מדינת ישראל

משרדי הממשלה

דקי שאיתן - חוק שעות

3.90 - 3.91

מחלקה

תיק מס' 32-7

אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי של המועצה האזורית שומרון
תשריט מצורף לתכנית מתאר מקומית מס.
המהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית 179

גליון מס׳ 2 תחום אדמות המדינה

נפה; טול כרם

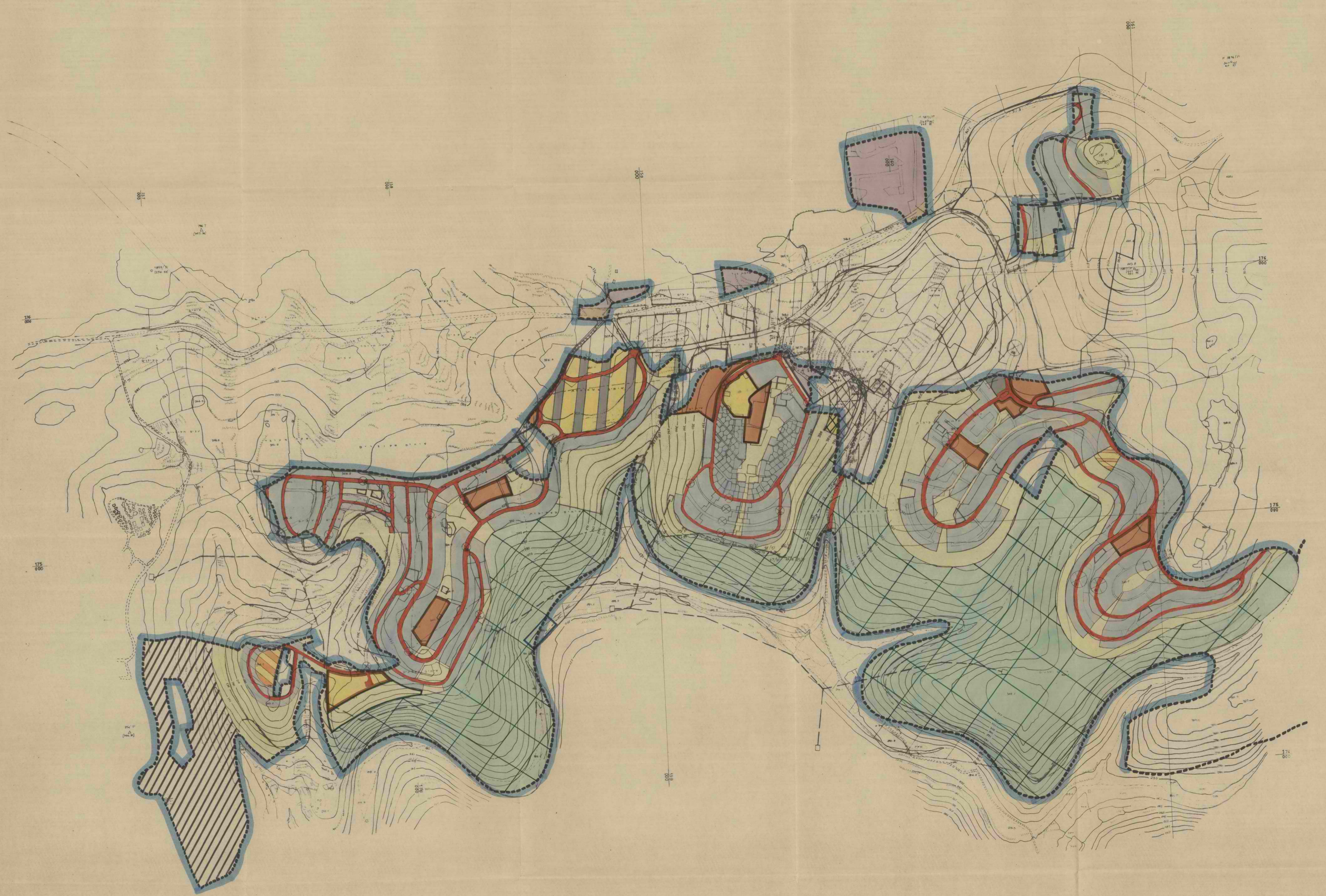
המקום; קרני שומרון

יוזם התכנית; המועצה האזורית שומרון ומשרד הבינוי והשיכון

בעל הקרקע; הממונה על הרכוש הנטוש ביו"ש

המתכנן; ש. שורץ אדריכל מתכנן־ערים

שטח התבנית 5 093.40 דונם

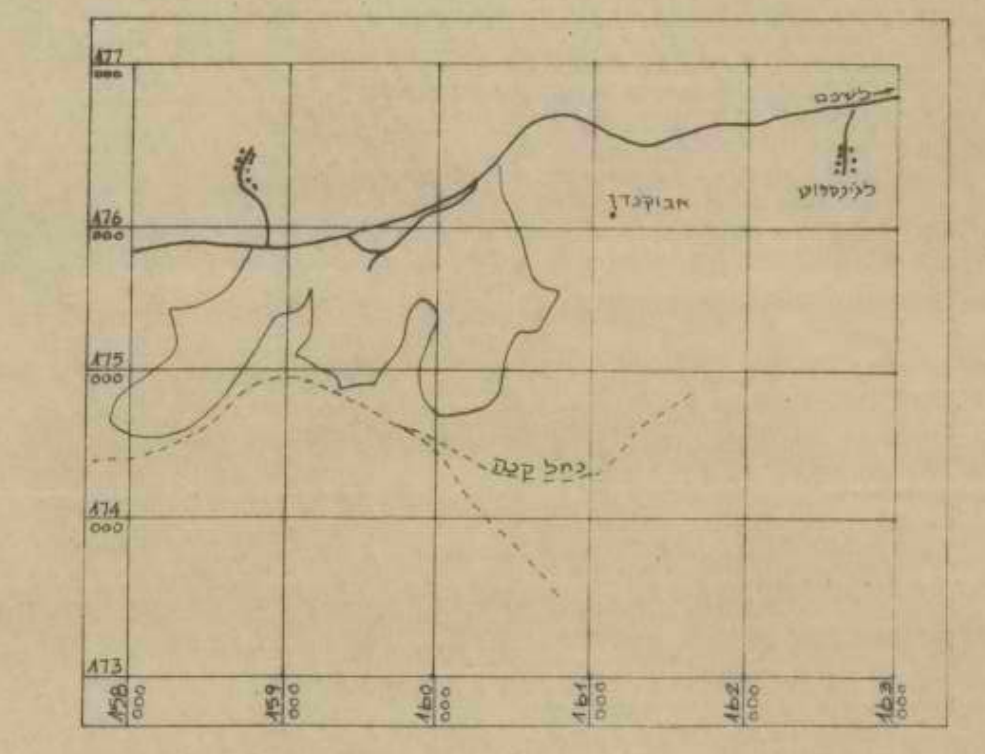


מקרא

- ▭ גבול התכנית
- ▭ גבול קרקעות בבעלות המדינה
- ▭ גבול שטח התפישה
- ▭ אזור מגורים
- ▨ אזור מרכזי
- ■ אזור מסחרי
- ▭ אתרים למבני צבור
- ▨ אתרים למוסדות
- ▭ אזור תירות
- ▭ שטח צבורי פתוח
- ☒ שמורת טבע
- ▭ אזור מלאכה
- ▭ אזור תעשיה
- ▭ שטח פרטי פתוח
- ▭ אזור ספורט
- ☒ בית עלמין
- ▨ אזור חקלאי
- ▨ אזור לתכנון בעתיד
- ▭ מתקנים הנדסיים
- ▭ קוי ומתקני ביוב
- ▭ דרך מאושרת
- ▭ דרך מוצעת
- מספר הדרך
- ⊗ מרוח צידי
- רוחב הדרך
- קוי חשמל

טבלת השטחים

האזור	שטח בד׳	%
אזור מגורים	ד׳ 1169.0	23.0 %
אזור מרכזי	ד׳ 131.0	2.6 %
תעשיה ומלאכה	ד׳ 211.4	4.2 %
אתרים למבני צבור	ד׳ 108.6	2.1 %
אתרים למוסדות	ד׳ 17.6	0.3 %
אזור תיירות	ד׳ 38.6	0.8 %
אזור מסחרי	ד׳ 18.1	0.4 %
שטחים צבוריים פתוחים	ד׳ 1040.6	20.4 %
שמורת טבע	ד׳ 1663.0	32.6 %
אזור חקלאי	—	—
אזור ספורט	—	—
דרכים	ד׳ 409.0	8.0 %
בית עלמין	ד׳ 2.7	0.05%
מתקנים הנדסיים	—	—
שטחים לתכנון בעתיד	ד׳ 283.8	5.55%
סה"כ	ד׳ 5093.40	100.0 %



תרשים סביבה 1:50.000

תאריך ; 1/91

חתימות

אינג׳ ש. שורץ MSC.
אדריכל־מתכנן ערים

אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי של המועצה האזורית שומרון
תשריט מצורף לתכנית מתאר מקומית מס.
המהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית 1/79

גליון מס׳ 4 השלמת דרכים

נפה; טול כרם
המקום; קרני שומרון
יוזם התכנית; המועצה האזורית שומרון ומשרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע; הממונה על הרכוש הנטוש ביו"ש
המתכנן; ש. שורץ אדריכל מתכנן־ערים
שטח התבנית: 57.20 דונם

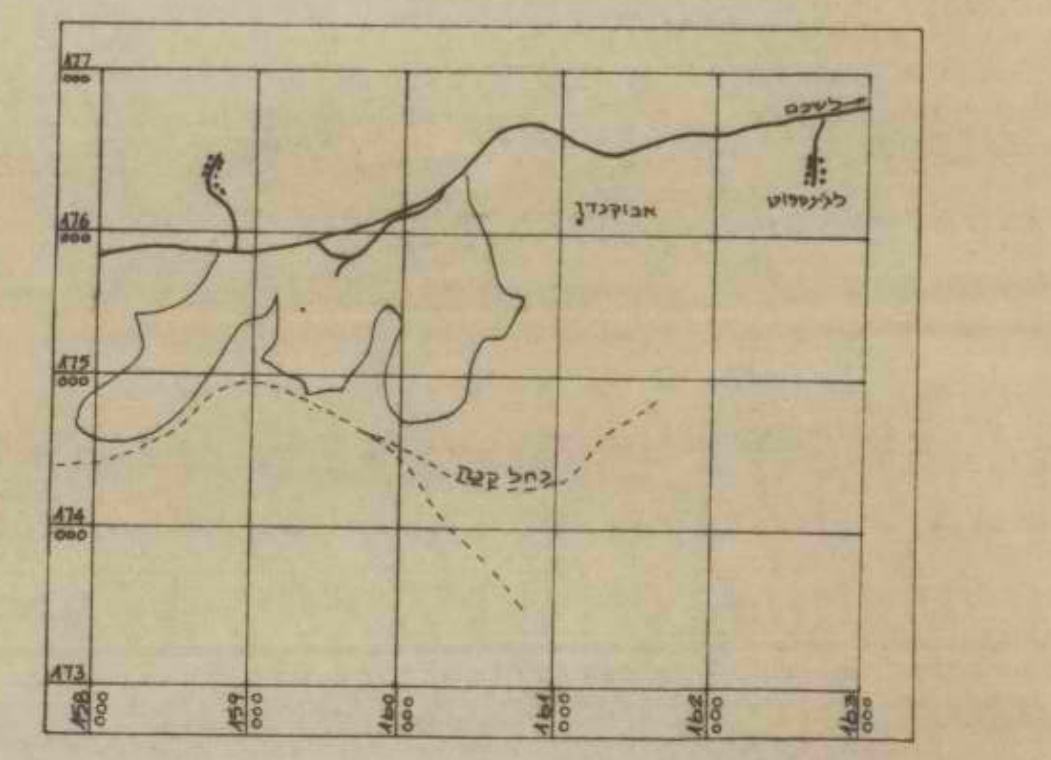
צ
1:5000

מקרא

▭	גבול התכנית
▭	גבול קרקעות בבעלות המדינה
▭	גבול שטח התפישה
▭	אזור מגורים
▨	אזור מרכזי
▭	אזור מסחרי
🟫	אתרים למבני צבור
▨	אתרים למוסדות
▭	אזור תיירות
▭	שטח צבורי פתוח
▩	שמורת טבע
▭	אזור מלאכה
▭	אזור תעשיה
▭	שטח פרטי פתוח
▭	אזור ספורט
▩	בית עלמין
▨	אזור חקלאי
▨	אזור לתכנון בעתיד
▭	מתקנים הנדסיים
▭	קוי ומתקני ביוב
▭	דרך מאושרת
🟥	דרך מוצעת
⊗	מספר הדרך מרוח צידי רוחב הדרך
— · —	קוי חשמל

