח זרע סביבת לימודים = (על אחיות)

הסוכן לימודים ומסכימים לפי מחוזות (ביטחון ?) מזו

4. מיומנות נתונה צורכים, שלמותו אחד-אחד

[illegible] על המחוזות קבלת ה-יום [illegible]

2. לימודים רחוב מלאות אותם מאחר ב שבעת

~~2. לימודים רחוב מלאות אותם | מאחר ב שבעת~~
~~אותם~~ יום

~~הסוכן.~~

בנוסף יש, הישגים על סביבות

~~[illegible]~~ ?

הסוכנים בשנת - מסחרי, מקבע | ~~מאחר~~

1. בין הישר בהאשם רוץ לשלוח לי [illegible] (בעת מאוחר)

לקבוע | מקבע

שנת . מבחן

שלומי

אף נשקף של Boeing ביניים כיוון כ-30-40 אלף
מטיילות, יהיו נשקפה מיניים כיוון כ-30-40 אלף
מטיילות, יהיו נשקפה מיניים כיוון כ-30-40 אלף

- מרשלוחות אלו יצפו תמונות משנות, המתעדכנות
בזמן אמת ע"י לווין צילום

- עם פיתוח מרוכב לאורך המסלולים
בזמן,
אלפי שמיטים, אפשרות מטוסים.

תצוגת המסלול עם כניסה ישירה מ/ מרחוב.

תיתוכם בעלי ערכים. יצד בדומה, אך גם מאורגנים מורכבים יותר בעלי ערכים. תכונות המאפיינות בדומים ובין יצורים חיים (מסוכנים) בעלי תאים יחידים בעלי תאים רבים. מיוחדים בעלי תאים רבים. מיוחדים בעלי תאים רבים. מיוחד

פרופ' בוזגלו הודיע שהוא יגיש את הקורס
"מבוא למדעי המחשב".

מהמבוא למדעי המחשב, במרחק קלומטר (באופן מפתיע)
ובאו שלומית נשין 33. בבכס מכללת סולקסולוג
לקורסים: בשנה שנותים מאד

(3)

בין שני המוקדים יפותח דופן מלא מגורים

משני צידי הרחוב.

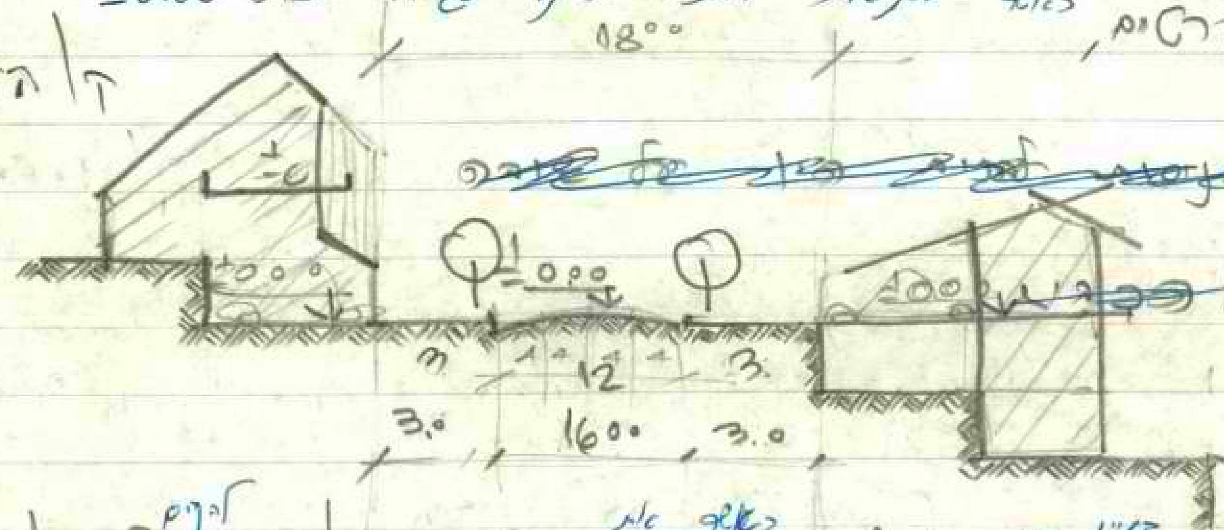
- הרחוב יפותח כציר אורך כשהוא מלווה ע"י ... דרכים

עם הרחבה לגינות בשני צידי המדרכות.

תהיינה לאורך שתי המדרכות

- חניות בתוך המגרשים

הפרטים, כאשר הכניסות לחניות תהיינה בגובה הכביש ±0.00



- קו בניין יהיה 5 מ', כאשר את המוסך לחניה מותר להקים על קו בניין 0.

- הדופן הדרומי של הרחוב ייבנה על ידי כ-80 יח"ד (לפחות)

של בנייה טורית, 3 או 4 קומות לפי אפשרות

ניצול אופטימלי של הטופוגרפיה הקיימת.

- האפשרות לשימוש אחר ממגורים בגובה ±0.00 של

הרחוב נשארת פתוחה.

מדינת ישראל

דואר רשמי

סוכם:

א) המרכז האזרחי

המרכז האזרחי אמור לקשר בין שלש הגבעות. הבינוי במרכז האזרחי יהיה בצפיפות גבוהה יותר מהקיים ויותאם לטופוגרפיה. התפתחות המרכז תהיה לכוון צפון בהתאם לרכישות הקרקע באיזור.

להצעת התדריך צורפה סכימה רעיונית המשלבת מגורים ומסחר, זוהי אפשרות שאיננה מחייבת. מוצע לצרף אלטרנטיבה נוספת שאינה משלבת המגורים והמסחר.

גבעה מזרחית

ההערכה היא שמספר יחידות הדיור שניתן יהיה לתכנן הוא כ-1500.

להלן הבינוי המוצע :

		אלטרנטיבה א'		אלטרנטיבה ב'		אלטרנטיבה ג'	
אזור מגורים	צפיפות נטו	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד
צבורי		250	-	250	-	250	
בנה-ביתך	2	200	400	200	400	150	300
דו-קומתי	5	150	750	100	500	200	1000
קוטג'.טורי/מדורג	3,5	100	350	150	525	100	350
		700	1500	700	1425	700	1650

קרני שומרון - גבעה מזרחית

עקרונות תכנון

מטרת התכנון - יצירת שכונה עירונית פרברית באזור הררי באיכות דיור גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

הקונספט התכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדלקמן:

1. חיסכון מקסימלי בהוצאות פיתוח, כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
2. התייחסות לניצול אנרגית השמש בתכנון המבננים ויעודם.
3. שמירה על ערכי הנוף והצומח.
4. יצירת חללים עירוניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - גוסח פרברי והבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית חשומת לבו של המתכנן להדגשים כדלקמן:

א. לתכנן בינוי האתר כהמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של היישוב - הגבעה המערבית והמרכז האזרחי-מסחרי - גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים רציפות בשלבים המוקדמים.

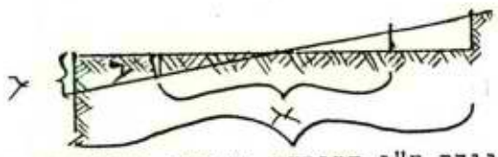
ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האתר.

2/..

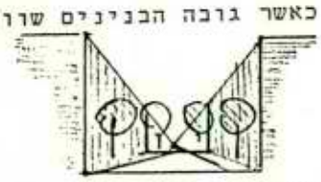
ו. אין לתכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, על המערכת להיות משולבת (מוטורית ולהולכי רגל) ויש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.

ז. לתכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חנייה, מדרכה, וכניסה חזותית לבתים. באזור הררי כמו קרני שומרון יש לתכנן מינימום רוחב הרחוב כדי להשיג מינימום קירות תמך.

א צר = ב קטן
א רחב = ב גדול



ח. תיחום הרחובות צריך להיות מוגדר ע"י המיסעה חזיתות הבתים והירק הסמוך. יש לשים לב לפרופורציה בין רוחב המיסעה וגובה הבנינים התוחמים את הרחוב. לשזמת לב המתכננים שתיחום חלל רחוב עירוני נוצר כאשר גובה הבנינים שווה פחות או יותר לרוחב המסעה.



ט. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מבני מגורים ומוסדות וחשוב להימנע מהפסקים וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר את תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. כמו כן יש להגדיר אחריות הפרט ואחריות ציבורית כגון: כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי ציפוי וכו'.

י. יש שלבי ביצוע כך שאזור בביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי בנה ביחך.

י"א. בין הרצף הבנוי של הגבעות המזרחיות יש ליצור עד שלוש נקודות מצפור מן הרחוב, מומלץ לנצל את הנקודות הגבוהות בסוף הרכס, משולב עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי.

י"ב. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף בנוי סביב ההרחבה שבקצוות ויצירת "חלון לנוף ולשמורה".

י"ג. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים עם שמורת הטבע של ואדי קנה ולא ליצור שטחים ירוקים קטנים יקרים להחזקתם שהשימוש בהם מוגבל.

י"ד. בשטחי הגבעות הקרובים והצופים אל נחל קנה תינתן חשומת לב מיוחדת. לבינוי, במגמה להביא לשילוב נכון בין הבינוי למרכיבי הנוף.
הדבר עוגן בתקנון התכנית אשר יסוכם עם מח"ע ורשות שמורות הטבע ויהוה קו מנחה לתכנון המפורט.

כביש אזורית לשבט

כביש עורפי

מוסדות עיגול

רחוב ראשי

רחוב משני

מיסדות
עיגול

רחוב ראשי

לעזור לצ
שטחים
ירוקים
לשמורת טבע

חות
סוניות

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
היחידה לתכנון ערים

תדריך תכנון

המחוז: המרכז
הישוב: קרני שומרון
האתר: רבעה מזרחית

הוכן ע"י דיאנה וולקוב
תאריך:

אושר בוועדת אשורים בתאריך:

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשכון
היחידה לתכנון ערים

חדריך תכנון

המחוז: המרכז
הישוב: קרני שומרון
האתר: גבעה מזרחית

הוכן ע"י דיאנה וולקוב
תאריך: 31.8.86

אושר בועדת אשורים בתאריך:

קרני שומרון - גבעה מזרחית

עקרונות תכנון

מטרת התכנון - יצירת שכונה עירונית פרברית באזור הררי באיכות דיור גבוהה לפי הסטנדרטים של משרד הבינוי והשיכון.

הקונספט התכנוני מבוסס על עקרונות בסיסיים כדלקמן:

1. חיסכון מקסימל בהוצאות פיתוח, כבישים והחזקת שטחים ציבוריים.
2. החיסכון לניצול אנרגית השמש בתכנון המבנים ויעודם.
3. שמירה על ערכי הנוף והצומח.
4. יצירת חללים עירוניים - תיחום הרחובות, כיכרות, נקודות ציון - נוסח פרברי והבדלה ברורה בין מגרשים פרטיים וציבוריים לצורך הגדרת אחריות.

לשם השגת יעדים אלו מופנית חשומת לבו של המתכנן להדגשים כדלקמן:

א. לתכנן בינוי האחר כהמשך רצוף לחלקים הקיימים והמתוכננים של היישוב - הגבעה המערבית והמרכז האזרחי-מסחרי - גם אם אילוצים של בעלויות קרקע אינם מאפשרים רציפות בשלבים המוקדמים.

ב. התאמת הבינוי והכבישים המלווים אל המבנה הטופוגרפי של האחר.

2/..

ג. שטח השלוחה מאפשר התויית מערכת דרכים היררכית פשוטה וברורה:

1. הכביש העורקי מקביל לכביש האזורי כפר סבא-שכם ומיועד לתנועה עוברת. השכונה תחובר אל המערכת האזורית באמצעותו.

2. הרחוב הראשי של האתר יעבור לאורך כל הרכס, כהמשך לרחוב המחבר את הגבעה המערבית, המרכז הציבורי והמסחרי והישוב הקהילתי. לאורך רחוב זה ימוקמו הפונקציות המסחריות האזרחיות. רחוב זה יוביל לשתי השלוחות המזרחיות, וישמש גם לתנועה ציבורית. לאורכו של רחוב זה ימוקמו בתי מגורים ובצמתים הצפוניים ימוקמו הפונקציות המרכזיות-שרותיות של האתר. מומלץ לפתוח בתי מגורים ובצמתים הצפוניים ימוקמו הפונקציות המרכזיות-שרותיות של האתר. מומלץ לפתוח בתי מגורים לדרום ולנוף.