טבלת השטחים

האזור	שטח בד׳	%
אזור מגורים	—	—
אזור מרכזי	ד׳ 3.0	5.2 %
תעשיה ומלאכה	—	—
אתרים למבני צבור	ד׳ 22.3	39.0 %
אתרים למוסדות	—	—
אזור תיירות	—	—
אזור מסחרי	—	—
שטחים צבוריים פתוחים	—	—
שמורת טבע	—	—
אזור חקלאי	—	—
אזור ספורט	—	—
דרכים	ד׳ 31.9	55.8 %
בית עלמין	—	—
מתקנים הנדסיים	—	—
שטחים לתכנון בעתיד	—	—
סה"כ	ד׳ 57.2	100.0 %



תרשים סביבה 1:50.000

תאריך ;
1/91

חתימות

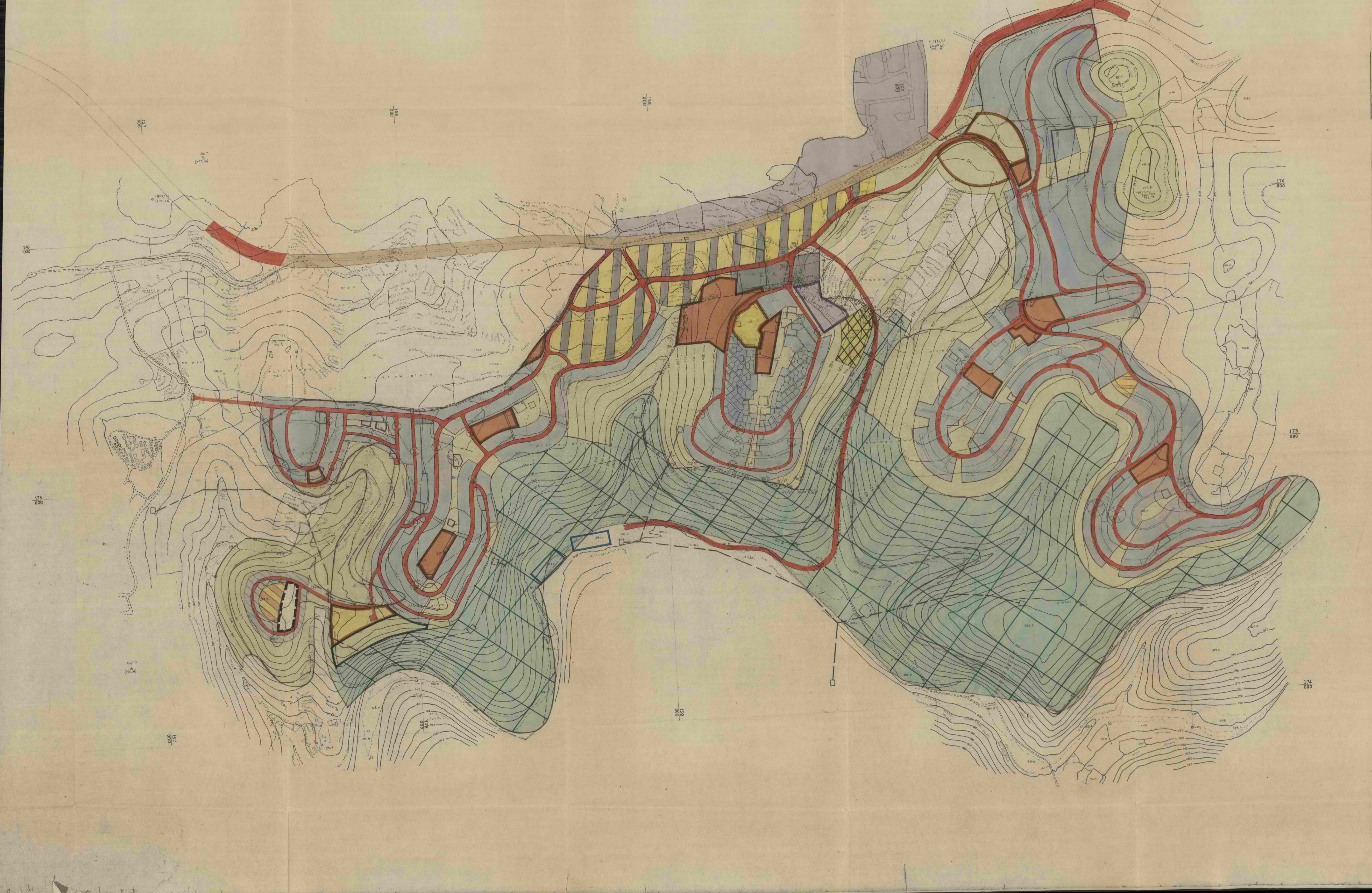
אינג׳ ש. שורץ
אדריכל ומתכנן ערים

אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי של המועצה האזורית שומרון
תשריט מצורף לתכנית מתאר מקומית מס.
המהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית 1/79

גליון מס׳ 1 תכנית פתוח כללית

נפה; טול כרם
המקום; קרני שומרון
יוזם התכנית; המועצה האזורית שומרון ומשרד הבינוי והשיכון
בעל הקרקע; הממונה על הרכוש הנטוש ביו״ש
המתכנן; ש. שורץ אדריכל מתכנן־ערים
שטח התבנית: 6 233.7 דונם

צ
1:5000

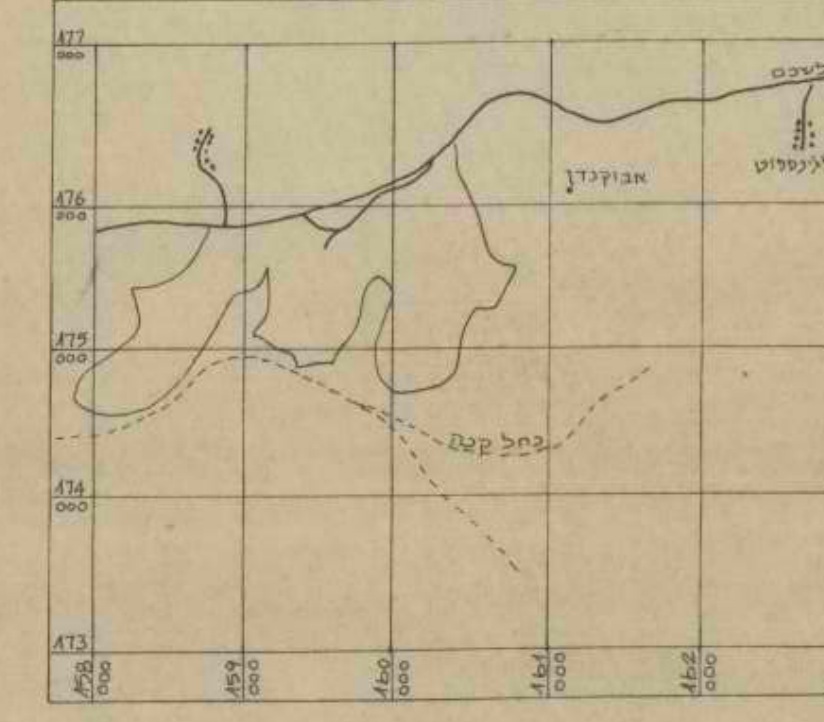


טבלת השטחים

האזור	שטח בד׳	%
אזור מגורים	ד׳ 1 429.4	22.9 %
אזור מרכזי	ד׳ 191.0	3.1 %
תעשיה ומלאכה	ד׳ 293.2	4.7 %
אתרים למבני צבור	ד׳ 134.8	2.2 %
אתרים למוסדות	ד׳ 17.6	0.3 %
אזור תיירות	ד׳ 38.6	0.6 %
אזור מסחרי	ד׳ 37.3	0.6 %
שטחים צבוריים פתוחים	ד׳ 1 175.2	18.9 %
שמורת טבע	ד׳ 2070.0	33.2 %
אזור חקלאי	ד׳ 270.0	4.3 %
אזור ספורט	ד׳ 51.9	0.8 %
דרכים	ד׳ 501.6	8.0 %
בית עלמין	ד׳ 23.1	0.4 %
מתקנים הנדסיים		
שטחים לתכנון בעתיד		
סה״כ	ד׳ 6233.7	100.0 %

מקרא

גבול התכנית	▭
גבול קרקעות בבעלות המדינה	▭
גבול שטח התפישה	▭
אזור מגורים	▭
אזור מרכזי	▨
אזור מסחרי	■
אתרים למבני צבור	🟥
אתרים למוסדות	▨
אזור תירות	▭
שטח צבורי פתוח	▭
שמורת טבע	☒
אזור מלאכה	▭
אזור תעשיה	▭
שטח פרטי פתוח	▭
אזור ספורט	▭
בית עלמין	☒
אזור חקלאי	▨
אזור לתכנון בעתיד	▨
מתקנים הנדסיים	▭
קוי ומתקני ביוב	⊡
דרך מאושרת	■
דרך מוצעת	🟥
מספר הדרך	⊗
מרווח צידי	⊗
רוחב הדרך	⊗
קוי חשמל	—·—



תרשים סביבה 1:50.000

תאריך ; 1/91

חתימות

אינג׳ ש. שורץ
אדריכל-מתכנן

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי של המועצה האזורית שומרון

תכנית מתאר מקומית מס. 117/1/ג'

גליון מס. 4 - השלמת דרכים

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית מס. 117/1/ג', גליון מס. 4 - השלמת דרכים" מהוה שנוי לתכנית המתאר המקומית 1/79 וחלה על השטחים המותחמים בקו כחול עבה בתשריט המסומן באותו השם.

התשריט מהוה חלק בלתי נפרד מתכנית זו והוראותיה. התשריט הוא בקנה מידה 1:5000.

2. מקום התכנית גבולותיה ושטחה

א. התכנית חלה על השטח המתקרא קרני שומרון, גינות שומרון, קרני שומרון הגבעה המזרחית, הנמצאים כולם מדרום ומצפון לכביש קלקיליה-שכם וגובלים בו.

ב. התכנית נמצאת בכללותה בין קוי האורך 161000 - 157000 וקוי הרוחב 174000 - 176500.

ג. שטח התכנית הוא 57.2 דונמים לערך.

3. מגישי ויוזמי התכנית

המועצה האזורית שומרון ומשרד הבנוי והשכון.

4. בעלי הקרקע

הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש.

5. המתכנן

אדר' ש. שורץ, מתכנן ערים.

6. מטרת התכנית

קביעת שמושי הקרקע העיקריים בתחום התכנית לצורך השלמת רצפי דרכים ומוסדות.

7. סמון הגבולות בתשריט

גבולות האזורים וסמון הדרכים בתשריט, למעט גבול התכנית המצוין בקו כחול, הנם גבולות וסמונים מנחים בלבד.

התויה מדויקת של מערכת הדרכים, תיחום יחידות התכנון וקביעת גבולות אזורי ויעודי הקרקע השונים יהיו על פי תכניות מפורטות

כמפורט בסעיף 9 להלן.

8. <u>איזורים, תכליות ושמושי קרקע</u>

א. <u>האזור המרכזי</u>

האזור המרכזי מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים אפורים וצהובים.

השמושים המותרים באזור זה הינם מגורים, מסחר, משרדים למיניהם, שרותי דרך, תעשיה עתירת ידע שאינה גורמת לכל זיהום או מטרדי רעש, מתקני ספורט ונופש, מבני צבור ושטחים צבוריים פתוחים.

השמושים המפורטים, ההתייחסות ההדדית ביניהם תוך מגמה לשמור על אחידות תכנונית וארכיטקטונית וכן מניעת מטרדים אפשריים בכל התחומים, לרבות התוית הדרכים, הנגישות, החניות ומתקנים הנדסיים נחוצים, יצוינו בתכנית מפורטת שתוגש ליחידת תכנון שלמה הכוללת אזור זה.

התכנית תפרט ותקבע גם את זכויות הבניה, גבה המבנים, צורת הגגות ונצול החלל שבתוכם (במידה ויוצר) המרוחים וכל פרט תכנוני רלונטי.

התכנית תוכן ותוגש בהתאם לאמור בסעיף 9 להלן.

ב. <u>אתרים למוסדות צבור</u>

השטחים הצבועיים בתשריט בצבע חום ומותחמים חום כהה הם אתרים למוסדות צבור כלל עירוניים ו/או אזרוריים, מוסדות חנוך על יסודיים עם או בלי פנימיות וכיוצא בזה.

לאתרים אלו תוכן תכנית מפורטת נקודתית או במסגרת יחידת תכנון סמוכה/שכנה.

תכנית זו תקבע הגבולות המדוקים של האתר, תכנית הבינוי, אופי, צורה, גבולות וגבה הבנינים וכן זכויות בניה, חומרי גמור, פתוח השטח וכל פרט רלונטי אחר.

התכנית תוכן ע"פ ההנחיות שבסעיף 9 להלן.

9. <u>הנחיות להכנת תכניות מפורטות ותכניות בינוי</u>

כמפורט בסעיף 8 דלעיל תוכנה ליחידות התכנון בתכנית זו תכניות מפורטות. לא ינתנו היתרי בניה ביחידות התכנון שבתחומי התכנית אלא לאחר שתוגש ותאושר לשטח תכנית מפורטת. יוצאים מן הכלל הם השמושים והתכליות שצוינו בסעיף 8 לעיל.

התכנית המפורטת תוגש על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת בקנה מידה 1:2500, 1:1250, 1:1000 או 1:500 או כפי שתקבע מועצת התכנון

העליונה. התכנית תוכן ע"פ הנחיות מועצת התכנון העליונה בחוזר מס. 2994 מ 22 ליוני 1988 ותכלול בנוסף לכך ההוראות הבאות:

א. לכל יחידת תכנון, חלק ממנה או יחידת תכנון מורחבת תוכן פרוגרמה המפרטת את השמושים והתכליות שבתחומה. הפרוגרמה תתיחס כמותית ואיכותית וקרקעית לכל השמושים בתחום יחידת התכנון תוך ציון מפורט ככל האפשר של השמושים בתחום המגורים וצרכי הצבור למיניהם.

ב. התכנית תתוה במדויק את רשת הדרכים, החניות, הנגישויות, צמתים וכדומה.

ג. התכנית תתחום במדויק שימושי הקרקע השונים לרבות שמושים מעורבים.

ד. התכנית תתוה תכנית בנוי כוללנית תוך ציון מספר הקומות בבנינים כבסיס לתכניות בינוי מפורטות אשר תוגשנה בהמשך לגבי כל קבוצות בנינים בשמושים השונים.

ה. תכניות הבינוי המפורטות אשר תוגשנה אחרי אישור התכניות המפורטות תפרטנה את העמדתם הסופית של הבנינים, צורתם, המרוחים, גבהם, עיצובם, התייחסותם לפני הקרקע המתוכננים, נגישויות, חניות, אופי הפתוח, חומרי גימרור ופרטים רלונטיים כפי שידרשו ע"י ועדת בנין ערים מקומית.

10. <u>השלמת רצף דרכים</u>

בתכנית סומנו תואי דרכים להשלמת רצפים.
דרכים אלו תותונה ותסללנה ברצף עם הדרכים המסומנות בתכנית 171/1/א' ו 171/1/ב'.

11. <u>תנאים למתן היתרי בניה ושמוש בבנינים</u>

א. הועדה המקומית רשאית להתנות תנאים ע"פ סעיף 16 (מתן היתר ותנאיו) לתקנות התכנון והבניה התקפות בישראל (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו).

ב. השמוש בבנין יותנה במתן תעודת גמר ע"פ סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה התקפות (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו).

ג. הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת מטרדי רעש, אבק, ריח וכיו"ב.

12. <u>חישוב שטחי הבניה לרישוי</u>

כל השטחים המקורים בבנין לרבות מחסנים, מוסכים, מרתפים, עליות גג, מרפסות מקורות וחדרי מדרגות יחושבו כשטחי בניה לרישוי. יוצאים מן הכלל הינם המקלטים.

13. <u>תקן החניה</u>

א. תקן החניה יהיה זהה לזה המקובל בישראל וישתנה בהתאם.

ב. סיפוק צרכי החניה יעשה תוך שלוב מקומות החניה הפרטיים במגרשים ומקומות החניה שיאושרו בדרכים הציבוריות והפרטיות בסמיכות למגרשי הבניה.

14. <u>תשתית וביוב</u>

א. התקנת המתקנים לאספקת מים, ביוב, נקוז, פנוי אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם יהיו בהנחיה ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהנחית קמ"ט בריאות ונציג השרות לאיכות הסביבה.

ב. תכנית הביוב המאסף בנחל קנה והקוים המאספים הראשיים סומנו בתכנית וביצועם יעשה במקביל להתקדמות הבניה. קוי הביוב המאספים הראשיים מסומנים סמון עקרוני ומיקומם הסופי יעשה באישור מהנדס הועדה המקומית וקמ"ט בריאות.

15. <u>מיקלוט</u>

חלה חובת בנית מקלטים בשטח התכנית. בנדון יחולו תקנות רשויות הג"א ואישורם.

16. <u>מרכיבי במחון</u>

מרכיבי במחון כפי שנקבעו ויקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי במחון.

ח ת י מ ו ת :

תאריך:

1/91

אינג' ש. שורא MSC,
אדריכל - מתכנן ערים

משרד הבינוי והשיכון
מחוז המרכז

מח' פרוגרמות

תאריך: 17.2.91

אל: גב' סופיה אלדור - מנהלת אגף בינוי ערים - משב"ש י-ם

הנודן: **קרני שומרון - תוכנית מתאר - גבעה מזרחית - 1700 יח"ד**

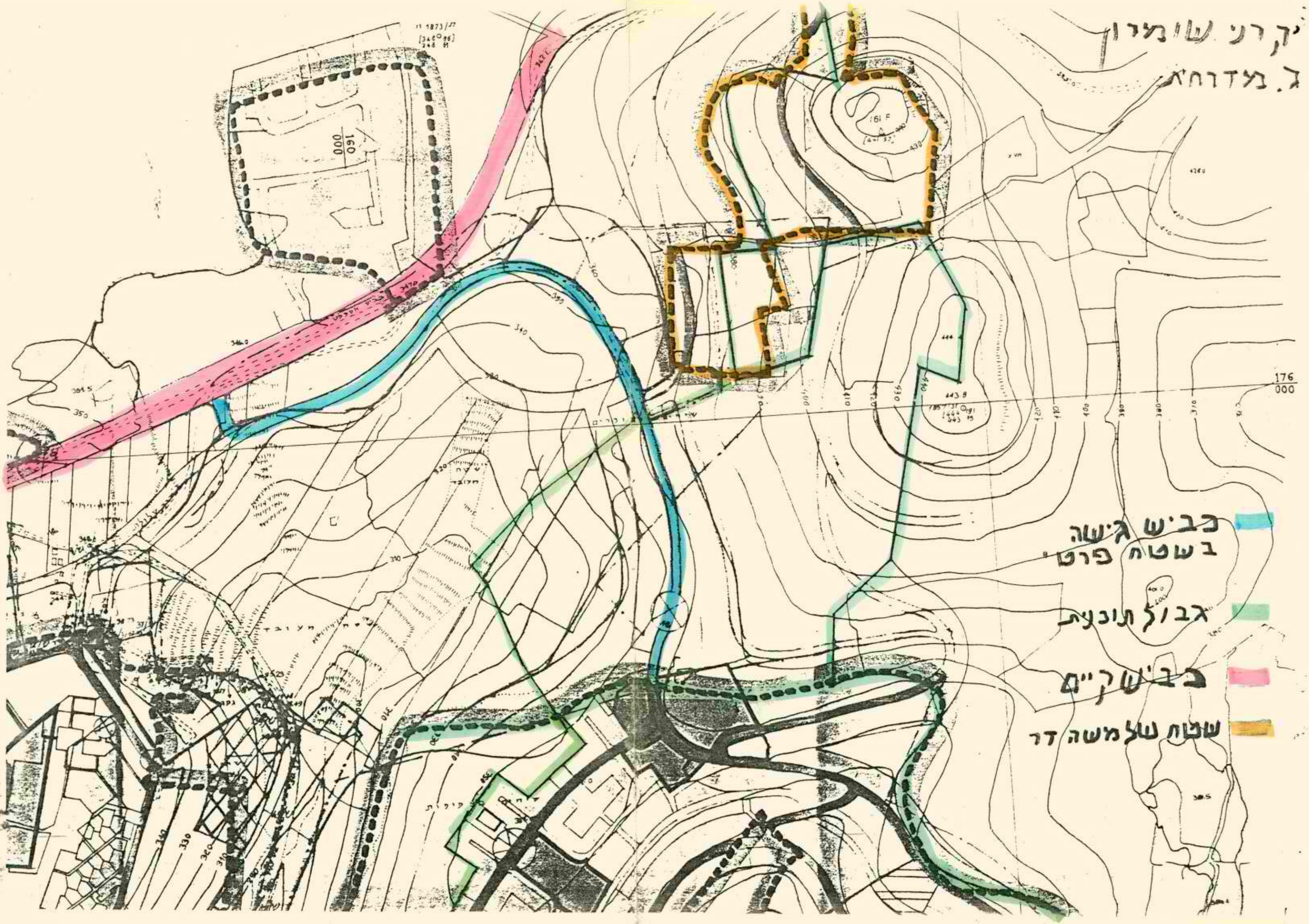
1. התוכנית הנ"ל נמצאת בטיפול אגף בינוי ערים.
2. עפ"י התוכנית כביש הגישה הראשי לאתר עובר בשטחים פרטיים.
3. מאחר ותוכנית המתאר באחריות בינוי ערים סוכם בזמנו כי גב' דיאנה וולקוב תגיע לפתרון הנושא יחד עם גב' פליאה אלבק - מנהלת היחידה האזרחית בפרקליטות המדינה.
4. לצערי עד היום הנושא לא הגיע לפתרון.
5. כידוע המחוז הקצה 537 יח"ד במסגרת פרוגרמה 1990 לשטח שקיבל תוקף.
6. הבנייה באתר תסתיים בעוד מספר חודשים ואין באפשרות המחוז להכין תוכנית להעמדת עמודים וקווי חשמל לאתר.
7. מצ"ב תרשים כביש הגישה עם סימון גבולות בעלות השטח.