3. מהרחוב הראשי, במרחקים קצובים, יצאו שלוחות לשני צדי הרכס בהתויה אלכסונית לטופוגרפיה, בגבול שפועים מותר. לאורכו יוקמו מבנים לעיצוב חזית הרחוב; רצוי להמנע מ"בנה ביתך" בגלל הפרשי הגובה בין מגרש למגרש שחשוב להסדירם בפיתוח מרוכז.

4. מהשלוחות הללו יתפצלו רחובות משניים המתאימים במידה מירבית לטופוגרפיה במרווחים שישרתו שתי שורות של מגרשים במקביל לרחובו הראשי. חלק מהרחובות המשניים, כתוצאה מגבולות שטח הבעלות, יהיו בשלב ביניים כקול-דה-סאק, עד לשלב של הסדרת בעלויות כוללות שאפשר יהיה להמשיכם בעתיד, ליצירת רחובות רצופים, מתחברים. רוב הרחובות המשניים המיועדים לבנה ביתך, יסתיימו כקול-דה-סאק.

ד. פתרון החנייה באתר יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול החניות בתחומי מגרשי המגורים ולהמנע משטחי אספלט נירחבים.

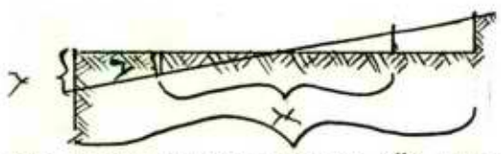
ה. הפרצלציה למגרשים תהיה ברורה ופשוטה בין אם היא פרטית או ציבורית. יש להימנע משבילים, מדרגות ושטחים ירוקים ציבוריים שהחזקתם מסובכת או יקרה.

3/..

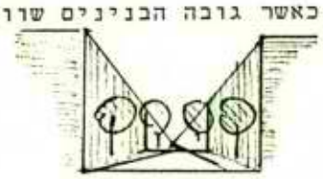
ו. אין לחכנן מערכת דרכים נפרדת להולכי רגל. לכן, על המערכת להיות משולבת (מוטורית ולהולכי רגל) ויש להדגיש כניסות ישירות לבתים מן הרחובות.

ז. לחכנן רוחב מינימלי של הרחובות המאפשר מיסעה, חנייה, מדרכה, וכניסה חזותית לבתים. באזור הררי כמו קרני שומרון יש לחכנן מינימום רוחב הרחוב כדי להשיג מינימום קירות תמך.

א צר = ב קטן
א רחב = ב גדול



ח. חיחום הרחובות צריך להיות מוגדר ע"י המיסעה חזיחות הבתים והירק הסמוך. יש לשים לב לפרופורציה בין רחוב המיסעה וגובה הבנינים התוחמים את הרחוב. לשימת לב המחכננים שתיחום חלל רחוב ערוני נוצר כאשר גובה הבנינים שווה פחות או יותר לרוחב המסעה.

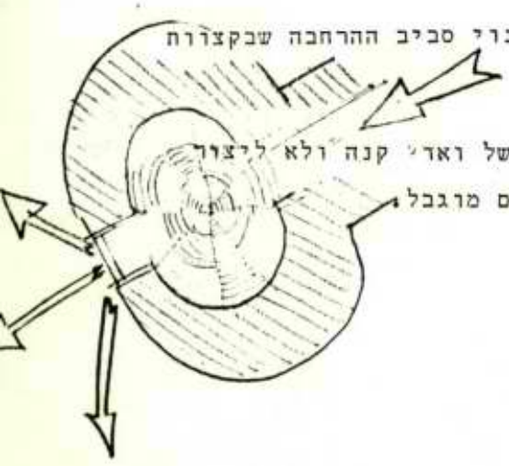


ט. הרחובות יעוצבו ע"י בינוי רצוף של מבני מגורים ומוסדות וחשוב להימנע מהפסקים וניתוקים. קו בניה אחיד הן של המבנים והן של הגדר, מקביל למדרכה, המסדיר את תחום חלל הרחוב, יפורט בתקנון. כמו כן יש להגדיר אחריות הפרט ואחריות ציבורית כגון: כניסות, פתחים, גדרות, מוסכים, גגות, חומרי ציפוי וכו'.

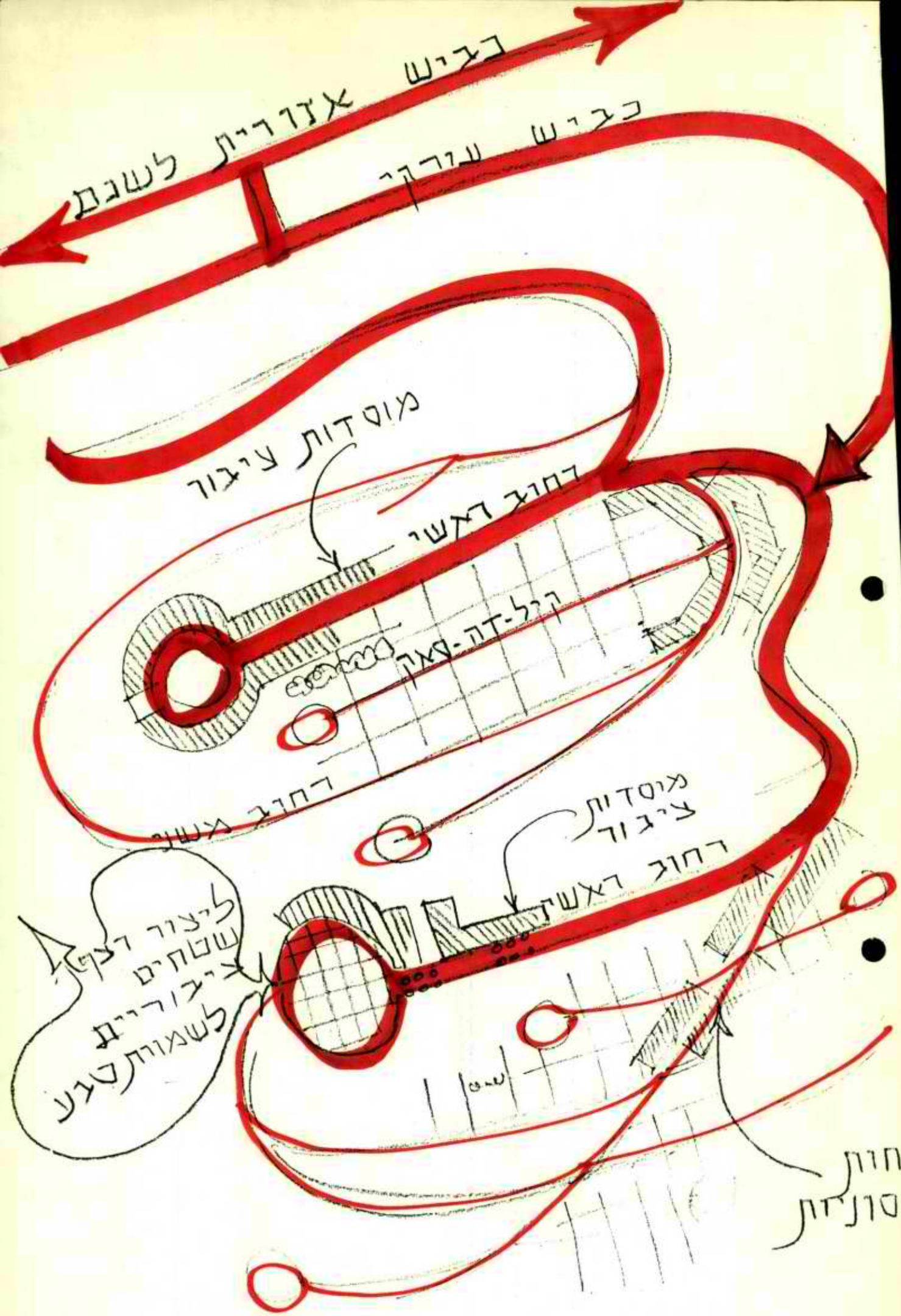
י. יש שלבי ביצוע כך שאזור בביצוע לא יפריע לאיכלוס לשלב ביצוע קודם, כנ"ל לגבי מגרשי בנה ביתך.

י"א. בין הרצף הבנוי של הגבעות המזרחיות יש ליצור עד שלוש נקודות מצפור מן הרחוב, מומלץ לנצל את הנקודות הגבוהות בסוף הרכס, משולב עם כיכר לסבב תחבורתי עם פסל אומנותי או אלמנט בעל ערך סביבתי.

י"ב. יש ליצור כיכרות או חללים אורבניים ע"י רצף בנוי סביב ההרחבה שבקצוות ויצירת "חלון לנוף ולשמורה".



י"ג. מומלץ ליצור רצף שטחים ירוקים עם שמורת הטבע של ואדי קנה ולא ליצור שטחים ירוקים קטנים יקרים להחזקתם שהשימוש בהם מוגבל.


כביש אזורית לשגב
כביש עירוני
מוסדות עיגור
רחוב ראשי
הגל-דה-פאר
רחוב ראשי
מוסדות עיגור
רחוב ראשי
לעיר רבקה
שטחים
עיבוריים
לשמורת טבע

ג. שטח האתר מאפשר התוית מערכת דרכים היררכית פשוטה וברורה:

1. הכביש העורקי מקביל לכביש האזורי כפר סבא - שכם ומיועד לתנועה עוברת. השכונה תחובר אל המערכת האזורית באמצעותו.

2. הרחוב הראשי של האתר יאחד שתי השלוחות המזרחיות - כהמשך לרחוב המחבר את הגבעה המערבית, המרכז האזרחי-מסחרי והישוב הקהילתי.

3. אל הרחוב הזה יתנקזו רחובות מגורים משניים של:
   א) שתי השלוחות
   ב) האוכף הצפון מזרחי
   ג) השטח שמתח לאוכף הנזכר.

   בטבעת הראשית אפשר יהיה להבדיל בין הקטעים כדלקמן:

   א) הקטע המחבר בין שתי השלוחות
   ב) שני הקטעים על צדי השלוחות
      1. דרומה לשלוחה צפונית
      2. על השלוחה הדרומית
   ג) הקטע המחבר התחתון בין שתי השלוחות (קרוב לשמורת הטבע)

   בשלוחה הצפוניתקיים יער שיש לשמור עליו בשלמות. מומלץ להקים מוסדות הציבור של האתר (בית הספר, מרפאה, אחד מגני הילדים, בית הכנסת וכו') בסמיכות ליער זה.
   רצוי שהמרכזון המסחרי יהיה בצד הכניסה לאתר; בנגישות פשוטה וברורה.

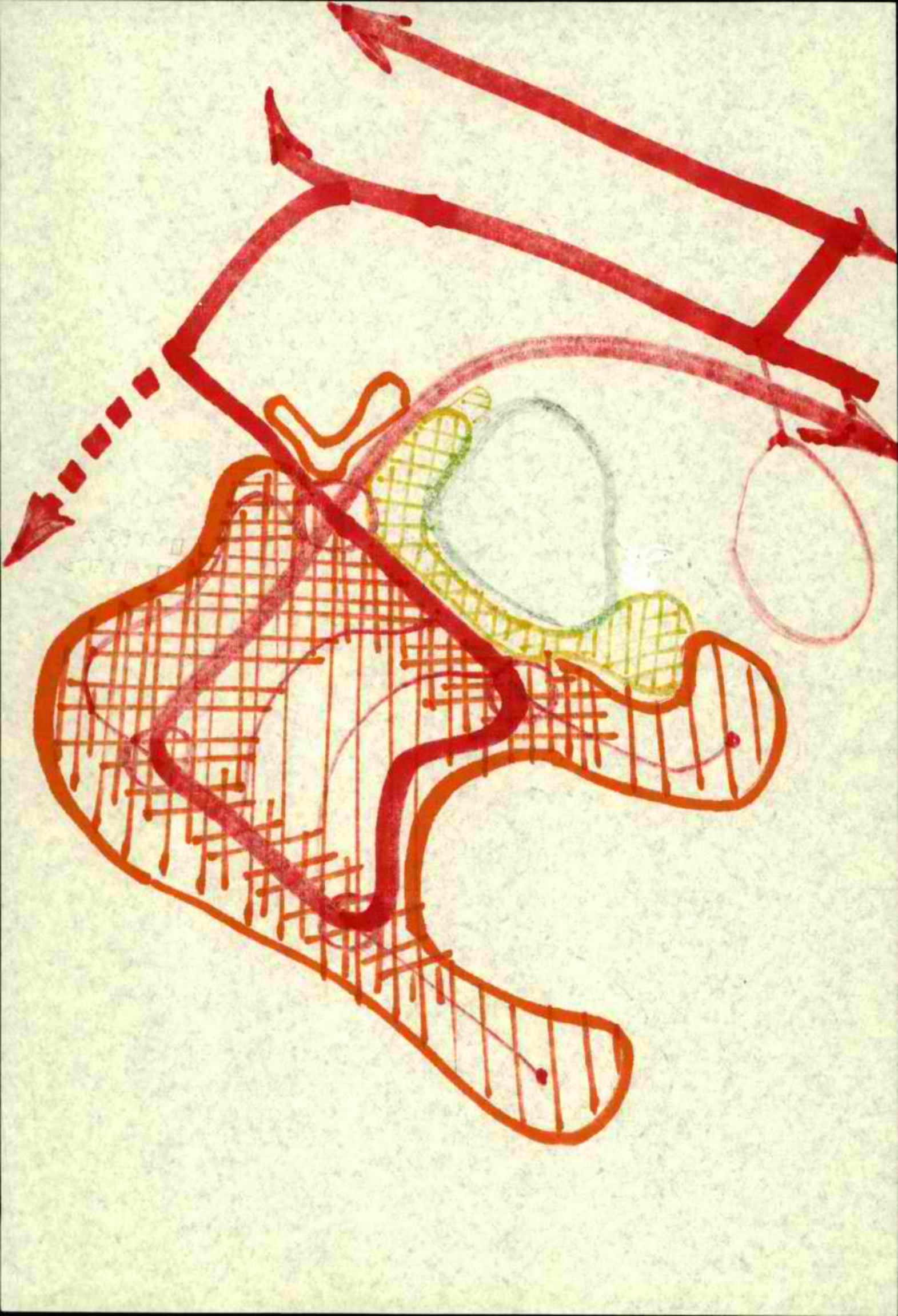
4. מהשלוחות הללו יתפצלו רחובות משניים המתאימים במידה מירבית לטופוגרפיה במרווחים שישרתו שתי שורות של מגרשים. חלק מהרחובות המשניים יהיו קול-דה-סאק המיועדים לבנה ביתך.

ד. פתרון החנייה באתר יעשה לאורך הרחובות, רצוי לכלול החניות בתחומי מגרשי המגורים ולהמנע משטחי אספלט נירחבים.

ה. הפרצלציה למגרשים תהיה ברורה ופשוטה בין אם היא פרטית או ציבורית. יש להימנע משבילים, מדרגות ושטחים ירוקים ציבוריים שהחזקתם מסובכת או יקרה.

3/..

כביש אלון
שכם-נבי סמואל
כביש עורדה
לשלמה
ישראל
הר-עיבל
ערי
הרים
מסדות עיבור
מגורים
עפופים
שמירות
מגורים הר-סלם



משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך 22.6.86

קרני-שומרון- גבעה מזרחית- נתוני רקע לפרוגרמת מוסדות ציבור

מספר דירות מומלץ - 1500 (5,700 תושבים).
מספר נפשות ממוצע למשפחה (משוער 3,8 נפש).
אחוז שנתון ילדים לחישוב מוסדות חינוך 2,5% = 143 ילדים לשנתון.

א) מעונות לתינוקות גילאי 0 - 2 - 3,0 דונם
2 מגרשים לשני מעונות , כ"א 1,5 דונם.

ב) גני-ילדים (גילאי 3-4-5) - 6,0 דונם
429 ילדים (7,5%) לפי 30-31 = 14 כתות
מהם 4 כתות בחצרות שני בתי-ספר היסודיים,
לפי 0,5 דונם ל-1 כתה - 10 כתות בחמישה מגרשים
נפרדים ל-5 גני-ילדים דו-כתתיים (לפי 1,2 דונם למגרש).

ג) בתי-ספר יסודיים כתות א'-ו' (גילאי 6-11) - 17,0 דונם
858 ילדים = 30 כתות
1 - מגרש לבית ספר 18 כתות + 2 כתות גן-ילדים
לפי 0,5 דונם לכתה = 10 דונם ואחד מגרש לבית ספר
12 כתות + גן-ילדים 2 כתות = 7,0 דונם.

ד) בתי-ספר על-יסודיים (כתות ז- י"ב, גילאי 12-17) -
בתכנון העיר קרני שומרון נלקחו בחשבון הצרכים
של כל קרני שומרון בחנוך על-יסודי, בקרית החינוך
במרכז הראשי. לכן אין צורך במגרשים נוספים למטרה
זו בקרני-שומרון מזרח.

ה) בריאות - 2,0 דונם
אחד מגרש למרפאה שכונתית 1,5 דונם
אחד מגרש (צמוד למרפאה) לטיפת חלב 0,5 דונם.

2/...

רח' החשמונאים 113, תל-אביב 67011 ת.ד. 20133 טל. 03-263241

מחוז המרכז

ו) מוסדות דת - 3,75 דונם

1- מגרש לבית כנסת שכונתי ראשי - 2 דונם.

2- מגרשים לבתי-כנסת עדתיים כל אחד 0,5 דונם=1 דונם.

1- מגרש למקוה (0,75 דונם).

ז) תרבות נוער וספורט - 8,0 דונם

המתנ"ס והספורט המרכזי- אותרו ליד קרית החינוך על-יסודיים במרכז הראשי.

לכן, יש לאחר בגבעה המזרחית רק 1 מגרש לשלוחת מתנ"ס (6 דונם) ואחד מגרש למועדון נוער תנועתי (2 דונם בפריפריה).

ח) גינה שכונתית מרכזית ומגרשי משחקים לגיל הרך - 22,8 דונם

לפי 3 מ' לנפש בגן שכונתי מרכזי = 12 דונם 1 מגרש.

לפי 2 מ' לנפש 1 מגרש 5,0 דונם.

לפי 2 מ' לנפש 2 מגרשים כ"א 2,9 דונם.

ט) מסחר שכונתי

לפי 0,1 מ' לנפש= 570 מ' מסחרי בנוי - בשכונה ש"ע ל-14 חנויות מומלץ לרכז 10-8 חנויות במרכזון מסחרי שכונתי (במוקד הגיאוגרפי של הגבעה המזרחית) ויתר החנויות לאתר ב-3/2 רכוזים (בני שתי חנויות כ"א) לנוחות הגישה של התושבים לקניים מדרכים יום יומי.

י) מגרשים רזרביים בלתי צפוי - 2 מגרשים 1- 1,5 דונם - 3,5 דונם

1- 2 דונם.

סה"כ - 65,0 דונם

ח. צימר

ממונה מחוזי למוסדות ופתוח

35 - 39

מ. כ. ר

קמיר / מסיבה

+ ר. ס. ב. מ. ס. ק. ר

גפריק + פלפה

Phone 1252

מחוז הצפון

מח' פרוגרמות

תאריך 22.6.86

קרני-שומרון- גבעה מזרחית- נתוני רקע לפרוגרמת מוסדות ציבור

מספר דירות מומלץ - 1500 (5,700 תושבים).
מספר נפשות ממוצע למשפחה (משוער 3,8 נפש).
אחוז שנתון ילדים לחישוב מוסדות חינוך 2,5% = 143 ילדים לשנתון.

א) מעונות לתינוקות גילאי 0 - 2 - 3,0 דונם

2 מגרשים לשני מעונות , כ"א 1,5 דונם.

ב) גני-ילדים (גילאי 3-4-5) - 6,0 דונם

429 ילדים (7,5%) לפי 30-31 = 14 כתות
מהם 4 כתות בחצרות שני בתי-ספר היסודיים,
לפי 0,5 דונם ל-1 כתה - 10 כתות בחמישה מגרשים
נפרדים ל-5 גני-ילדים דו-כתתיים (לפי 1,2 דונם למגרש).

ג) בתי-ספר יסודיים כתות א'-ו' (גילאי 6-11) - 17,0 דונם

858 ילדים = 30 כתות
1 - מגרש לבית ספר 18 כתות + 2 כתות גן-ילדים
לפי 0,5 דונם לכתה = 10 דונם ואחד מגרש לבית ספר
12 כתות + גן-ילדים 2 כתות = 7,0 דונם.

ד) בתי-ספר על-יסודיים (כתות ז- י"ב, גילאי 12-17)

בתכנון העיר קרני שומרון נלקחו בחשבון הצרכים
של כל קרני שומרון בתנון על-יסודי, בקרית החינוך
המרכזי הראשי. לכן אין צורך במגרשים נוספים למטרה
זו בקרני-שומרון מזרח.

ה) בריאות - 2,0 דונם

אחד מגרש למרפאה שכונתית 1,5 דונם
אחד מגרש (צמוד למרפאה) לטיפת חלב 0,5 דונם.

2/...

ו) מוסדות דת - 3,75 דונם

1- מגרש לבית כנסת שכונתי ראשי - 2 דונם.

2- מגרשים לבתי-כנסת עדתיים כל אחד 0,5 דונם=1 דונם.

1- מגרש למקוה (0,75 דונם).

ז) תרבות נוער וספורט - 8,0 דונם

המתנ"ס והספורט המרכזי- אותרו ליד קרית החינוך על-יסודיים במרכז הראשי.

לכן, יש לאתר בגבעה המזרחית רק 1 מגרש לשלוחת מתנ"ס (6 דונם) ואחד מגרש למועדון נוער חנועתי (2 דונם בפריפריה).

ח) גינה שכונתית מרכזית ומגרשי משחקים לגיל הרך - 22,8 דונם

לפי 3 מ' לנפש בגן שכונתי מרכזי = 12 דונם 1 מגרש.

לפי 2 מ' לנפש 1 מגרש 5,0 דונם.

לפי 2 מ' לנפש 2 מגרשים כ"א 2,9 דונם.

ט) מסחר שכונתי

לפי 0,1 מ' לנפש= 570 מ' מסחרי בנוי - בשכונה ש"ע ל-14 חנויות מומלץ לרכז 10-8 חנויות במרכזון מסחרי שכונתי (במוקד הגיאוגרפי של הגבעה המזרחית) ויתר החנויות לאתר ב-3/2 רכוזים (בני שתי חנויות כ"א) לנוחות הגישה של התושהים לקניים מדרכים יום יומי.

י) מגרשים רזרביים בלתי צפוי - 2 מגרשים 1- 1,5 דונם - 3,5 דונם

1- 2 דונם.

סה"כ - 65,0 דונם

ח. צימר

ממונה מחוזי למוסדות ופתוח

גבעה מזרחית

ההערכה היא שמספר יחידות הדיור שניתן יהיה לתכנן הוא כ-1500.

להלן הבינוי המוצע :

		אלטרנטיבה א'		אלטרנטיבה ב'		אלטרנטיבה ג'	
אזור מגורים	צפיפות נטו	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד	דונם	יח"ד
צבורי		250	-	250	-	250	
בנה-ביתך	2	200	400	200	400	150	300
דו-קומתי	5	150	750	100	500	200	1000
קוטג' טורי/מדורג	3,5	100	350	150	525	100	350
		700	1500	700	1425	700	1650

משרד הבינוי והשיכון

מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך 22.6.86

קרני-שומרון- גבעה מזרחית- נתוני רקע לפרוגרמת מוסדות ציבור

מספר דירות מומלץ - 1500 (5,700 תושבים).
מספר נפשות ממוצע למשפחה (משוער 3,8 נפש).
אחוז שנתון ילדים לחישוב מוסדות חינוך 2,5% = 143 ילדים לשנתון.

א) מעונות לתינוקות גילאי 0 - 2 - 3,0 דונם

2 מגרשים לשני מעונות , כ"א 1,5 דונם.

ב) גני-ילדים (גילאי 3-4-5) - 6,0 דונם

429 ילדים (7,5%) לפי 30-31 = 14 כתות
מהם 4 כתות בחצרות שני בתי-ספר היסודיים,
לפי 0,5 דונם ל-1 כתה - 10 כתות בחמישה מגרשים
נפרדים ל-5 גני-ילדים דו-כתתיים (לפי 1,2 דונם למגרש).

ג) בתי-ספר יסודיים כתות א'-ו' (גילאי 6-11) - 17,0 דונם

858 ילדים = 30 כתות
1 - מגרש לבית ספר 18 כתות + 2 כתות גן-ילדים
לפי 0,5 דונם לכתה = 10 דונם ואחד מגרש לבית ספר
12 כתות + גן-ילדים 2 כתות = 7,0 דונם.

ד) בתי-ספר על-יסודיים (כתות ז- י"ב, גילאי 12-17)

בתכנון העיר קרני שומרון נלקחו בחשבון הצרכים
של כל קרני שומרון בחנוך על-יסודי, בקרית החינוך
במרכז הראשי. לכן אין צורך במגרשים נוספים למטרה
זו בקרני-שומרון מזרח.