בכבוד רב

יעקב רוטה
מנהל מח' פרוגרמות

העתק:
מר י.מאירי - מנהל המחוז
מר א.גלדמן - מנהל החטיבה הטכנית
מר ש.מגורי כהן - אדריכל המחוז
מר א.הראל - ע"ר קרקעות

יקרי שומרון
ג. מדרחת



ש. שורץ – אינג', M.Sc. – אדריכל ומתכנן ערים
חיפה 34564 - רח' בית אל 21, טל. 333056, 334573

19 במרץ 1991

לכבוד
ועדת בנין ערים מקומית שומרון
אלון מורה

לתשומת לבה של גב' אתיקה

ג.נ.,

הנדון: תכנית מתאר לקרני שומרון

לפי בקשתך הנני ממציא לך שני עותקים נוספים צבועים של גליון מס. 2 של תכנית המתאר (אדמות המדינה).

עותקים אלו נועדו לחתימת מס"י ויחליפו את העותקים הלא צבועים שבידם. במידה ומסרת להם בינתיים עותק אחד צבוע אנא מיסרי להם עתה רק אחד והאחר שימרי אצלך.

את העותק החתום ע"י מס"י נא להציג בעת הדיון בתכנית במת"ע.

אצפה למידע ממך על התקדמות הליך האישורים.

בברכת חג שמח,

העתק: אדר' גב' סופיה אלדור-מנהלת אגף בנוי עיר-משהב"ש
אדר' גב' ר. בלידשטיין - משהב"ש-מחוז המרכז

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי של המועצה האזורית שומרון

תכנית מתאר מקומית מס. 117/1/ב'

גליון מס. 3 - תחום קרקעות לפיתוח

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית מס. 117/1/ב', גליון מס. 3 - תחום קרקעות לפתוח" מהוה שנוי לתכנית המתאר המקומית 1/79 וחלה על השטחים המותחמים בקו כחול עבה בתשריט המסומן באותו השם.

התשריט מהוה חלק בלתי נפרד מתכנית זו והוראותיה. התשריט הוא בקנה מידה 1:5000.

2. מקום התכנית גבולותיה ושטחה

א. התכנית חלה על השטח המתקרא קרני שומרון, גינות שומרון, קרני שומרון הגבעה המזרחית, הנמצאים כולם מדרום ומצפון לכביש קלקיליה-שכם וגובלים בו.

ב. התכנית נמצאת בכללותה בין קוי האורך 161000 - 157000 וקוי הרוחב 174000 - 176500.

ג. שטח התכנית הוא 640.0 דונמים לערך.

3. מגישי ויוזמי התכנית

המועצה האזורית שומרון ומשרד הבנוי והשכון.

4. בעלי הקרקע

הממונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש.

5. המתכנן

אדר' ש. שורץ, מתכנן ערים.

6. מטרת התכנית

א. ייעוד שטח התכנית להשלמת הקמת ישוב בעל אופי עירוני בצפיפות מגורים בינונית.

ב. קביעת שמושי הקרקע העיקריים בתחום התכנית.

ג. חלוקת שטח התכנית ליחידות תכנון וקביעת הוראות תכנון להכנת תכניות מפורטת ביחידות תכנון אלו.

ד. קביעת התנאים למתן היתרי הבניה ולשמוש בבנינים בתחומי התכנית.

7. <u>סמון הגבולות בתשריט</u>

גבולות האזורים וסמון הדרכים בתשריט, למעט גבול התכנית המצוין בקו כחול, הנם גבולות וסמונים מנחים בלבד.

התויה מדויקת של מערכת הדרכים, תיחום יחידות התכנון וקביעת גבולות אזורי ויעודי הקרקע השונים יהיו על פי תכניות מפורטות כמפורט בסעיף 9 להלן.

8. <u>איזורים, תכליות ושמושי קרקע</u>

א. <u>אזורי מגורים</u>

אזורי מגורים מסומנים בתשריט בצבע תכלת. השמושים המותרים באזורים אלו מלבד בניני מגורים הינם: בנינים למוסדות צבור וחנוך לשמוש ושרות האזור, מבני מסחר בין כמרכזי קניות מקומיים או חזיתות חנויות למיניהן, משרדים, מבנים מיוחדים או כחלק ממבני המגורים ו/או המסחר. שטחים ציבוריים פתוחים לנופש וספורט, שטחים פרטיים פתוחים, מתקני ומגרשי ספורט בין בתוך השטחים הצבוריים הפתוחים או כשמושים נפרדים, מתקני תברואה לשרות האזור, דרכים, חניות ומתקנים הנדסיים לשמוש האזור.

צפיפויות המגורים המותרות תהינה, באזורי מגורים בעלי צפיפות נמוכה (א') - יחידת מגורים אחת במגרש ששטחו לא יקטן מ 420 ממ"ר ובאזורי מגורים בעלי צפיפות בינונית (ב') - עד 6 יחידות דיור לדונם במבני קוטג' או דו קומתיים עם כניסות משותפות או נפרדות לבנין.

כל הבנינים יכוסו בגגות משופעים מרעפים אדומות או כפרית בצבע אדום.

גבה הבנינים המותר יהיה שתי קומות (גבה קומה לא יעלה על 3 מ' ברוטו!) וכן יותר נצול חלקי של חלל הגג כחלק מהדירה שמתחתיו.

במקרים יוצאי דופן כאשר שיפועי הקרקע מחייבים זאת, יותר נצול חלקי למגורים של קומת המסד כחלק מהדירה שמעליה וכפוף לגבה המותר המאוזכר לעיל.

התכניות המפורטות אשר תוגשנה ליחידות התכנון הכוללות אזורי מגורים (ראה סעיף 9 להלן) תקבענה הגבולות המדויקים של האזורים ושמושי הקרקע השונים, תפרטנה את תנוחות הדרכים והחניות, תקבענה זכויות הבניה והצפיפויות בכל קטעי

התכנית, גבה הבנינים, אופי הבנינים, חומרי הגימור, פתוח השטח וכל ההנחיות הנוספות הנחוצות לעיצוב שכונה בעלת ערכים תכנוניים סבירים.

ב. <u>האזור המרכזי</u>

האזור המרכזי מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים אפורים וצהובים.

השמושים המותרים באזור זה הינם מגורים, מסחר, משרדים למיניהם, שרותי דרך, תעשיה עתירת ידע שאינה גורמת לכל זיהום או מטרדי רעש, מתקני ספורט ונופש, מבני צבור ושטחים צבוריים פתוחים.

השמושים המפורטים, ההתייחסות ההדדית ביניהם תוך מגמה לשמור על אחידות תכנונית וארכיטקטונית וכן מניעת מטרדים אפשריים בכל התחומים, לרבות התוית הדרכים, הנגישות, החניות ומתקנים הנדסיים נחוצים, יצוינו בתכנית מפורטת שתוגש ליחידת תכנון שלמה הכוללת אזור זה.

התכנית תפרט ותקבע גם את זכויות הבניה, גבה המבנים, צורת הגגות ונצול החלל שבתוכם (במידה ויוצר) המרוחים וכל פרט תכנוני רלונטי.

התכנית תוכן ותוגש בהתאם לאמור בסעיף 9 להלן.

ג. <u>אתרים למוסדות צבור</u>

השטחים הצבועיים בתשריט בצבע חום ומותחמים חום כהה הם אתרים למוסדות צבור כלל עירוניים ו/או אזוריים, מוסדות חנוך על יסודיים עם או בלי פנימיות וכיוצא בזה.

לאתרים אלו תוכן תכנית מפורטת נקודתית או במסגרת יחידת תכנון סמוכה/שכנה.

תכנית זו תקבע הגבולות המדוקים של האתר, תכנית הבינוי, אופי, צורה, גבולות וגבה הבנינים וכן זכויות בניה, חומרי גמור, פתוח השטח וכל פרט רלונטי אחר.

התכנית תוכן ע"פ ההנחיות שבסעיף 9 להלן.

ד. <u>אזור תעשיה ואזור מלאכה</u>

אזור התעשיה מסומן בצבע סגול ואזור מלאכה בצבע סגול מוקף בקו סגול.

לאזורים אלו תוכן תכנית מפורטת בנפרד או במסגרת יחידת תכנון נרחבת ו/או סמוכה.

התכנית תוכן ע"פ ההנחיות המצוינות בסעיף 9 להלן ותקבע את גבולות השטח המדויקים, רשת הדרכים והחניות, רוחבי הדרכים ופרטי הנגישות, גבה הבנינים, צורתם ובינויים, אופי וצורת מבני העזר למיניהם, שטחי הבניה, מספר הקומות בבנינים, הנחיות ארכיטקטוניות בבתים אלו,מתקנים הנדסיים ועוד.

כן תפרט התכנית השמושים האסורים מפאת מטרדי רעש, ריח, עשן וזיהום אויר ותקבע המרחקים המזעריים למבני מגורים ושמושים אחרים העשויים להנזק מפאת הקרבה לאזורים אלה.

ה. <u>אזור התיירות</u>

השטחים הצבועיים בתשריט בצבע צהוב מותחם חום, מיועדים לאזור תיירות ותותר בהם הקמת בתי מלון, פנסיונים ובתי הבראה.

לאזורים אלו תוכן תכנית מפורטת נקודתית או במסגרת יחידת תכנון סמוכה שכנה.

תכנית זו תקבע הגבולות המדוקים של האזור, תכנית הבנוי, אופי, צורה, גבולות וגבה הבנינים וכן זכויות בניה, חומרי גימור, פתוח השטח וכל פרט רלונטי אחר.

התכנית תוכן ע"פ ההנחיות שבסעיף 9 להלן:

ו. <u>אתרים למוסדות</u>

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום וצהוב לסרוגין באלכסון מיועדים למוסדות בעלי אופי צבורי חברתי ו/או מסחרי. יותרו כאן פנימיות, בתי אבות, בתי הבראה, אולפנות, כפרי נוער ומוסדות חנוך מיוחד וכן שמושים דומים אשר יאושרו ע"י ועדת בנין ערים מקומית.

לאתרים אלו תוכן תכנית מפורטת נקודתית או במסגרת יחידת תכנון סמוכה/שכנה.

תכנית זו תקבע הגבולות המדויקים של האתר, הבנוי, אופי, צורת וגבה הבנינים, וכן זכויות בניה, חומרי גימור, פתוח השטח וכל פרט רלונטי אחר.

התכנית תוכן ע"פ ההנחיות שבסעיף 9 להלן.

ז. <u>אזור ספורט</u>

אזור ספורט מסומן בצבע ירוק בהיר מותחם ומשמש להקמת מתקני ספורט ונופש כגון ברכות שחיה, איצטדיונים למשחקי כדור ותחרויות אתלטיקה.

לאזור תוכן תכנית מפורטת נקודתית אשר תפרט השמושים, אופי וצורת המתקנים למיניהם, הנגישות, הדרכים, החניות וכל פרט

רלונטי אחר.

התכנית תוכן ע"פ ההנחיות שבסעיף 9 להלן.

ח. <u>בית עלמין</u>

בית עלמין מסומן בצבע צהוב ומטויט במצולב בקוים ירוקים. משמש כמקום קבורה.

לא תוגש תכנית מפורטת והיתרי בניה יוצאו לאחר שתאושר ע"י וב"ע מקומית בקשה להיתר בניה אשר תפרט את מבנה בית הקברות לרבות הבנינים הנלוים הרלונטיים, אופי הפתוח והנגישות.