ה) בריאות - 2,0 דונם

אחד מגרש למרפאה שכונתית 1,5 דונם
אחד מגרש (צמוד למרפאה) לטיפת חלב 0,5 דונם.

2/...

רח' החשמונאים 113, תל-אביב, 67011 ת.ד. 20133 טל. 03-263241

ו) מוסדות דת - 3,75 דונם

1- מגרש לבית כנסת שכונתי ראשי - 2 דונם.

2- מגרשים לבתי-כנסת עדתיים כל אחד 0,5 דונם=1 דונם.

1- מגרש למקוה (0,75 דונם).

ז) תרבות נוער וספורט - 8,0 דונם

המתנ"ס והספורט המרכזי- אותרו ליד קרית החינוך על-יסודיים במרכז הראשי.

לכן, יש לאתר בגבעה המזרחית רק 1 מגרש לשלוחת מתנ"ס (6 דונם) ואחד מגרש למועדון נוער תנועתי (2 דונם בפריפריה).

ח) גינה שכונתית מרכזית ומגרשי משחקים לגיל הרך - 22,8 דונם

לפי 3 מ' לנפש בגן שכונתי מרכזי = 12 דונם 1 מגרש.

לפי 2 מ' לנפש 1 מגרש 5,0 דונם.

לפי 2 מ' לנפש 2 מגרשים כ"א 2,9 דונם.

ט) מסחר שכונתי

לפי 0,1 מ' לנפש= 570 מ' מסחרי בנוי - בשכונה ש"ע ל-14 חנויות מומלץ לרכז 10-8 חנויות במרכזון מסחרי שכונתי (במוקד הגיאוגרפי של הגבעה המזרחית) ויתר החנויות לאתר ב-3/2 רכוזים (בני שתי חנויות כ"א) לנוחות הגישה של התושבים לקניים מדרכים יום יומי.

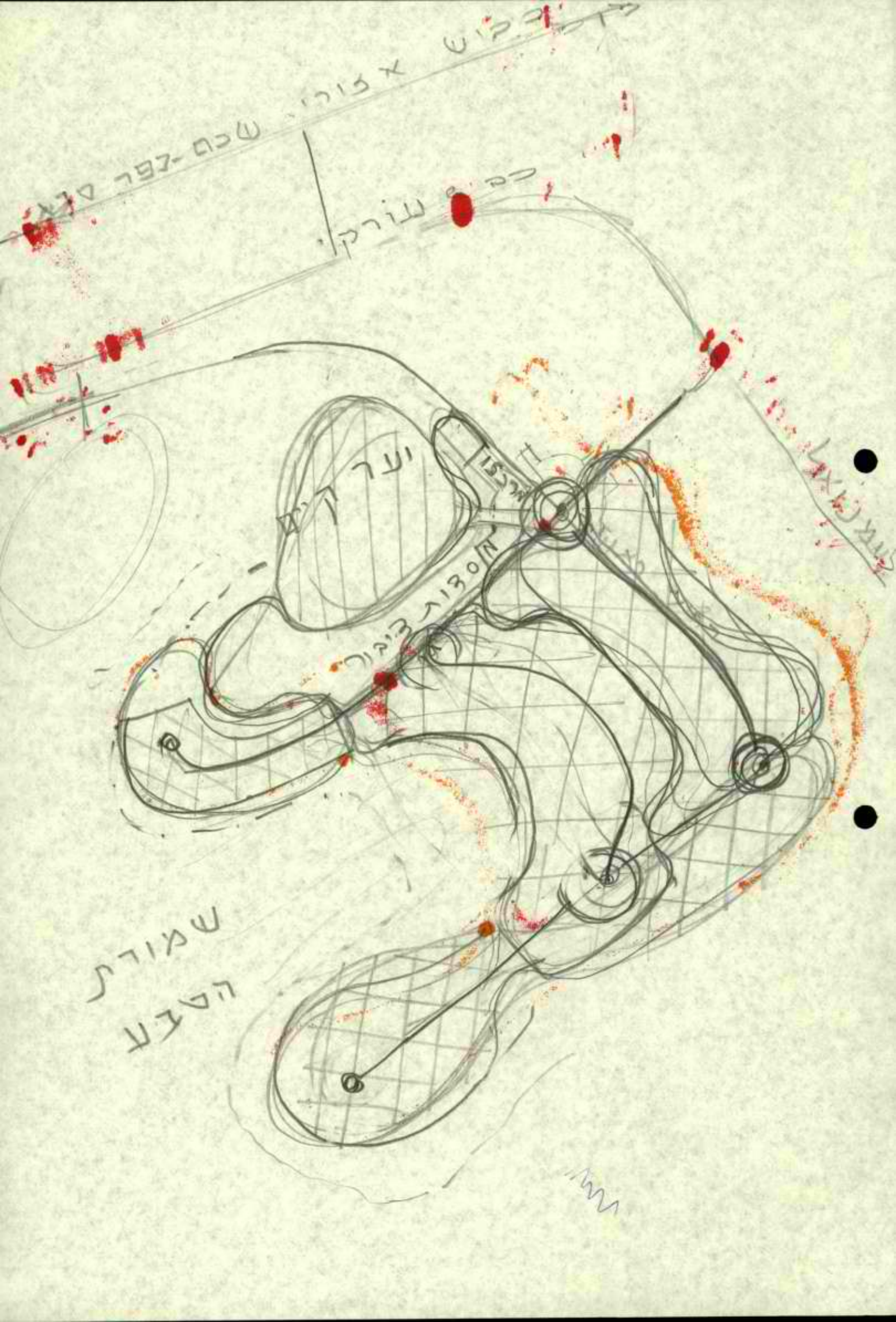
י) מגרשים רזרביים בלתי צפוי - 2 מגרשים 1- 1,5 דונם - 3,5 דונם

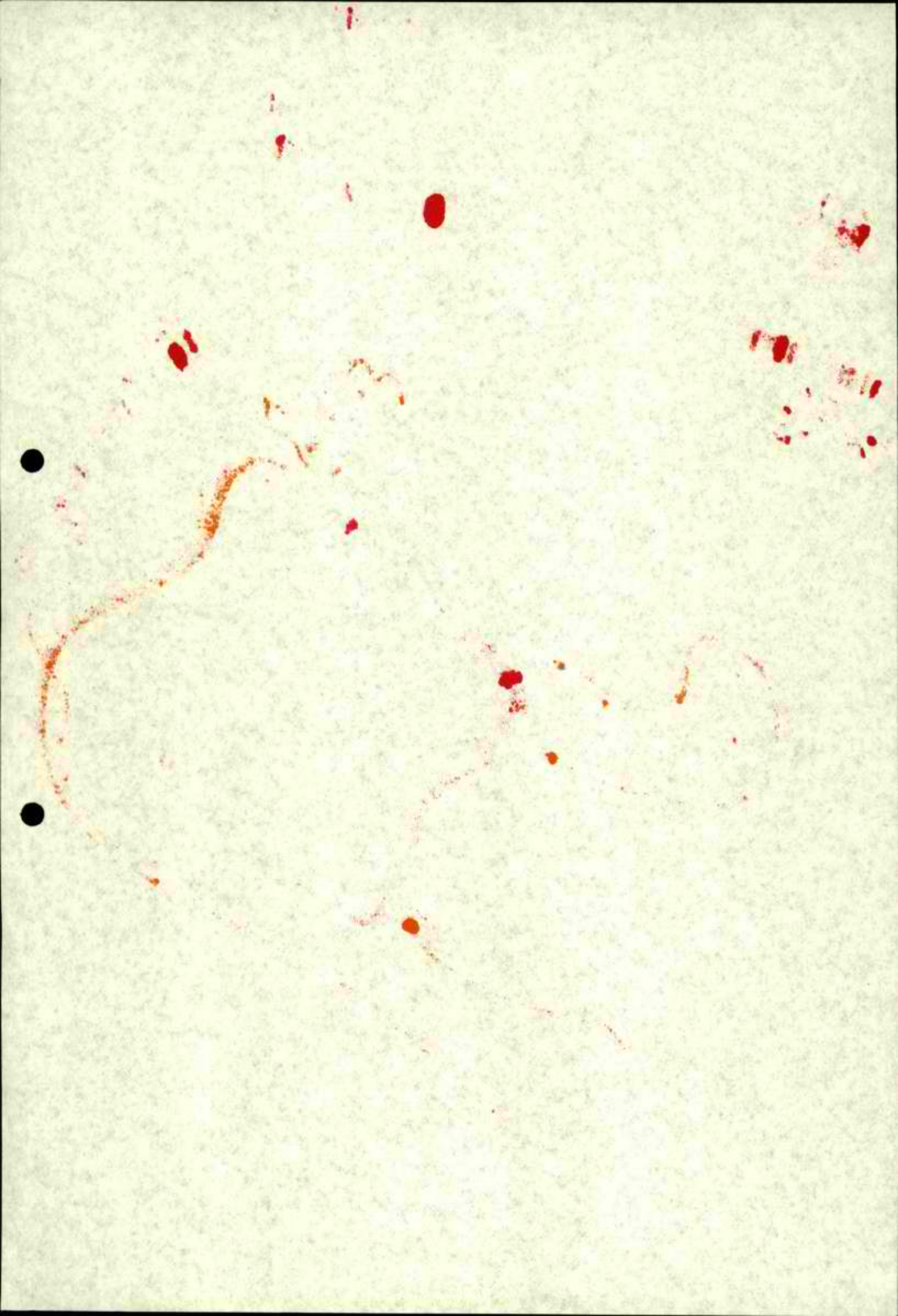
1- 2 דונם.

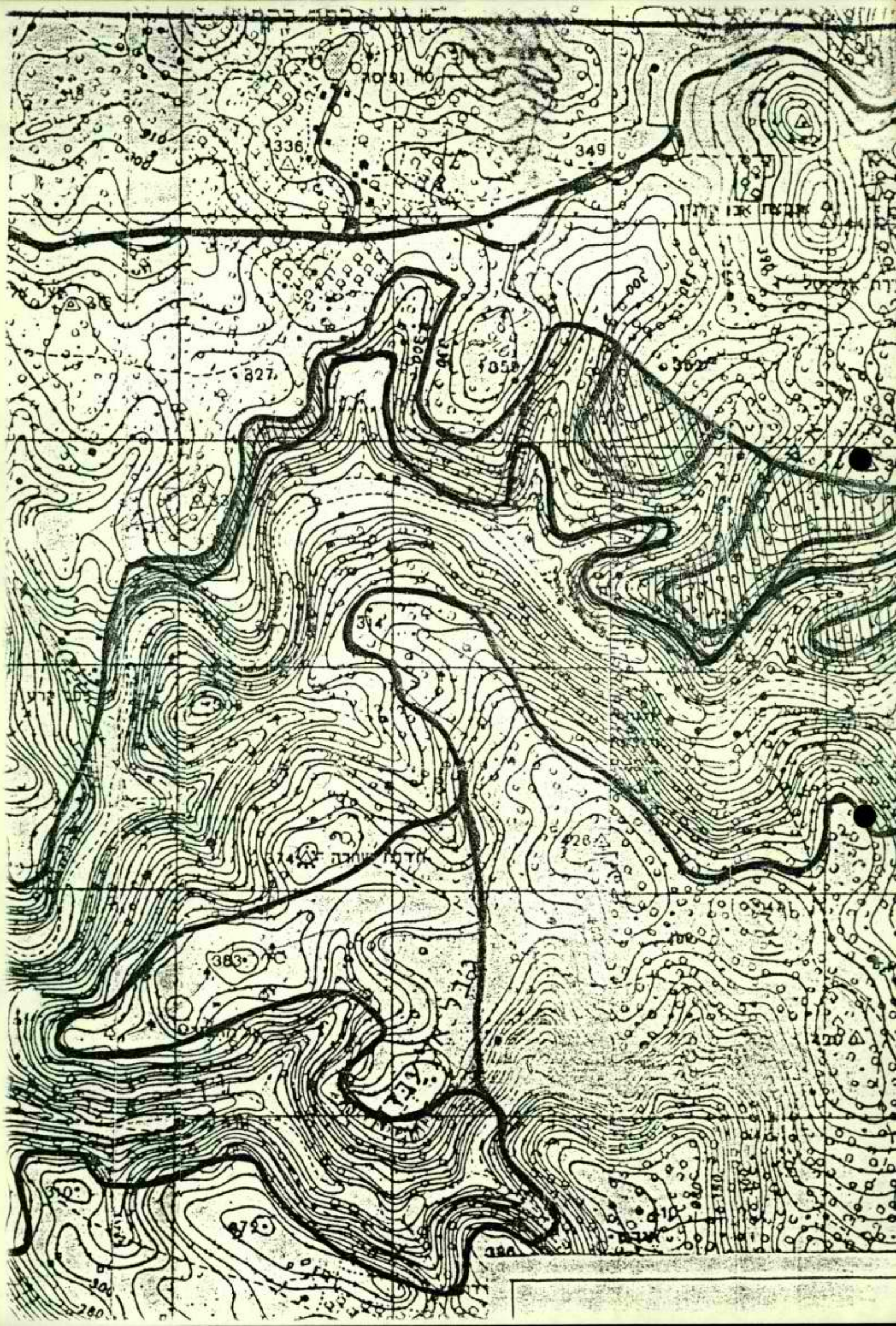
סה"כ - 65,0 דונם

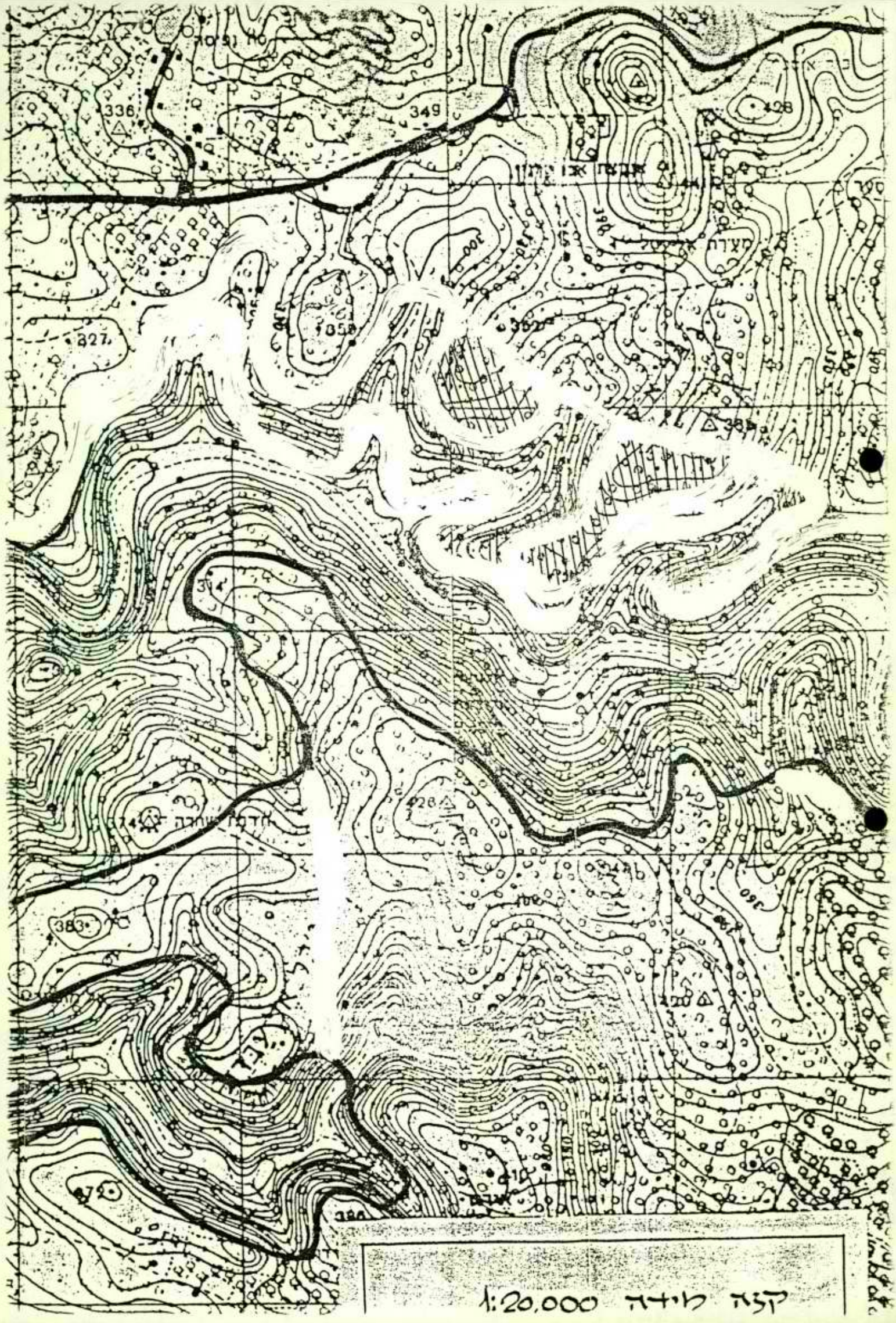
ח. צימר

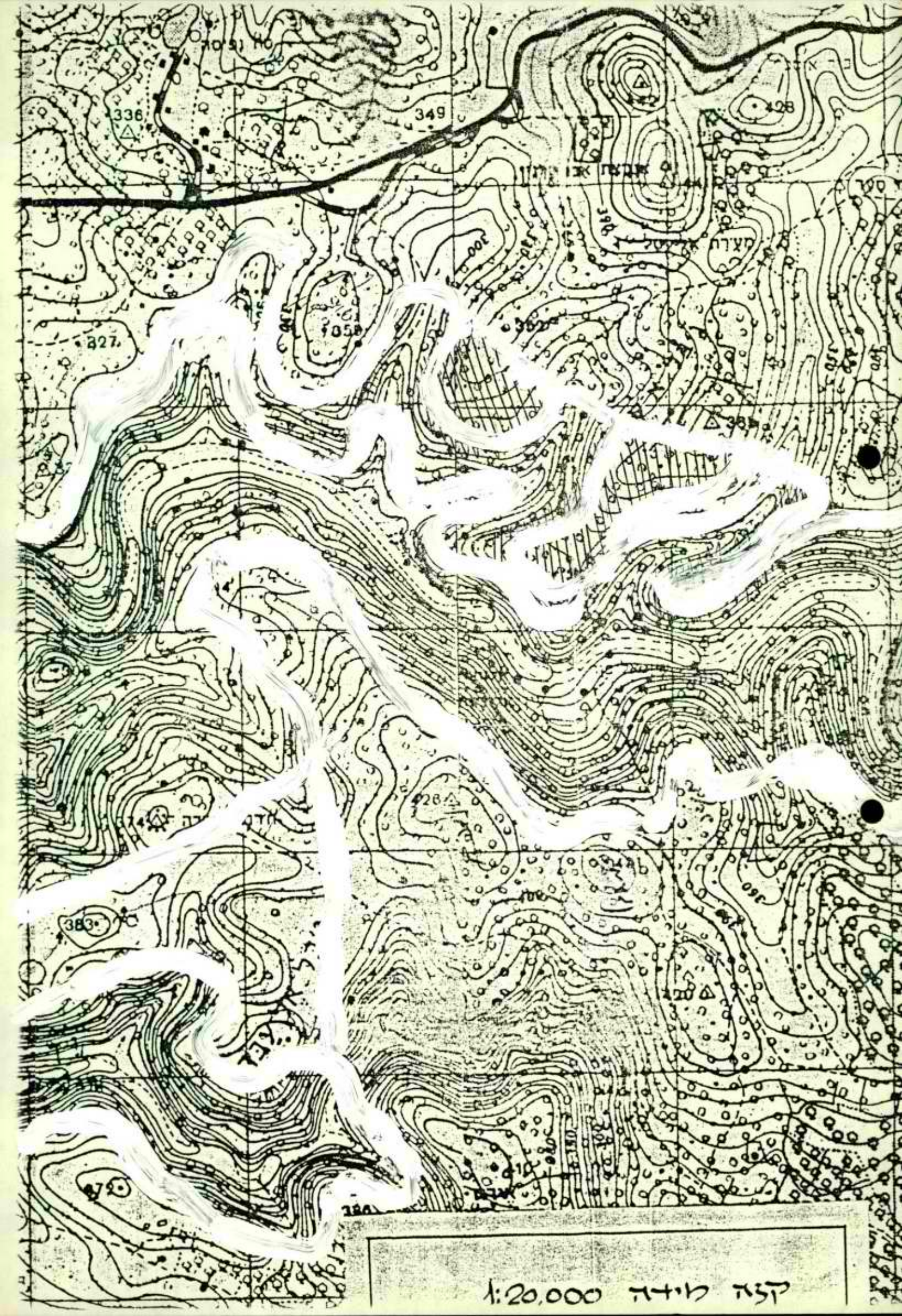
ממונה מחוזי למוסדות ופתוח


ערך דיוק
מסגרת
שמורת
הטבע






1:20,000 קנה לוידה


336
349
428
827
1058
קנה מידה 1:20,000

נ ס פ ח
טופס בקשה לאישור
תכניות בנוי לאחר

מ ד י נ ת י ש ר א ל

משרד הבינוי והשיכון

אגף תכנון והנדסה

אל: מרכז/ת ועדת אישורים אגף תכנון והנדסה
מאת אדריכל / מתכנן: שם ש. שודלן כתובת חיפה בית אל 21 טלפון 04-334573, 04-334573
תאריך 3.2.88

לשמוש מרכז/ת ועדת אישורים
_____ _____
מספר
התקבל בתאריך

בקשה לאשור עקרוני של תכניות בנוי לאתר

(המגיש ימלא טופס זה ויגישו למרכז/ת ועדת אישורים עם שאר המוצגים הנדרשים להלן, ב-5 עותקים, כנדרש בהנחיות לעבודות תכנון חוברת 2.1 . בנוסף יש להגיש למרכז/ת הועדה את הגליונות שנבדקו בישיכת הליווי האחרונה כשעליהם חתימת אדריכל ראשי).

זהוי הנושא:

נושא התכנון: תכנון בנין עדים ובתי גינות, שומרון, גבעה מפדחת-מבן 1

מחוז: המרכז יישוב: קרני שומרון שכונה/אתר: הגבעה המפדחית

המתכנן: ש. שודלן מתאם התכנון: ד. בלידשטין

אסמכתאות לתכנון:

☒ חוזה תכנון מס' 2/1204/87-2 מתאריך 3.7.87	☐ תכנית מירקם, _____ מתאריך _____
☒ פרוגרמה ו/או תדריך תכנון מאושר מתאריך 6/85, 7/86	☐ דו"ח מהנשה מוקדמת, מתאריך _____
☒ תכנית מתאר, בהכנה מתאריך _____	☐ אסמכתאות אחרות (נא לציין), _____

הגשות לועדת אישורים:

☒ הגשה ראשונה ☐ הגשה חוזרת.

ארשר להגשה ע"י:

☒ מנהל מחלקה טכנית מחוז _____ ☐ אדריכל ראשי משרד הבינוי והשיכון

☐ ממונה על מרכז הבקרה, אגף תכנון והנדסה ☐ _____

מגיש התכנית: ש. שודלן אדריכל

חתימת המגיש: _____

נ ס פ ח
טופס בקשה לאישור
עקרוני של תכנית בינוי לאתר
עמוד 2

רשימת המוצגים המוגשים לאישור עקרוני של תכניות בינוי לאתר

הערות:

1. המתכנן ימלא את המשבצות והטורים המתאימים בשאלון זה.
2. התכניות תוגשנה כשהן משורטטות בצורה ברורה ונוחה להבנה, והן מכילות אינפורמציה שהינה מספקת לשיפוט מקצועי.

תאור המוצג / תכנית	מוצג/תכנית מספר	מתאריך
א. מסמכים כתובים		
☒ 1. בקשה לאישור עקרוני של תכניות בינוי לאתר (טופס סטנדרטי זה)		
☐ 2. העתק המסמך המקורי של הפרוגרמה ו/או תדריך התכנון.		
☐ 3. דו"חות ישיבות קורמות של ועדת אישורים, דו"חות ישיבות ליווי, זכרון דברים של הנחיות שניתנו בע"פ וכו'.		
☐ 4. כתב הסבר המתאר את עקרונות התכנון, שיטת הבניה, היבטים טכניים וכו'.		
☐ 5. חוות דעת מהנדס ביסוס ו/או תוצאות בדיקות גיאולוגיות.		
☐ 6. נתונים כמותיים ואומדן תמחירי מוקדם של המבנים ועבודות פיתוח החצרות והתשתיות שבמגרש. (ע"נ טופס סטנדרטי בהתאם להנחיות 2.19)		
☐ 7. חוות דעת כתובה בנושאי אכלוס וחברה ע"י מומחים לענין. (במידה והדבר לא מופיע בתדריך התכנון).		
☐ 8.		
☐ 9.		