ט. <u>שמורת טבע</u>

שמורת הטבע מסומנת בתשריט בצבע ירוק ומטויטת במצולב בקוים ירוקים. בתחום שמורת הטבע לא תורשה כל בניה או חריגה לתוכה לבד מדרכים המסומנות בתכנית זו או צנרת ומתקני ביוב המסומנים גם הם בתכנית זו.

כל בניה חריגה נוספת מהגבולות המסומנים כאן תאושר ע"י וב"ע מקומית, מת"ע וקמ"ט שמורות הטבע. אין צורך בהגשת תכנית מפורטת.

9. <u>הנחיות להכנת תכניות מפורטות ותכניות בינוי</u>

כמפורט בסעיף 8 דלעיל תוכנה ליחידות התכנון בתכנית זו תכניות מפורטות. לא ינתנו היתרי בניה ביחידות התכנון שבתחומי התכנית אלא לאחר שתוגש ותאושר לשטח תכנית מפורטת. יוצאים מן הכלל הם השמושים והתכליות שצוינו בסעיף 8 לעיל.

התכנית המפורטת תוגש על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת בקנה מידה 1:2500, 1:1250, 1:1000 או 1:500 או כפי שתקבע מועצת התכנון העליונה.

התכנית תוכן ע"פ הנחיות מועצת התכנון העליונה בחוזר מס. 2994 מ 22 ליוני 1988 ותכלול בנוסף לכך ההוראות הבאות:

א. לכל יחידת תכנון, חלק ממנה או יחידת תכנון מורחבת תוכן פרוגרמה המפרטת את השמושים והתכליות שבתחומה. הפרוגרמה תתיחס כמותית ואיכותית וקרקעית לכל השמושים בתחום יחידת התכנון תוך ציון מפורט ככל האפשר של השמושים בתחום המגורים וצרכי הצבור למיניהם.

ב. התכנית תתוה במדויק את רשת הדרכים, החניות, הנגישויות, צמתים וכדומה.

ג. התכנית תתחום במדויק שימושי הקרקע השונים לרבות שמושים מעורבים.

ד. התכנית תתוה תכנית בנוי כוללנית תוך ציון מספר הקומות בבנינים כבסיס לתכניות בינוי מפורטות אשר תוגשנה בהמשך לגבי כל קבוצות בנינים בשמושים השונים.

ה. תכניות הבינוי המפורטות אשר תוגשנה אחרי אישור התכניות המפורטות תפרטנה את העמדתם הסופית של הבנינים, צורתם, המרוחים, גבהם, עיצובם, התייחסותם לפני הקרקע המתוכננים, נגישויות, חניות, אופי הפתוח, חומרי גימרור ופרטים רלונטיים כפי שידרשו ע"י ועדת בנין ערים מקומית.

10. <u>תנאים למתן היתרי בניה ושמוש בבנינים</u>

א. הועדה המקומית רשאית להתנות תנאים ע"פ סעיף 16 (מתן היתר ותנאיו) לתקנות התכנון והבניה התקפות בישראל (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו).

ב. השמוש בבנין יותנה במתן תעודת גמר ע"פ סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה התקפות (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו).

ג. הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת מטרדי רעש, אבק, ריח וכיו"ב.

11. <u>חישוב שטחי הבניה לרישוי</u>

כל השטחים המקורים בבנין לרבות מחסנים, מוסכים, מרתפים, עליות גג, מרפסות מקורות וחדרי מדרגות יחושבו כשטחי בניה לרישוי. יוצאים מן הכלל הינם המקלטים.

12. <u>תקן החניה</u>

א. תקן החניה יהיה זהה לזה המקובל בישראל וישתנה בהתאם.

ב. סיפוק צרכי החניה יעשה תוך שלוב מקומות החניה הפרטיים במגרשים ומקומות החניה שיאושרו בדרכים הציבוריות והפרטיות בסמיכות למגרשי הבניה.

13. <u>תשתית וביוב</u>

א. התקנת המתקנים לאספקת מים, ביוב, נקוז, פנוי אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם יהיו בהנחיה ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהנחית קמ"ט בריאות ונציג השרות לאיכות הסביבה.

ב. תכנית הביוב המאסף בנחל קנה והקוים המאספים הראשיים סומנו בתכנית וביצועם יעשה במקביל להתקדמות הבניה. קוי הביוב המאספים הראשיים מסומנים סמון עקרוני ומיקומם הסופי יעשה באישור מהנדס הועדה המקומית וקמ"ט בריאות.

14. <u>מיקלוט</u>

חלה חובת בנית מקלטים בשטח התכנית. בנדון יחולו תקנות רשויות

הג"א ואישורם.

15. <u>מרכיבי בטחון</u>

מרכיבי בטחון כפי שנקבעו ויקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

חתימות

תאריך:

1/91

אינג ש. שורץ MSC.
אדריכל - מתכנן ערים

אזור יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי של המועצה האזורית שומרון

תכנית מתאר מקומית מס. 117/1/א'

גליון מס. 2 - תחום אדמות המדינה

1. שם וחלות

תכנית זו תקרא "תכנית מתאר מקומית מס. 117/1/א', גליון מס. 2 - תחום אדמות המדינה" מהוה שנוי לתכנית המתאר המקומית 1/79 וחלה על השטחים המותחמים בקו כחול עבה בתשריט המסומן באותו השם.

התשריט מהוה חלק בלתי נפרד מתכנית זו והוראותיה. התשריט הוא בקנה מידה 1:5000.

2. מקום התכנית גבולותיה ושטחה

א. התכנית חלה על השטח המתקרא קרני שומרון, גינות שומרון, קרני שומרון הגבעה המזרחית, הנמצאים כולם מדרום ומצפון לכביש קלקיליה-שכם וגובלים בו.

ב. התכנית נמצאת בכללותה בין קוי האורך 161000 - 157000 וקוי הרוחב 174000 - 176500.

ג. שטח התכנית הוא 5093.4 דונמים לערך.

3. מגישי ויוזמי התכנית

המועצה האזורית שומרון ומשרד הבנוי והשכון.

4. בעלי הקרקע

המסונה על הרכוש הממשלתי ביו"ש.

5. המתכנן

אדר' ש. שורץ, מתכנן ערים.

6. מטרת התכנית

א. ייעוד שטח התכנית להקמת ישוב בעל אופי עירוני בצפיפות מגורים בינונית.

ב. קביעת שמושי הקרקע העיקריים בתחום התכנית.

ג. חלוקת שטח התכנית ליחידות תכנון וקביעת הוראות תכנון להכנת תכניות מפורטת ביחידות תכנון אלו.

ד. קביעת התנאים למתן היתרי הבניה ולשמוש בבנינים בתחומי התכנית.

7. <u>סמון הגבולות בתשריט</u>

גבולות האזורים וסמון הדרכים בתשריט, למעט גבול התכנית המצוין בקו כחול, הנם גבולות וסמונים מנחים בלבד.

התויה מדויקת של מערכת הדרכים, תיחום יחידות התכנון וקביעת גבולות אזורי ויעודי הקרקע השונים יהיו על פי תכניות מפורטות כמפורט בסעיף 9 להלן.

8. <u>איזורים, תכליות ושמושי קרקע</u>

א. <u>אזורי מגורים</u>

אזורי מגורים מסומנים בתשריט בצבע תכלת. השמושים המותרים באזורים אלו מלבד בניני מגורים הינם: בנינים למוסדות צבור וחנוך לשמוש ושרות האזור, מבני מסחר בין כמרכזי קניות מקומיים או חזיתות חנויות למיניהן, משרדים, מבנים מיוחדים או כחלק ממבני המגורים ו/או המסחר. שטחים ציבוריים פתוחים לנופש וספורט, שטחים פרטיים פתוחים, מתקני ומגרשי ספורט בין בתוך השטחים הצבוריים הפתוחים או כשמושים נפרדים, מתקני תברואה לשרות האזור, דרכים, חניות ומתקנים הנדסיים לשמוש האזור.

צפיפויות המגורים המותרות תהינה, באזורי מגורים בעלי צפיפות נמוכה (א') - יחידת מגורים אחת במגרש ששטחו לא יקטן מ 420 ממ"ר ובאזורי מגורים בעלי צפיפות בינונית (ב') - עד 6 יחידות דיור לדונם במבני קוטג' או דו קומתיים עם כניסות משותפות או נפרדות לבנין.

כל הבנינים יכוסו בגגות משופעים מרעפים אדומות או כפרית בצבע אדום.

גבה הבנינים המותר יהיה שתי קומות (גבה קומה לא יעלה על 3 מ' ברוטו!) וכן יותר נצול חלקי של חלל הגג כחלק מהדירה שמתחתיו.

במקרים יוצאי דופן כאשר שיפועי הקרקע מחייבים זאת, יותר נצול חלקי למגורים של קומת המסד כחלק מהדירה שמעליה וכפוף לגבה המותר המאוזכר לעיל.

התכניות המפורטות אשר תוגשנה ליחידות התכנון הכוללות אזורי מגורים (ראה סעיף 9 להלן) תקבענה הגבולות המדויקים של האזורים ושמושי הקרקע השונים, תפרטנה את תנוחות הדרכים והחניות, תקבענה זכויות הבניה והצפיפויות בכל קטעי

התכנית, גבה הבנינים, אופי הבנינים, חומרי הגימור, פתוח השטח וכל ההנחיות הנוספות הנחוצות לעיצוב שכונה בעלת ערכים תכנוניים סבירים.

ב. <u>האזור המרכזי</u>

האזור המרכזי מסומן בתשריט בפסים אלכסוניים אפורים וצהובים.

השטושים המותרים באזור זה הינם מגורים, מסחר, משרדים למיניהם, שרותי דרך, תעשיה עתירת ידע שאינה גורמת לכל זיהום או מטרדי רעש, מתקני ספורט ונופש, מבני צבור ושטחים צבוריים פתוחים.

השטושים המפורטים, ההתייחסות ההדדית ביניהם תוך מגמה לשמור על אחידות תכנונית וארכיטקטונית וכן מניעת מטרדים אפשריים בכל התחומים, לרבות התוית הדרכים, הנגישות, החניות ומתקנים הנדסיים נחוצים, יצוינו בתכנית מפורטת שתוגש ליחידת תכנון שלמה הכוללת אזור זה.

התכנית תפרט ותקבע גם את זכויות הבניה, גבה המבנים, צורת הגגות ונצול החלל שבתוכם (במידה ויוצר) המרוחים וכל פרט תכנוני רלונטי.

התכנית תוכן ותוגש בהתאם לאמור בסעיף 9 להלן.

ג. <u>אתרים למוסדות צבור</u>

השטחים הצבועיים בתשריט בצבע חום ומותחמים חום כהה הם אתרים למוסדות צבור כלל עירוניים ו/או אזרוריים, מוסדות חנוך על יסודיים עם או בלי פנימיות וכיוצא בזה.

לאתרים אלו תוכן תכנית מפורטת נקודתית או במסגרת יחידת תכנון סמוכה/שכנה.

תכנית זו תקבע הגבולות המדוקים של האתר, תכנית הבינוי, אופי, צורה, גבולות וגבה הבנינים וכן זכויות בניה, חומרי גמור, פתוח השטח וכל פרט רלונטי אחר.

התכנית תוכן ע"פ ההנחיות שבסעיף 9 להלן.

ד. <u>אזור תעשיה ואזור מלאכה</u>

אזור התעשיה מסומן בצבע סגול ואזור מלאכה בצבע סגול מוקף בקו סגול.

לאזורים אלו תוכן תכנית מפורטת בנפרד או במסגרת יחידת תכנון נרחבת ו/או סמוכה.