נספח
טופס בקשה לאישור
עקרוני של תכניות
בינוי לאתר
עמוד 3

תאור המוצג / התכנית	מוצג/תכנית מספר	מתאריך
ב. <u>תכניות הסביבה, ק.מ. 1:5000 או 1:2500</u> ☒ 1. תכניות המראות את השתלבות האתר. המתוכנן במירקם העירוני שמסביבו, (מבחינה ויזואלית תיפקודית ותחבורתית).		
☐ 2. _____ _____		
ג. <u>תכניות בינוי אדריכליות עקרוניות ק.מ. 1:1000 או 1:1250</u> ☒ 1. תכנית בינוי אדריכלית עקרונית המראה את מרכיביו העיקריים של הפתרון המוצג, כגון: שטחי ומבני מגורים, שטחי ומבני ציבור, דרכים, חניות וכו'. (רצוי להדגיש גובהי בנינים, קירות תומכים וכו' באמצעות צללים).		
☒ 2. חזיתות וחתכים עקרוניים לאורך רחובות, בנקודות מוקד ציבוריות וכו'.		
☐ 3. _____ _____		
ד. <u>תכניות עקרוניות של מערכות ק.מ. 1:1000 או 1:1250</u> הערה: התכניות תשורטטנה על רקע תכנית בינוי אדריכלית (סעיף ג/2 לעיל). ניתן לשרטט את כל המערכות כ"א על גבי גליון נפרד, או כולן יחד ע"ג תכנית אחת, תוך הדגשתן באמצעות צבע, רסטרים וכו'. ☒ 1. מערכת תנועה מוטורית (כולל מערכת תחבורה ציבורית ושטחי חניה) ומערכת תנועה רגלית המובילה ליעדים השונים כגון: מגורים, גני ילדים, בתי ספר, שטחים מסחריים, חנויות וכו'		

תאור המוצג / התכנית	מוצג/תכנית מספר	תאריך
☒ 2. מערכת מוסדות צבור ושרותים.		
☒ 3. מערכת שטחי צבור פתוחים, ערכי נוף וסמון תצפיות נוף		
☐ 4. _____ _____		
ה. <u>תכניות עקרוניות של טופוגרפיה ועבודות עפר</u> <u>ק.מ. 1:1000 או 1:1250</u> ☐ 1. תכנית השטח המתוכנן על רקע מפה טופוגרפית ובה: – כל קוי הטופוגרפיה הסופיים (קוים אורגינליים שלא שונו וכן קוים חדשים מסומנים כקוים רצופים, והקוים האורגינליים שבוטלו מסומנים בקוים מרוסקים). – סמון מפלסים עקריים של מרכיבי התכנון העקריים. – סמון שטחי מילוי וחפירה. (באמצעות רסטרים, צבע, או קוי שתי וערב).		
☒ 2. חתכים המבטאים את עבודות החפירה והמילוי, קירות תומכים, מפלסי דרכים. כבישים וכו'.		
☐ 3. _____ _____		
☐ 4. _____ _____ _____ _____ _____ _____		

תאור המוצג/התכנית	מוצג/תכנית מספר	מתאריך
ו. <u>תכנית שלבי ביצוע ק.מ. 1:1000 או 1:1250</u> ☐ 1. סימון שלבי הביצוע על רקע תכנית הבינוי האדריכלית.		
☐ 2. _____		
ז. <u>תכניות הנדסיות עקרוניות של תשתית</u> <u>ק.מ. 1:1000 או 1:1250</u> (התכניות תבוצענה ע"י מהנדסי מערכות התשתית על רקע תכנית הבינוי האדריכלית. ניתן לשרטט את רשתות התשתית כ"א על גבי גליון נפרד, או לרכזן כלן יחד ע"ג "תכנית ריכוז משק תת-קרקעי". ☒ 1. כבישים, חניות, קירות תומכים לצידי הכבישים, ניקוז הכבישים.		
☒ 2. ביוב, מים, ניקוז השטח.		
☐ 3. חשמל וטלפון.		
☐ 4. גז (במקרה של אספקה מרכזית שכונתית).		
☐ 5. _____		
ח. <u>פרספקטיבות, ו/או אכסונומטריות ו/או צילומי מודל, ו/או מודל*</u> ☐ 1. מבט כללי, להצגת איכות העיצוב הסביבתי, קו הרקיע וכן להצגת השתלבות האתר במירקם העירוני ו/או בנוף הסובב ק.מ. 1:1000 או 1:1250		

* מודל נדרש לפחות בכל מקרה בו שיפוע הקרקע הוא מעל 10%.

תאור המוצג/התכנית	מוצג/תכנית מספר	מתאריך
☐ 2. מבטים** לאורך ציר כניסה ראשי לאתר, ציר ראשי להולכי רגל, רחובות טיפוסיים, ככרות וכן מבטים של היבטים מיוחדים המאפיינים את העיצוב.		
☐ 3. מבטים לאורך הרחובות הגובלים, המראים את ההתיחסות הויזואלית של הבתים בשטח המתוכנן לבתים הקיימים או שהינם בתכנון מצידו השני של הרחוב.		
ט. <u>שונות</u> (מוצגים נוספים (כפי שידרשו ע"י נציגי משהב"ש) ☐ 1. _____		
☐ 2. _____		

** אפשר להגיש בצורת סקיצות ביד חפשית.

למרכז הישוב

משכונה ג'

משכונה ד'

160 000

160 250

160 500

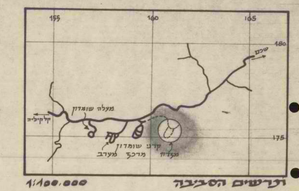
160 750

161 000

175 500

175 250

175 000



ורדשים הסביבה

מוש ליצרת אשורים

קר-ע שומרון הגבעה המזרחית

שלב א'

תכנית-כללית

כמי התכנית:	מנה זיהוי:	יזב אחרון:	קנה כמיד ה:
361-301	1	31.12.85	1:1250
	2	16.1.86	

תיכול בע"מ

תכנון כולל של מערכות

טל. 233133, 231153, 230733

ת.ד. 8481 אריאל 44824

תמונה			שינויים		
כמות	תאריך	הפצה	מס'	תאריך	מהות השינוי

מקרא:

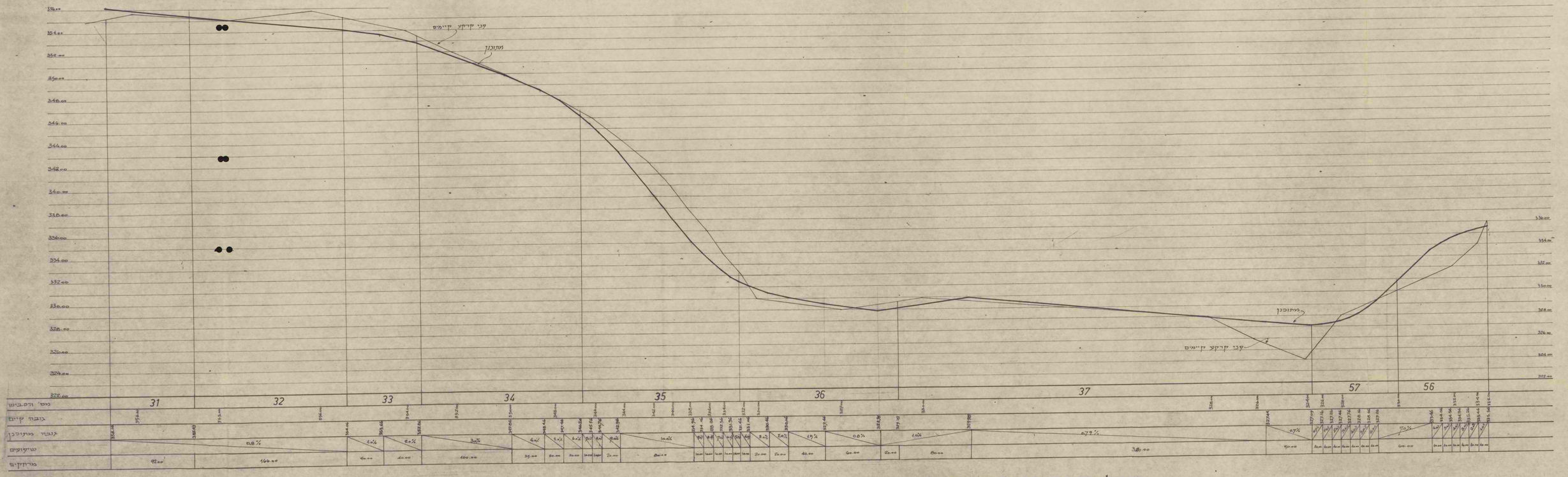
- פיתוח אינטנסיבי
- פיתוח אקסטנסיבי
- חורשה קיימת

שם הפרויקט	משרד השיכון והבינוי קרני שומרון-הגבעה המזרחית
שם התכנית	תכנית כללית
תאריך: 12.1.88	קנ"מ: 1:1250
שרטט: ג.ל.ה	

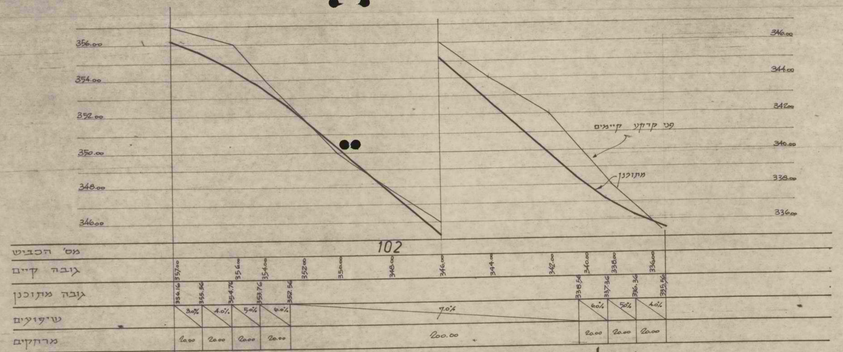
תמצא אחריו לבדיקת התכנית ולהתאמתו במקום.
על המצא לבקר את תמידות עם כל שינוי, שניה.
מידה א. ה. התאמה ערי לתודיע למשרד האדריכל.

מספר תכנית 176

סילבאן שטרית • יעוץ ותכנון פיתוח נוף
SYLVAN CHETRIT • LANDSCAPE PLANNING
רח' מוזיר 7 תל אביב - טל. 447859 447859 7 MUZIR ST. TEL AVIV - PH. 440873



חתך לאורך ציר דרך הטבעת הראשית, כבישים מס' 31-37 מ- 96,57. קנ"מ 1:1250/100



חתך לאורך ציר דרך מס' 102 קנ"מ 1:1250/100

ראה תכנית כללית מס' 101-151

קרני שומרון הגבעה המזרחית

שלב א'

טבעת ראשית - חתך לאורך

מס' תיקון	תאריך	מס' גיליון	סך גיליונות
	31.12.87	1	361 - 302
	03.1.88	2	

קנ"מ אופקי 1:1250
קנ"מ אנכי 1:100

תיכול בע"מ
תכנון כולל של מערכות
רח' דוגית 20117, ת.ד. 3441
טל. 03-5613424

כביש מס' 41

כביש מס' 42

כביש מס' 43

כביש מס' 44

כביש מס' 45

כביש מס' 46

כביש 47

כביש מס' 48

כביש מס' 49

כביש מס' 51

כביש מס' 52

כביש מס' 53

כביש 54

כביש מס' 55

קרני שומרון הגבעה המזרחית

שלב א'