התכנית תוכן ע"פ ההנחיות המצוינות בסעיף 9 להלן ותקבע את גבולות השטח המדויקים, רשת הדרכים והחניות, רוחבי הדרכים ופרטי הנגישות, גבה הבנינים, צורתם ובינויים, אופי וצורת מבני העזר למיניהם, שטחי הבניה, מספר הקומות בבנינים, הנחיות ארכיטקטוניות בבתים אלו,מתקנים הנדסיים ועוד.

כן תפרט התכנית השמושים האסורים מפאת מטרדי רעש, ריח, עשן וזיהום אויר ותקבע המרחקים המזעריים למבני מגורים ושמושים אחרים העשויים להנזק מפאת הקרבה לאזורים אלה.

ה. <u>אזור התיירות</u>

השטחים הצבועיים בתשריט בצבע צהוב מותחם חום, מיועדים לאזור תיירות ותותר בהם הקמת בתי מלון, פנסיונים ובתי הבראה.

לאזורים אלו תוכן תכנית מפורטת נקודתית או במסגרת יחידת תכנון סמוכה שכנה.

תכנית זו תקבע הגבולות המדוקים של האזור, תכנית הבנוי, אופי, צורה, גבולות וגבה הבנינים וכן זכויות בניה, חומרי גימור, פתוח השטח וכל פרט רלונטי אחר.

התכנית תוכן ע"פ ההנחיות שבסעיף 9 להלן:

ו. <u>אתרים למוסדות</u>

השטחים הצבועים בתשריט בצבע כתום וצהוב לסרוגין באלכסון מיועדים למוסדות בעלי אופי צבורי חברתי ו/או מסחרי. יותרו כאן פנימיות, בתי אבות, בתי הבראה, אולפנות, כפרי נוער ומוסדות חנוך מיוחד וכן שמושים דומים אשר יאושרו ע"י ועדת בנין ערים מקומית.

לאתרים אלו תוכן תכנית מפורטת נקודתית או במסגרת יחידת תכנון סמוכה/שכנה.

תכנית זו תקבע הגבולות המדויקים של האתר, הבנוי, אופי, צורת וגבה הבנינים, וכן זכויות בניה, חומרי גימור, פתוח השטח וכל פרט רלונטי אחר.

התכנית תוכן ע"פ ההנחיות שבסעיף 9 להלן.

ז. <u>אזור ספורט</u>

אזור ספורט מסומן בצבע ירוק בהיר מותחם ומשמש להקמת מתקני ספורט ונופש כגון ברכות שחיה, איצטדיונים למשחקי כדור ותחרויות אתלטיקה.

לאזור תוכן תכנית מפורטת נקודתית אשר תפרט השמושים, אופי וצורת המתקנים למיניהם, הנגישות, הדרכים, החניות וכל פרט

רלונטי אחר.

התכנית תוכן ע"פ ההנחיות שבסעיף 9 להלן.

ח. <u>בית עלמין</u>

בית עלמין מסומן בצבע צהוב ומטויח במצולב בקוים ירוקים. משמש כמקום קבורה.

לא תוגש תכנית מפורטת והיתרי בניה יוצאו לאחר שתאושר ע"י וב"ע מקומית בקשה להיתר בניה אשר תפרט את מבנה בית הקברות לרבות הבנינים הנלוים הרלונטיים, אופי הפתוח והנגישות.

ט. <u>שמורת טבע</u>

שמורת הטבע מסומנת בתשריט בצבע ירוק ומטויחת במצולב בקוים ירוקים. בתחום שמורת הטבע לא תורשה כל בניה או חריגה לתוכה לבד מדרכים המסומנות בתכנית זו או צנרת ומתקני ביוב המסומנים גם הם בתכנית זו.

כל בניה חרינה נוספת מהגבולות המסומנים כאן תאושר ע"י וב"ע מקומית, מת"ע וקמ"ט שמורות הטבע. אין צורך בהגשת תכנית מפורטת.

9. <u>הנחיות להכנת תכניות מפורטות ותכניות בינוי</u>

כמפורט בסעיף 8 דלעיל תוכנה ליחידות התכנון בתכנית זו תכניות מפורטות. לא ינתנו היתרי בניה ביחידות התכנון שבתחומי התכנית אלא לאחר שתוגש ותאושר לשטח תכנית מפורטת. יוצאים מן הכלל הם השמושים והתכליות שצוינו בסעיף 8 לעיל.

התכנית המפורטת תוגש על רקע מפת מדידה מצבית מעודכנת בקנה מידה 1:2500, 1:1250, 1:1000 או 1:500 או כפי שתקבע מועצת התכנון העליונה.

התכנית תוכן ע"פ הנחיות מועצת התכנון העליונה בחוזר מס. 2994 מ 22 ליוני 1988 ותכלול בנוסף לכך ההוראות הבאות:

א. לכל יחידת תכנון, חלק ממנה או יחידת תכנון מורחבת תוכן פרוגרמה המפרטת את השמושים והתכליות שבתחומה. הפרוגרמה תתיחס כמותית ואיכותית וקרקעית לכל השמושים בתחום יחידת התכנון תוך ציון מפורט ככל האפשר של השמושים בתחום המגורים וצרכי הצבור למיניהם.

ב. התכנית תתוה במדויק את רשת הדרכים, החניות, הנגישויות, צמתים וכדומה.

ג. התכנית תתחום במדויק שימושי הקרקע השונים לרבות שמושים מעורבים.

ד. התכנית תתוה תכנית בנוי כוללנית תוך ציון מספר הקומות בבנינים כבסיס לתכניות בינוי מפורטות אשר תוגשנה בהמשך לגבי כל קבוצות בנינים בשמושים השונים.

ה. תכניות הבינוי המפורטות אשר תוגשנה אחרי אישור התכניות המפורטות תפרטנה את העמדתם הסופית של הבנינים, צורתם, המרוחים, גבהם, עיצובם, התייחסותם לפני הקרקע המתוכננים, נגישויות, חניות, אופי הפתוח, חומרי גימרור ופרטים רלונטיים כפי שידרשו ע"י ועדת בנין ערים מקומית.

10. <u>תנאים למתן היתרי בניה ושמוש בבנינים</u>

א. הועדה המקומית רשאית להתנות תנאים ע"פ סעיף 16 (מתן היתר ותנאיו) לתקנות התכנון והבניה התקפות בישראל (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו).

ב. השמוש בבנין יותנה במתן תעודת גמר ע"פ סעיף 21 לתקנות התכנון והבניה התקפות (בקשה להיתר תנאיו ואגרותיו).

ג. הועדה המקומית רשאית לקבוע תנאים שיהיו דרושים לדעתה למניעת מטרדי רעש, אבק, ריח וכיו"ב.

11. <u>חישוב שטחי הבניה לרישוי</u>

כל השטחים המקורים בבנין לרבות מחסנים, מוסכים, מרתפים, עליות גג, מרפסות מקורות וחדרי מדרגות יחושבו כשטחי בניה לרישוי. יוצאים מן הכלל הינם המקלטים.

12. <u>תקן החניה</u>

א. תקן החניה יהיה זהה לזה המקובל בישראל וישתנה בהתאם.

ב. סיפוק צרכי החניה יעשה תוך שלוב מקומות החניה הפרטיים במגרשים ומקומות החניה שיאושרו בדרכים הציבוריות והפרטיות בסמיכות למגרשי הבניה.

13. <u>תשתית וביוב</u>

א. התקנת המתקנים לאספקת מים, ביוב, נקוז, פנוי אשפה ופסולת, סוג המתקנים ומיקומם יהיו בהנחיה ובאישור מהנדס הועדה המקומית ובהנחית קמ"ט בריאות ונציג השרות לאיכות הסביבה.

ב. תכנית הביוב המאסף בנחל קנה והקוים המאספים הראשיים סומנו בתכנית וביצועם יעשה במקביל להתקדמות הבניה. קוי הביוב המאספים הראשיים מסומנים סמון עקרוני ומיקומם הסופי יעשה באישור מהנדס הועדה המקומית וקמ"ט בריאות.

14. <u>מיקלוט</u>

חלה חובת בנית מקלטים בשטח התכנית. בנדון יחולו תקנות רשויות

הג"א ואישורם.

15. <u>מרכיבי בטחון</u>

מרכיבי בטחון כפי שנקבעו ויקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המישב כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

חתימות

תאריך:

אינג' ש. שורץ MSC.
אדריכל - מתכנן עירוני

ש. שורץ – אינג', M.Sc. – אדריכל ומתכנן ערים
חיפה 34564 - רח' בית אל 21, טל. 333056, 334573

28 בינואר 1991

לכבוד
ועדת בנין ערים שומרון
אלון מורה

א.נ./נ.נ.,

הנדון: תכנית מתאר לאזור קרני שומרון

רצ"ב הנני ממציא לכם שתי מערכות תכניות לתכנית המתאר הנ"ל.

כל מערכת תכניות כוללת החומר הבא:

1. תכנית אב לאזור קרני שומרון (גליון 1).
2. תכנית מתאר לתחום אדמות המדינה באזור קרני שומרן, גליון 2 לרבות תקנון.
3. תכנית מתאר לתחום קרקעות לפתוח (אדמות ברשות יהודית), גליון 3 לרבות תקנון.
4. תכנית השלמת דרכים בתחום קרני שומרון, גליון 4 לרבות תקנון.

כמו כן כולל החומר מערכות תכניות חתומות ע"י המפקח על התחבורה וכן תכנית תחום אדמות המדינה כפי שנמסרה ע"י הגב' פליאה אלבק. תכנית קמ"ט ארכיאולוגיה נמסרה לכם מזה זמן רב ונמ צאת ברשותכם (אין אתרי עתיקות משמעותיים בתחום התכנית) ונושא אישור מתקני הביוב נפתר כידוע לכם מזה זמן רב.

העכוב הממושך בהגשת התכנית נגרם מכך שלא קבלתי מכל גורם מוסמך לרבות המוא"ז שומרון חומר מוסמך ומספק על הבעלויות היהודיות בתחום התכנית.

כל בקשותי החוזרות והנשנות שוב ושוב נענו בחומר בקנ"מ 1:20000 או 1:50000 או לכל היותר חלקי גושים שלא ניתן להתאימם.

2/..

ש. שורץ – אינג', M.Sc. – אדריכל ומתכנן ערים
חיפה 34564 - רח' בית אל 21, טל. 333056, 334573

חומר זה נחוץ לגליון 3 ומשפיע גם על גליון מס. 4. דיוק החומר שנמסר לי אינו מספק ומכאן רתיעתי להשתמש בו. בלית ברירה החלטתי בכל זאת להשתמש בחומר זה עם כל הסתייגותי.

במידת הצורך אמציא לכם תכניות נוספות ואבקשכם לפעול עתה לאישור התכנית.

בכבוד רב,

לומה.

העתק: אדר' גב' סופיה אלדור, מנהלת אגף תכנון עיר, משהב"ש
מר אורי וקסלר - ס/מנהל אגף תכנון עיר, משהב"ש
אדר' גב' דיאנה וולקוב - אגף תכנון עיר, משהב"ש
אדר' גב' רבקה בלידשטיין - משהב"ש מחוז המרכז.

אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי של המועצה האזורית שומרון
תשריט מצורף לתכנית מתאר מקומית מס.
המהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית 1/79

גליון מס׳ 3 תחום קרקעות לפתוח

נפה; טול כרם

המקום; קרני שומרון

יוזם התכנית; המועצה האזורית שומרון ומשרד הבינוי והשיכון

בעל הקרקע; הממונה על הרכוש הנטוש ביו״ש

המתכנן; ש. שורץ אדריכל מתכנן־ערים

שטח התכנית 640.00 דונם

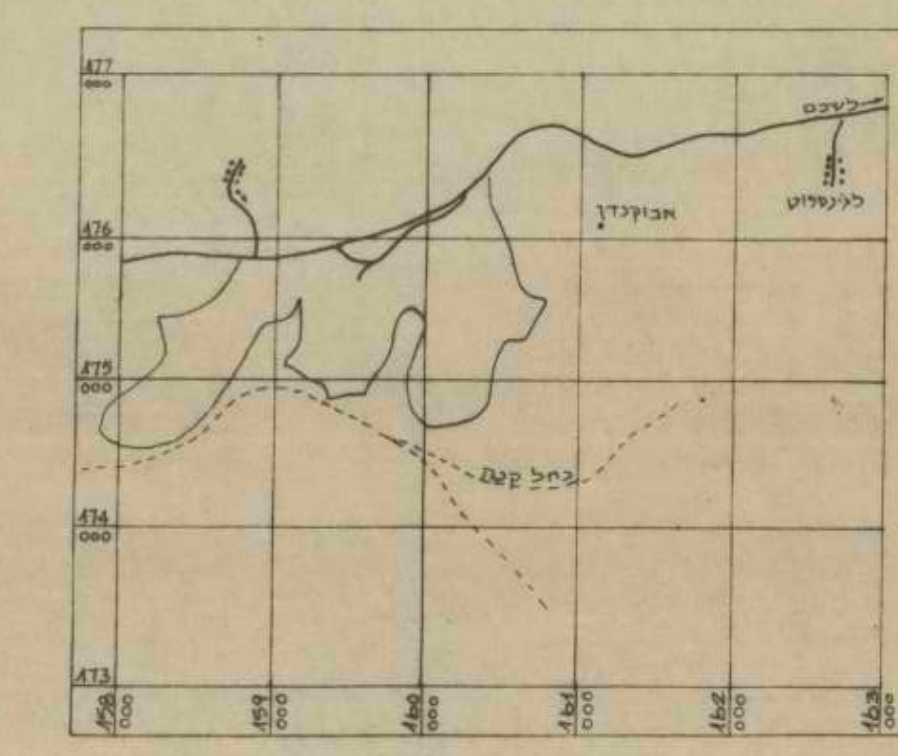
צ
1:5000

מקרא

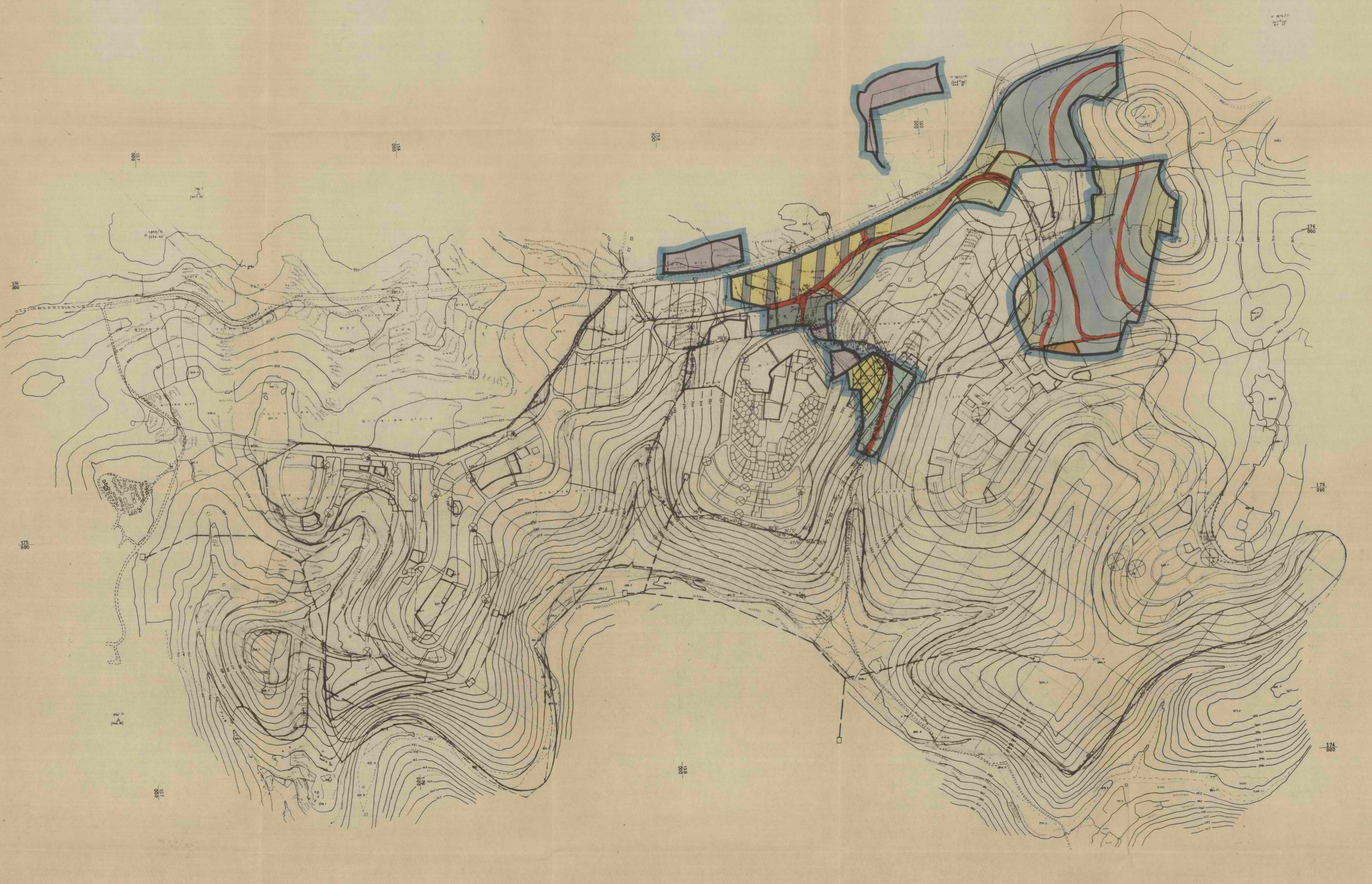
גבול התכנית	▭
גבול קרקעות בבעלות המדינה	▭
גבול שטח התפישה	▭
אזור מגורים	▬
אזור מרכזי	▨
אזור מסחרי	▬
אתרים למבני צבור	▬
אתרים למוסדות	▨
אזור תירות	▭
שטח צבורי פתוח	▬
שמורת טבע	▩
אזור מלאכה	▭
אזור תעשיה	▬
שטח פרטי פתוח	▭
אזור ספורט	▭
בית עלמין	▩
אזור חקלאי	▨
אזור לתכנון בעתיד	▨
מתקנים הנדסיים	▭
קוי ומתקני ביוב	⊟
דרך מאושרת	▭
דרך מוצעת	🟥
מספר הדרך	⊗
מרוח צידי	⊗
רוחב הדרך	⊗
קוי חשמל	—·—·—

טבלת השטחים

האזור	שטח בד׳	%
אזור מגורים	ד׳ 260.4	40.7 %
אזור מרכזי	ד׳ 57.0	8.9 %
תעשיה ומלאכה	ד׳ 81.8	12.8 %
אתרים למבני צבור	ד׳ 3.9	0.6 %
אתרים למוסדות	—	—
אזור תיירות	—	—
אזור מסחרי	ד׳ 19.2	3.0 %
שטחים צבוריים פתוחים	ד׳ 74.7	11.6 %
שמורת טבע	ד׳ 28.0	4.4 %
אזור חקלאי	ד׳ 9.0	1.4 %
אזור ספורט	ד׳ 25.0	3.9 %
דרכים	ד׳ 60.6	9.5 %
בית עלמין	ד׳ 20.4	3.2 %
מתקנים הנדסיים	—	—
שטחים לתכנון בעתיד	—	—
סה״כ	ד׳ 640.0	100.0 %



תרשים סביבה 1:50.000



תאריך; 1/91

חתימות

אינג׳ ש. שורץ MSC
אדריכל-מתכנן ערים

ש. שורץ – אינג', M.Sc. – אדריכל ומתכנן ערים
חיפה 34564 – רחוב בית אל 21, טל. 333056

ערבי בוטרון – התייחס לדיון בהכניה המתאר הנוכחית

סה"כ שטח הכניה המתאר – כ 5200 דונם.

מהם כ 2800 דונם מוקדשים לסבוריים ושרותים נלווים בתחום של "חצי ברוטו".

מספר המשפחות העשויות ליישב המקום הוא כ 3800 לפי ההתפלגות הבאה :

הגבעה המרכזית – קיבולת מירבית	400 משפחות
הקרניים	500 משפחות
הגבעה המערבית	1000 משפחות
אזור המרכז ועבוי במערב ודרום	400 משפחות
הגבעה המזרחית	1500 משפחות
סה"כ	3800 משפחות

הצפיפות חצי ברוטו הינה איפוא 1,4 משפחות לדונם לערך.

– . –

התפלגות ומיקום מוסדות חנוך עיקריים :

בגבעה המערבית – 2 בתי ספר יסודיים (30 כתות).

בגבעה המרכזית – 1 בית ספר יסודי (18 כתות).

בגבעה המזרחית – 2 בתי ספר יסודיים (30 כתות – אפשרות להגדלה ל 36!)

רזרבה לקרניים – 1 בית ספר יסודי (עד 18 כתות).

בית ספר על יסודי 1 במרכז (36 כתות).

בית ספר על יסודי דתי עם פנימיה – 1 בית המרכז לגבעה המרכזית.

גני ילדים לפי הצרכים בכל אחת מהגבעות.

כנ"ל לגבי בתי כנסת מעונות יום וכו'.

רכוז הפונקציות המסחריות העיקריות ומוסדות צבור במרכז הקוי המשותף (כולל מרפאה, מוסדות המועצה וכו').

מרכז מסני בגבעה המזרחית באופן שבית שתי הגבעות המשניות.

מרכז משני קטן בגבעה המערבית במזלג הכבישים לנוה עלית.

מרכז משני קטן בדרום הגבעה המרכזית.

ש. שורץ – אינג', .Sc.Ph – אדריכל ומתכנן ערים
חיפה 34564 – רחוב בית אל 21, טל. 333056

אתרי חיירות ונופש מוצעים בדרום הגבעה המערבית ובגבעה המזרחית באתר מרכזי באוכף ואתר מעל נחל קנה.

אתרי ספורט מרכזיים:

1. צמוד למתנ"ס שבמרכז – באחריות תפעול המועצה.
2. אתר פרטי בגודל בינוני גם הוא צמוד למרכז בין הגבעות המערבית והמרכזית.
3. אתר צבורי/פרטי מרכזי גדול בשפוליים המערביים של הקרניים.

מס' הרישום : 3/5/83/8821

3/5/86/9232
3/5/86/9080
3/5/82/11721

תכנית מתאר מקומית

תל-אביב

30/5/89
21/6/90

1674

משרד הבינוי והשיכון
אגף בינוי ותכנון ערים

26.06.90
ד-תחום

לכבוד
מר מיקי אדלשטיין, סא"ל
רע"ן תשתית
תאום הפעולות ביו"ש ובאזר"ע
משי' הבטחון
הקריה ת"א

א.נ.,

הנדון: תחום אדמות מדינה - קרני שומרון

מצר"ב העתק מתחום אדמות המדינה המאושר ע"י הגב' פליאה אלבק.

לתשומת לבך, בקטע הצפוני, צמוד לכביש קלקליה - שכם, חסר קטע שברשותו של הממונה על רכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

בכבוד רב,

דיאנה וילקוב, אדר'
ראש ענף תכנון ערים

העתק:
עו"ד פליאה אלבק משרד המשפטים.
אדרכלית ס. אלדור מנהלת כאן.
מר באסה משה, גינית שומרון
עו"ד דני - קרמר רח' רמב"ן 57 י-ם.

משרד הבינוי והשיכון
אגף בינוי ותכנון ערים

26.06.90
ד-תחום

לכבוד
מר מיקי אדלשטיין, סא"ל
רע"ן תשתית
תאום הפעולות ביו"ש ובאזר"ע
מש' הבטחון
הקריה ת"א

א.נ.,

הנדון: תחום אדמות מדינה - קרני שומרון

מצר"ב העתק מתחום אדמות המדינה המאושר ע"י הגב' פליאה אלבק.

לתשומת לבך, בקטע הצפוני, צמוד לכביש קלקליה - שכם, חסר קטע שברשותו של הממונה על רכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

בכבוד רב,

דיאנה וולקוב, אדר'
ראש ענף תכנון ערים

העתק:
עו"ד פליאה אלבק משרד המשפטים.
אדרכלית ס. אלדור מנהלת כאן.
מר באסה משה, גינית שומרון
עו"ד דני - קרמר רח' רמב"ן 57 י-ם.

משרד הבינוי והשיכון
אגף בינוי ותכנון ערים

26.06.90
ד-תחום

לכבוד
מר מיקי אדלשטיין, סא"ל
רע"ן תשתית
תאום הפעולות ביו"ש ובאזר"ע
מש' הבטחון
הקריה ת"א

א.נ.,

הנדון: תחום אדמות מדינה - קרני שומרון

מצר"ב העתק מתחום אדמות המדינה המאושר ע"י הגב' פליאה אלבק.

לתשומת לבך, בקטע הצפוני, צמוד לכביש קלקליה - שכם, חסר קטע שברשותו של הממונה על רכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

בכבוד רב,

דיאנה וולקוב, אדר'
ראש ענף תכנון ערים

העתק:
עו"ד פליאה אלבק משרד המשפטים.
אדרכלית ס. אלדור מנהלת כאן.
מר באסה משה, גינית שומרון
עו"ד דני - קרמר רח' רמב"ן 57 י-ם.

משרד הבינוי והשיכון
אגף בינוי ותכנון ערים

26.06.90
ד-תחום

לכבוד
מר מיקי אדלשטיין, סא"ל
רע"ן תשתית
תאום הפעולות ביו"ש ובאזר"ע
מש' הבטחון
הקריה ת"א

א.נ.,

הנדון: תחום אדמות מדינה - קרני שומרון

מצר"ב העתק מתחום אדמות המדינה המאושר ע"י הגב' פליאה אלבק.

לתשומת לבך, בקטע הצפוני, צמוד לכביש קלקליה - שכם חסר קטע שברשותו של הממונה על הכביש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

בכבוד רב,

דיאנה וולקוב, אדר'
ראש ענף תכנון ערים

העתק:
עו"ד פליאה אלבק משרד המשפטים.
אדרכלית ס. אלדור מנהלת כאן.
מר באסה משה, גינית שומרון
עו"ד דני - קרמר רח' רמב"ן 57 י-ם.

קרני שומרון
גבול השטחים
בבעלות המדינה

נמדד ל 30/5/89
נחתם ע"י ד. וולקוב
על תלימת מלבן

1:5000

אזור יהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי של המועצה האזורית שומרון
תשריט מצורף לתכנית מתאר מקומית מס.
המהווה שינוי לתכנית המתאר המקומית 1/79

נפה; טול כרם

המקום; קרני שומרון

יוזם התכנית; המועצה האזורית שומרון ומשרד הבינוי והשיכון

בעל הקרקע; הממונה על הרכוש הנטוש ביו"ש

המתכנן; ש. שורץ אדריכל מתכנן־ערים

שטח התבנית דונם

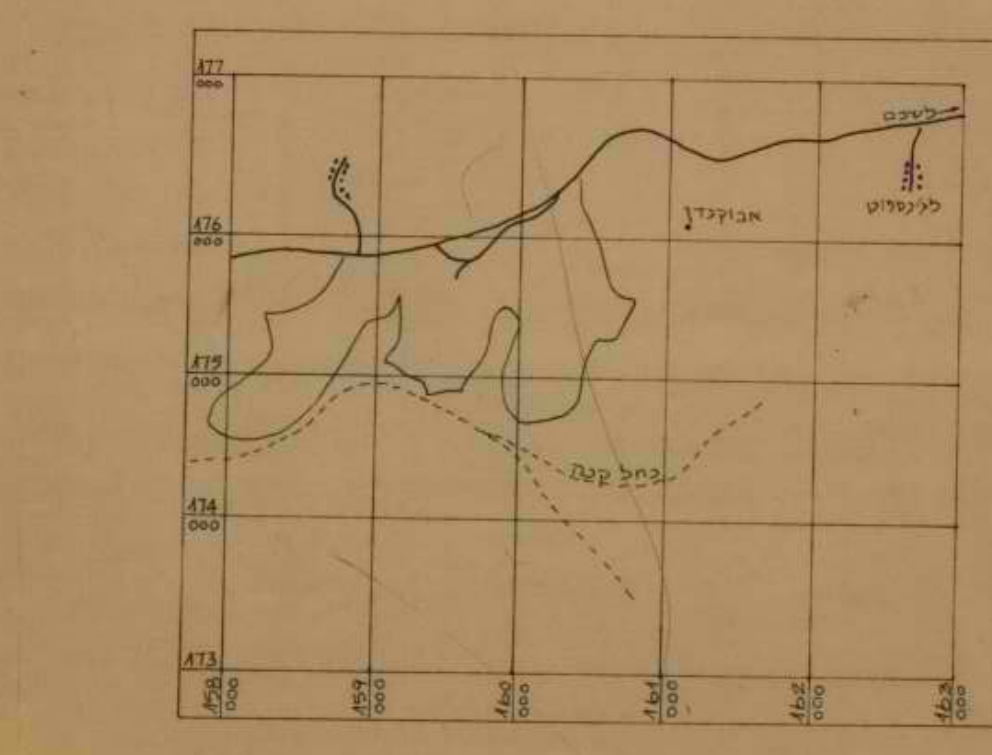
צ
1:5000

מקרא

גבול התכנית	▭
גבול קרקעות בבעלות המדינה	▭
גבול שטח התפישה	▭
אזור מגורים	▭
אזור מרכזי	▨
אזור מסחרי	▭
אתרים למבני צבור	▭
אתרים למוסדות	▨
אזור תירות	▭
שטח צבורי פתוח	▭
שמורת טבע	▦
אזור מלאכה	▭
אזור תעשיה	▭
שטח פרטי פתוח	▭
אזור ספורט	▭
בית עלמין	▦
אזור חקלאי	▨
אזור לתכנון בעתיד	▨
מתקנים הנדסיים	▭
קוי ומתקני ביוב	▭
דרך מאושרת	▭
דרך מוצעת	▭
מספר הדרך	⊗
מרווח צידי	⊗
רוחב הדרך	⊗
קוי חשמל	-·-·-

טבלת השטחים

האזור	שטח בד'	%
אזור מגורים		
אזור מרכזי		
תעשיה ומלאכה		
אתרים למבני צבור		
אתרים למוסדות		
אזור תיירות		
אזור מסחרי		
שטחים צבוריים פתוחים		
שמורת טבע		
אזור חקלאי		
אזור ספורט		
דרכים		
בית עלמין		
מתקנים הנדסיים		
שטחים לתכנון בעתיד		
סה"כ		



תרשים סביבה 1:50.000

תאריך ;

חתימות

מס. לוח מום : 3/5/86/9821
3/5/86/9232
3/5/86/9080
3/5/82/11721
מגלי מגדל

משרד הבינוי והשיכון
אגף בינוי ותכנון ערים

19.3.90
ד-תחום

לכבוד
מר מיקי אדלשטיין, סא"ל
רע"ן תשתית
תאום הפעולות ביו"ש ובאזר"ע
מש' הבטחון
הקריה ת"א

א.נ.,

הנדון: תחום אדמות מדינה - קרני שומרון
סימוכין: מזכר מגב' גלית אבישר מיום 6.3.90

מצר"ב צילומים מתחום אדמות המדינה המאושר ע"י הגב' פליאה אלבק.

לתשומת לבך, בקטע הצפוני, צמוד לכביש קלקליה - שכם חסר קטע שברשות
של הממונה על הכביש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

בכבוד רב,

דיאנה וולקוב, אדר'
ראש ענף תכנון ערים

העתק: ס. אלדור - כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף בינוי ותכנון ערים

19.3.90
ד-תחום

לכבוד
מר מיקי אדלשטיין, סא"ל
רע"ן תשתית
תאום הפעולות ביו"ש ובאזר"ע
מש' הבטחון
הקריה ת"א

א.נ.,

הנדון: תחום אדמות מדינה - קרני שומרון
סימוכין: מזכר מגב' גלית אבישר מיום 6.3.90

מצר"ב צילומים מתחום אדמות המדינה המאושר ע"י הגב' פליאה אלבק.

לתשומת לבך, בקטע הצפוני, צמוד לכביש קלקליה - שכם חסר קטע שברשותו של הממונה על הכביש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

בכבוד רב,

דיאנה וולקוב, אדר'
ראש ענף תכנון ערים

העתק: ס. אלדור - כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף בינוי ותכנון ערים

19.3.90
ד-תחום

לכבוד
מר מיקי אדלשטיין, סא"ל
רע"ן תשתית
תאום הפעולות ביו"ש ובאזר"ע
מש' הבטחון
הקריה ת"א

א.נ.,

הנדון: תחום אדמות מדינה - קרני שומרון
סימוכין: מזכר מגב' גלית אבישר מיום 6.3.90

מצר"ב צילומים מתחום אדמות המדינה המאושר ע"י הגב' פליאה אלבק.

לתשומת לבך, בקטע הצפוני, צמוד לכביש קלקליה - שכם חסר קטע שברשותו של הממונה על הכביש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

בכבוד רב,

דיאנה וולקוב, אדר'
ראש ענף תכנון ערים

העתק: ס. אלדור - כאן

משרד הבינוי והשיכון
אגף תכנון ובינוי ערים

שלום 19/6/90

הודעה על קבלת מכתב

מר מיכה מגן

בברכה,

ת.ד. 18110, י-ם 91180, טל': 02-277617
ישיר: 02-820585

בס"ד

גינות שומרון • ישוב עירוני • מרכז השומרון

יט' בסיון תש"ן
12 ביוני 1990
מספרנו: 1741

לכבוד
הגב' דיאנה וולקוב
משהב"ש
ירושלים

הנדון: אזור התעשייה קרני שומרון

שלום רב!

נודע לי כי הינך מכינה את מפת גבולות המועצה המקומית העתידה לקום בשיתוף קרני שומרון וגינות שומרון (קרני שומרון מרכז וקרני שומרון מערב).

ברצוני להביא לידיעתך כי בסיכום בין נציגי הישובים הנ"ל לבין מנכ"ל משרד הפנים מר דב קיהת סוכם כי אזור התעשייה אשר שוכן צפונית לכביש קלקיליה שכם ישוייך למועצה המקומית החדשה.

כמו כן ברצוני לציין כי במהלך הפגישה טילפן מר קיהת למר מושקוביץ שלמה מ.מ.ע. והורה לו להעביר את אזור התעשייה לשטח המועצה המקומית.

אני כותב מכתב זה על מנת למנוע אי הבנות באשר להכנת המפות.

לטיפולך המסור אודה!

בכבוד רב,

באסל משה
מזכיר הישוב

העתק: מר דב קיהת - מנכ"ל משרד הפנים
מר מושקוביץ - מ.מ.ע.
מר ישראל חרמץ - מזכירות קרני שומרון
מר יגאל להב - יו"ר הועד המקומי גינות שומרון

ד.נ. לב השומרון 44853 טל. 929779, 052-929799