תוכים לאירוך דרכים מקומיות

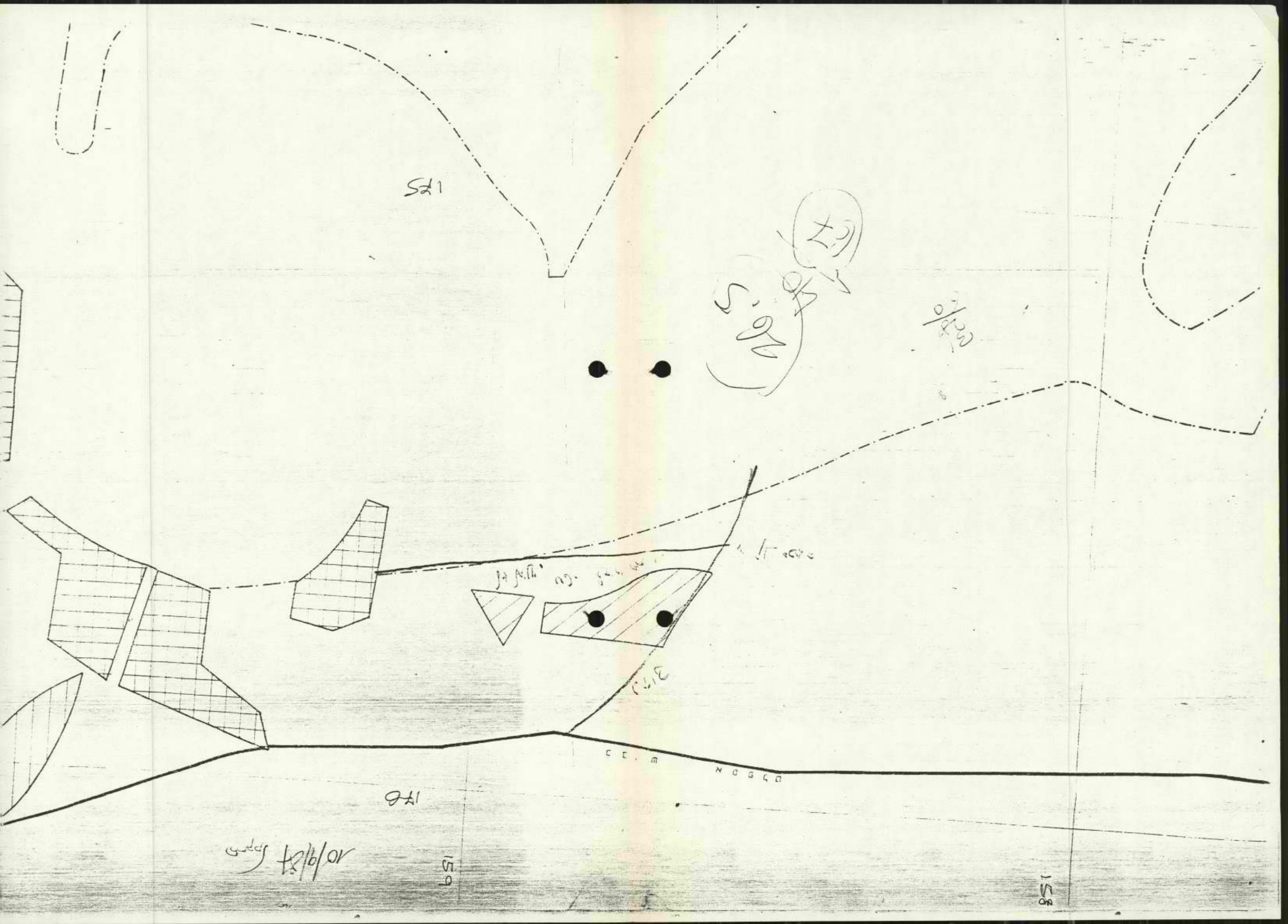
קנה מידה:	יח"ר:	כביש:	מס' תכנית:
1:1250 1:100	6.1.88	1	361 - 303

תיכנול בע"מ

תכנון כולל של מערכות

טל. 281157, 290793

ת.ד. 2483 תל-אביב 61024



מס' הרישום: 3/5/83/8821

3/5/86/9232
3/5/86/9080
3/5/83/11721

קרני שומרון

קרני שומרון

קרני שומרון - גבעה מזרחית
תכנית מים וביוב - שלב א'
קנ"מ 1:1250
גליון מס' 2
1:1250
חיבור בעתיד לשפכי הקרניים (500 יח"ד)
שובר לחץ
יציאה לשטחי פיזור
חיבור למערכת אזורית בעתיד
ש. ברז'יק מהנדס מים וביוב
תל אביב רח' פרופ' שור 5 מיקוד: 62961
טל: 03-442254

מס' הרישום: 3/5/83/14715

אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי שומרון
תשריט מצורף לתכנית מפורטת מס' .....
הנקראת קרני שומרון-הגבעה המזרחית

מחוז : השומרון
נפה : מול כרם
המקום : קרני שומרון-הגבעה המזרחית

יוזם התכנית : משרד הבנוי והשכון
בעל הקרקע : הצמונה של הרכוש הממשלתי ביהודה ושומרון
עורך התכנית : אדר' ש שורץ

שטח התכנית

מקרא

- גבול התכנית
- אזור מגורים א'
- אזור מגורים ב'
- אזור מגורים ותירות
- אתר לבנין צבורי לא מסחרי
- אתר לבנין מסחרי
- שטח צבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- שמורת טבע
- שביל להולכי רגל
- דרך משולבת
- דרך מאושרת
- דרך-מוצעת/תיקה
- מספר הדרך
- מרווח קידמי מינימלי
- רוחב הדרך
- מספר מבנן או מגרש מוצעים
- גבול מגרש מוצע
- גבול בעלות קרקע
- מתקני וקו ביוב מוצעים
- אזור מונבל לבניה

טבלת השטחים

האזור	שטח	אחוז
אזור מגורים א		
אזור מגורים ב'		
אתרים למבני ציבור		
אתרים למבני מסחר		
שטח צבורי פתוח		
שטח פרטי פתוח		
אזורי תירות		
שמורת טבע		
דרכים ושבילים		
סה"כ שטח התכנית		

תרשים הסביבה 1:100 000

הוכן ע"ג: משרד הבינוי והשיכון

קנה מידה 1:2500

אגף המדידות-ישראל דצמבר 1986

אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי שומרון

תשריט מצורף לתכנית מפורטת מס'.....
הנקראת קרני שומרון-הגבעה המזרחית

מחוז : השומרון
נפה : טול כרם
המקום : קרני שומרון-הגבעה המזרחית

יוזם התכנית : משרד הבנוי והשכון
בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי ביהודה ושומרון
עורך התכנית : אדר' ש. שוורץ

שטח התכנית:

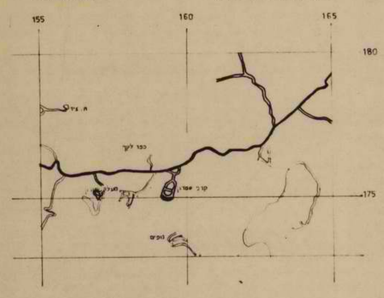
מקרא

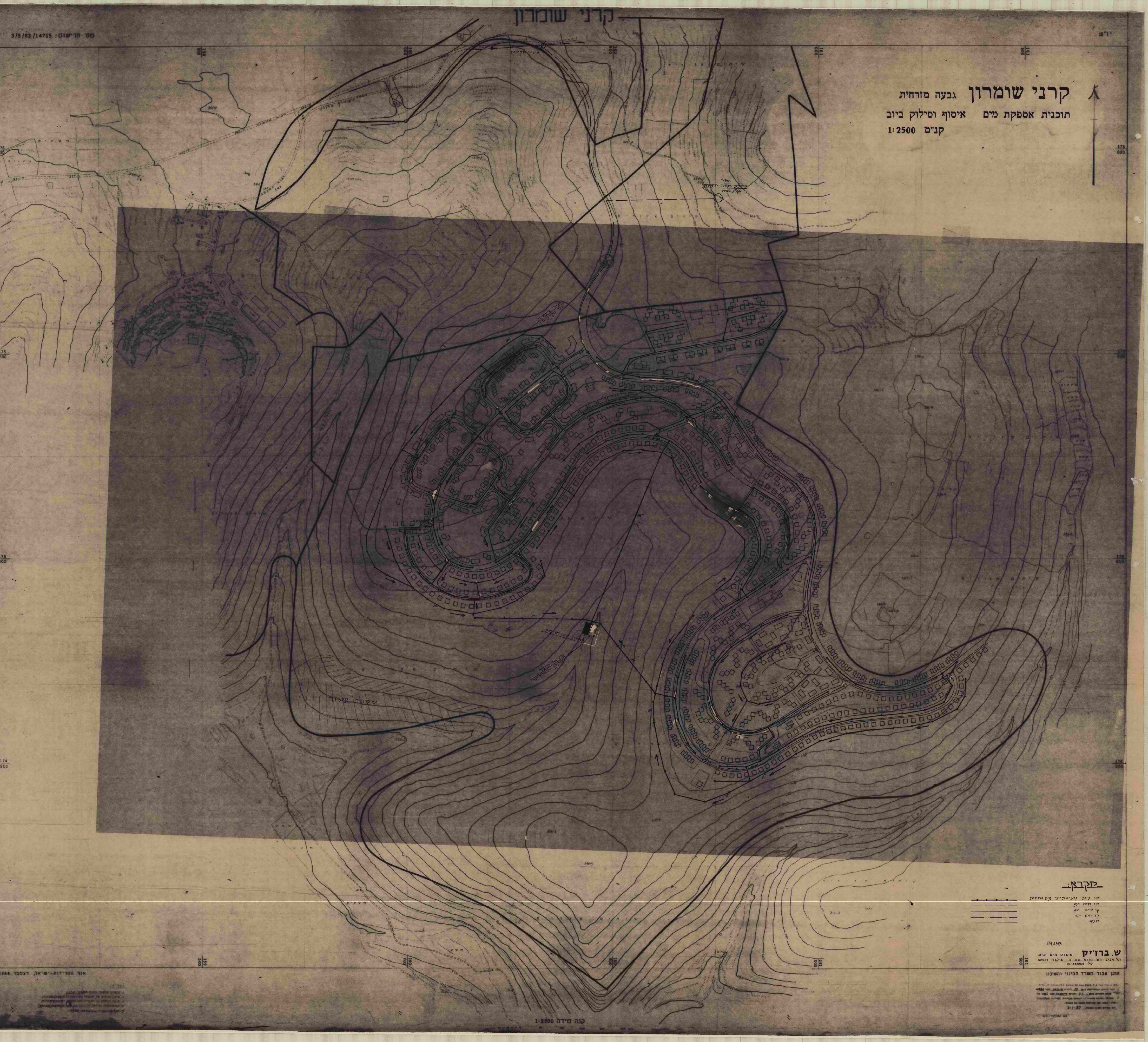
- גבול התכנית
- אזור מגורים א'
- אזור מגורים ב'
- אזור מגורים ותירות
- אתר לבנין צבורי לא מסחרי
- אתר לבנין מסחרי
- שטח צבורי פתוח
- שטח פרטי פתוח
- שמורת טבע
- שביל להולכי רגל
- דרך משולבת
- דרך מאושרת
- דרך מוצעת/חניה
- מספר הדרך
- מרווח קידמי מינימלי
- רוחב הדרך
- מספר מבנן או מגרש מוצעים
- גבול מגרש מוצע
- גבול בעלות קרקע
- מתקני וקוי ביוב מוצעים
- אזור מוגבל לבניה

טבלת השטחים

האזור	שטח	אחוז
אזור מגורים א'	63.43 ד'	15.90 %
אזור מגורים ב'	114.45 ד'	28.70 %
אתרים למבני ציבור	29.73 ד'	7.50 %
אתרים למבני מסחר	3.00 ד'	0.80 %
שטח צבורי פתוח	128.90 ד'	32.30 %
שטח פרטי פתוח		
אזורי תירות		
שמורת טבע		
דרכים ושבילים	59.20 ד'	14.80 %
סה"כ שטח התכנית	398.71 ד'	100.00 %

תרשים הסביבה 1:100 000




קרני שומרון
מס' הרישום: 3/5/83/14715
י"ש
קרני שומרון גבעה מזרחית
תוכנית אספקת מים איסוף וסילוק ביוב
קנ"מ 1:2500
מקרא:
קו ביוב גרביטציוני עם שוחות
קו מים 8"
קו מים 6"
קו מים 4"
מגוף
24.1.88
ש. ברז'יק מהנדס מים וביוב
תל אביב רח' פרופ' שור 5 מיקוד: 62961
טל: 03-442254
הוכן עבור: משרד הבינוי והשיכון
אגף המדידות-ישראל, דצמבר 1986
קנה מידה 1:2500

אינג' ש. ב ר ז' י ק מהנדס יועץ
השקאה, ביוב, נקוז והספקת מים
רחוב פרופ' שור 5, תל־אביב 62961, טלפון 442254

ENG. **S. BEREJIK,** CONSULTING ENGINEERS
5 PROF. SHOR ST. TEL-AVIV 62961, PHONE (03) 442254

אינג' **ש. ברזיק,** מהנדסים יועצים
רח' פרופ. שור 5, תל-אביב 62961, טל. 442254 (03)

קרני שומרון – גבעה מזרחית

מערכות מים וביוב

תוכנית מוקדמת

ינואר 88

ENG. S. BEREJIK, CONSULTING ENGINEERS
5 PROF. SHOR ST. TEL-AVIV 62961, PHONE (03) 442254

אינג' ש. ברזייק, מהנדסים יועצים
רח' פרופ. שור 5, תל-אביב 62961, טל. 442254 (03)

קרני שומרון 3.

קרני שומרון - גבעה מזרחית
מערכות מים וביוב
תוכנית מוקדמת

1. כללי

משרד השכון יוזם הקמת ישוב נוסף בגוש קרני שומרון ממזרח לישוב הקיים. להלן תוכנית מוקדמת לאספקת מים ולאיסוף טיהור וסילוק ביוב.

2. מערכת אספקת מים

רשת המים המוצעת תאפשר אספקת מים לישוב בהתאם לקצב התפתחותו. ראה פרוט להלן:

2.1 מקורות המים - מצב קיים

קרני שומרון גבעה מזרחית ממוקמת כך שישנה אפשרות לספק מים הן ממפעל הסמוך "קדומים - קרני שומרון" והן ממפעל חוצה שומרון. להלן פרוט:

מפעל "קדומים - קרני שומרון" נשען על קדוח קדומים (130 מק"ש) העובד לבריכת קדומים 1,000 מ"ק ב-454+ וקידוח קרני שומרון 120 מק"ש העובד לבריכת קרני שומרון 360+ עם אפשרות של החזרה לבריכת קדומים עם בוסטר 50 מק"ש ל-140 מ' בזמן תקלות. ע"י קרני שומרון בוסטר 40 מק"ש ל-90 מ' המוביל בקו "6 העובר בין קרני שומרון והגבעה המזרחית ליקיר ונופים עם בריכה 500 מ' ברום 427+.

למפעל קיים חיבור לבריכת עמנואל בקו "8.

למערכת הנ"ל גיבוי מקידוח בית איבא בזמן תקלות.

מפעל "חוצה שומרון" עובד לבריכת ברקן ברום 490+. קו "12 מתוכנן לחבר את המפעל עם בריכת עמנואל (2000 מ"ק ברום 44+).

על פי דוח של חברת מקורות ישנה אפשרות להתחבר למפעל "קדומים-קרני שומרון" בשלב המיידי.

על פי חוות דעת של תה"ל כל גידול בצריכה באיזור קרני שומרון יחייב קידום ביצוע התוכנית לחיבור מפעל חוצה שומרון לבריכת עמנואל. החיבור יאפשר גיבוי לגידול באספקת המים, הגדלת כושר האספקה של קידוח קרני שומרון ותוספת קידוח עמנואל.

2.2 צריכת המים

להלן הערכה לצריכת המים בגבעה המזרחית:

	שלב ראשון	שלב סופי
יח' דיור	650	1,540
צריכה שנתית במ"ק	230,000	540,000
צריכה ביום שיא במ"ק	830 מ"ק	1,950
צריכה שעתית ממוצעת	35 מק"ש	85 מק"ש
צריכה בשעת שיא	120 מק"ש	240 מק"ש
צריכה לכיבוי אש	180 מק"ש	240 מק"ש

הישוב ממוקם ברום +320÷+370 ולחץ אספקת המים הדרוש הוא +400 לאיזור הגבוה.

2.3 התוכנית המוצעת לאספקת מים

מוצע לחלק לשלבים את חיבור הגבעה המזרחית למקורות בהתאם להתקדמות הביצוע:

בשלב המיידי-חיבור לקו "6 מקורות במפעל "קדומים - קרני שומרון" ע"י קו "8 שיונח לאורך כביש הכניסה המתוכנן באורך כ-1,000 מ' עד לראש החלק הבנוי. על פי בדיקה ראשונית במקורות ניתן לספק כ-20 מק"ש בממוצע.

בשלב הראשון - לקראת תום השלב הראשון יש להבטיח הגדלת כושר האספקה של המערכת האיזורית ע"י חיבורה למערכת "חוצה שומרון" והגדלת כושר השאיבה בקידוח קרני שומרון. יחד עם זאת יש להקים בריכה ברום 400+ מצפון לגבעה המזרחית בנפח 1,500 מ"ק.

שלב סופי - השלמת כושר האספקה של המערכת האיזורית לגבעה המזרחית כולל הקמת מערכות גיבוי מתאימות (קידוח עמנואל).

2.4 רשת האספקה המוצעת

רשת אספקת המים תהיה מבוססת על "8 ו-"6 ברחובות הראשיים עם סניפים בקוטר "4 ברחובות צדדיים.

בגלל הפרש הגבהים הגדול יחסית (כ-50 מ') יותקנו שוברי לחץ על הקו הראשי לכיוון האיזורים הנמוכים של הבינוי).

3. מערכת ביוב

להלן תאור מערכת הביוב המאספת, מערכת הטיהור והסילוק.

3.1 צנרת מאספת

קוי ביוב גרויטציוניים "6 א/צ קצר דרג ביוב יונחו במורד כל יח"ד. המבנה ההררי של הישוב יחייב הנחת קו מיוחד לכל שורת מבנים. תכנון הישוב יחייב לקחת לתשומת הלב מעבר קוי ביוב ציבוריים במורד במגרשים הפרטיים ומעבר משורה לשורה. כמו כן יעבור צנור ביוב בטבעת ההיקפית מחוץ לישוב וניתן יהיה לשלבו לפחות באופן חלקי בדרך בטחון חיצונית.
מהישוב יופנו 3 מוצאים שיופנו לנקודת ריכוז וטיהור ראשוני בוואדי שבין שתי השלוחות עליהם בנוי הישוב.

3.2 טיהור וסילוק

הטיהור והסילוק יותאמו לקצב גידול הישוב ולקצב ביצוע מערכת הטיהור האיזורית לפי הפרוט הבא:

- בנקודת איסוף מרכזית בוואדי יבנה בור רקב בנפח של כ-100 מ"ק נוזל וממנו יופנו השפכים להשקיית מורדות הגבעה במערכת פיזור על פני הקרקע.
- הבור ישמש כבור רקב עד לגידול הבינוי לכ-300-400 יח"ד או עד הקמת מערכת הסילוק האיזורית.
- בהמשך עם הגידול בבינוי יהיה צורך להוסיף בורות רקב במקביל ולהגדיל את השטחים המושקים.
- בשלב הסופי עם החיבור למערכת האיזורית ישמשו בורות הרקב כבורות שיקוע בשהיה של לפחות שעתיים בספיקת השיא מהם יונח צינור לחץ לחיבור עם מערכת הטיהור האיזורית.

4. סכום

התוכנית המוצעת לאספקת מים וסילוק ביוב מאפשרת להשקיע בדרוג על פי התקדמות הבינוי בגבעה המזרחית.

צחי שמיר

ינואר 88.

ENG. S. BEREJIK, CONSULTING ENGINEERS
5 PROF. SHOR ST. TEL-AVIV 62961, PHONE (03) 442254

אינג' ש. ברזייק, מהנדסים יועצים
רח' פרופ. שור 5, תל-אביב 62961, טל. (03) 442254

נספח מס' 1

קרני שומרון - גבעה מזרחית
אספקת מים - איסוף וסילוק ביוב
הערכת השקעות מוקדמת

להלן הערכת השקעות מוקדמת לביצוע מערכות אספקת מים ומערכת איסוף וסילוק השפכים, בהתאם לתוכנית המצורפת לפי שלבים.
ההערכה לפי מחירי ינואר 1988.

1. אספקת מים

איזור - שלב	פרוט הפעולה ומהותה	קוטר	יח'	כמות	מחיר יח'	סה"כ
מערבי - א	קו מחבר מחבור					
	מקורות	8"	מ"א	800	90	72,000
	קו ראשי	8"	מ"א	400	90	36,000
	קו ראשי	6"	מ"א	1500	80	120,000
	קו מחלק	4"	מ"א	2400	70	168,000
	מפרט מגוף ראשי	8"	יח'	4	4000	16,000
	מפרטי מגוף	6"	יח'	8	3000	24,000
	מפרטי מגוף	4"	יח'	14	2500	35,000
	הידרנטים, חבורי בתים ושונות					99,000
	סה"כ איזור מערבי - שלב א'					570,000
מזרחי - ב	קו מחבר (אוכף)	8"	מ"א	800	90	72,000
	קו ראשי	6"	מ"א	1600	80	128,000
	קו מחלק	4"	מ"א	1200	70	84,000
	מפרטי מגוף ראשי	8"	יח'	2	4000	8,000
	מפרטי מגוף ראשי	6"	יח'	6	3000	18,000
	מפרטי מגוף ראשי	4"	יח'	6	2500	15,000
	הידרנטים, חבורי בתים ושונות					75,000
	סה"כ איזור מערבי - שלב ב'					400,000

ENG. S. BEREJIK, CONSULTING ENGINEERS
5 PROF. SHOR ST. TEL-AVIV 62961, PHONE (03) 442254

אינג' ש. ברזיק, מהנדסים יועצים
רח' פרופ. שור 5, תל-אביב 62961, טל. 442254 (03)

איזור-שלב	פרוט הפעולה ומהותה	קוטר	יח'	כמות	מחיר יח'	סה"כ
אוכף-ג'	קו ראשי מעל אוכף	6"	מ"א	400	80	32,000
	קו מחלק	4"	מ"א	1000	70	70,000
	מפרטי מגוף	6"	יח'	2	3000	6,000
	מפרטי מגוף	4"	יח'	4	2500	10,000
	הידרנטים, חיבורי בתים ושונות					32,000
	סה"כ איזור אוכף - שלב ג'					150,000
בריכת מים ואספקת מים-שלב ב'	בריכת מים 1500 מ"ק					250,000
	קו מחבר	8"	מ"א	300	100	30,000
	מגופים, פקודים ואביזרים					50,000
	סה"כ בריכה					330,000
סה"כ אספקת מים						1,450,000

ההערכה איננה כוללת את ההשקעות הדרושות באספקת המים האיזורית ע"מ להבטיח את הכמויות הדרושות לישוב.

ENG. S. BEREJIK, CONSULTING ENGINEERS
5 PROF. SHOR ST. TEL-AVIV 62961, PHONE (03) 442254

אינג' ש. ברזייק, מהנדסים יועצים
רח' פרופ. שור 5, תל-אביב 62961, טל. 442254 (03)

2. מערכת איסוף וסילוק ביוב

איזור-שלב	פרוט הפעולה ומהותה	קוטר	יח'	כמות	מחיר יח'	סה"כ
מערבי-שלב א	קו ביוב גרויטציוני	"8	מ"א	1900	95	180,500
	קו ביוב גרויטציוני	"6	מ"א	6900	75	517,500
	שוחות ø1.0 ובעומק					
	עד 2.25 מ'		יח'	150	900	135,000
	שוחות ø1.25 ובעומק					
	מעל 2.25 מ'		יח'	30	1700	51,000
	מפלים, מכסים כבדים,					
	חיבורי בתים ושונות					90,000
	מתקן טהור (שלב א')					90,000
	מערכת פיזור וסילוק					
	(שלב א')					100,000
	סה"כ איזור מערבי -					
	שלב א'					1,164,000
מזרחי-שלב ב	קו ביוב גרויטציוני	"8	מ"א	700	95	66,500
	קו ביוב גרויטציוני	"6	מ"א	4800	75	360,000
	שוחות 1.0 מ'ø					
	ובעומק עד 2.25 מ'		יח'	170	900	153,000
	שוחות ø1.25 ובעומק					
	מעל 2.25 מ'		יח'	35	1700	59,500
	מפלים, מכסים כבדים,					
	חיבורי בתים ושונות					95,000
	מתקן טיהור (שלב ב')					70,000
	מערכת סילוק ופיזור					
	(שלב ב')					20,000
	סה"כ איזור מזרחי -					
	שלב ב'					824,000

איזור-שלב	פרוט הפעולה	קוטר	יח'	כמות	מחיר	סה"כ
אוכף-שלב ג	קו ביוב גרויטציוני	"6	מ"א	2700	75	202,500
	שוחות ø1.0 ובעומק					
	עד 2.25 מ'		יח'	200	900	180,000
	שוחות 1.25 מ' ø					
	ובעומק מעל 2.25 מ'		יח'	40	1700	68,000
	מפלים, מכסים כבדים,					
	חיבורי בתים ושונות					111,500
	מתקן טיהור (שלב ג')					70,000
	מערכת סילוק ופיזור					
	(שלב ג')					20,000
	סה"כ אוכף - שלב ג'					652,000
	סה"כ מערכת איסוף					
	וסילוק ביוב					2,640,000