



**הפקדה**

אזור יהודה ושומרון  
מרחב תכנון מקומי מ"א שומרון  
תכנית מפורטת מס' 113/6  
גת קדומים (מתחמים צ21, צ22)

**מתן תוקף**

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון .

יוזמי התכנית: המועצה האזורית שומרון .

מגיש התכנית: משרד הבינוי והשיכון/המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים.

עורך התכנית: אדר' משה רביד.

תאריך: 22.4.93

פרק א' - התכנית

1. המקום

מחוז: יהודה ושומרון.  
 נפה: טול כרם.  
 ישוב: קדומים.

| חלקות וחלקי חלקות       | גושים | אדמות כפר |
|-------------------------|-------|-----------|
| חריק סעדה<br>ח'לת מיסכה | II    | כפר קדום  |

2. גבולות התכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט.

3. שם וחלות התכנית

תכנית מפורטת מס' 113/6 , גת קדומים, מתחמים צ/ 21  
 צ/ 22.

4. התשריט

התשריט בק"מ 1:1250 המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. שטח התכנית

109 דונם בקירוב.

6. יוזם התכנית

מועצה אזורית שומרון, אלון מורה,  
 ד.נ. לב השומרון 44862, טל. 02-971666.

7. מגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון / המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים,  
 ת.ד. 18110 ירושלים 91180, טל. 02-847766.

| <u>התוכן</u>                                        | <u>עמוד</u> |
|-----------------------------------------------------|-------------|
| פרק א' התכנית ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~                   | 3           |
| פרק ב' הגדרות ומונחים ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~           | 4           |
| פרק ג' רשימת תכליות ויעודי קרקע ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ | 7           |
| פרק ד' הוראות כלליות ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~            | 12          |
| פרק ה' מערכות תשתית ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~             | 13          |
| פרק ו' חתימות ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~ ~                   | 17          |

8. עורך התכנית

אדריכל משה רביד  
דרך בן גוריון 112 רמת גן 52434, טל. 03-722127.

9. מטרת התכנית

פיתוח שכונת מגורים עם בנינים צמודי קרקע המשתלבים בנוף עבור 157 יח"ד ולשם כך:  
א. ליעד קרקע לאזורי מגורים וליעודים נוספים כמסומן בתשריט.  
ב. ליעד שטחים לבניני ציבור, לצרכי השכונה זאת ולצרכי שכונות מגורים סמוכות שתפותחנה בעתיד, הכל בהתאם לתכנית המתאר מס' 113.  
ג. ולהתוות ולפתח דרכים ודרכים משולבות שיהוו חלק ממערכת הדרכים הכללית כמוגדר בתכנית המתאר מס' 113.  
ד. לאפשר ביצוע קוי מים, ביוב, חשמל וטלפונים.  
ה. לקבוע כללים לפיתוח, לעיצוב ולבינוי, כדי שתישמר האחדות העיצובית והתכנונית.

10. מסמכי התכנית

א. תקנון זה מכיל 17 עמודים.  
ב. תשריט התכנית, בק"מ 1:1250 (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הנוגעים לתקנון ולתשריט גם יחד.

11. ציונים בתשריט:

|                        |                                                                     |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| גבול התכנית            | קו כחול כהה.                                                        |
| גבול מתחם ומספרו       | קו מורכב מנקודות רצופות עבות ומספר הכולל לוכסן ומספר בעל שתי ספרות. |
| גבול אדמות מדינה       | קו שחור מרוסק                                                       |
| שריד ארכיאולוגי        | עיגול ונקודה במרכזו.                                                |
| אזור מגורים א'         | כתום.                                                               |
| אזור מגורים א'1        | כתום עם קוים אלכסוניים בצבע כתום כהה.                               |
| שטח לבנין ציבורי       | חום מותחם בחום כהה.                                                 |
| שטח ציבורי פתוח        | צבע ירוק.                                                           |
| דרך משולבת             | אלכסוניים בצבע אדום וירוק לסירוגין.                                 |
| דרך קיימת              | צבע חום בהיר.                                                       |
| דרך מוצעת או הרחבת דרך | צבע אדום.                                                           |
| מספר הדרך              | בספרה ברבע העליון של העיגול.                                        |
| קו בנין מזערי          | בספרה ברבעים הימני והשמאלי של הדרך.                                 |
| רוחב הדרך              | בספרה ברבע התחתון של העיגול.                                        |
| חניה ציבורית           | קוים אלכסוניים שתי וערב.                                            |
| בנין קיים להריסה       | צבע צהוב.                                                           |

פרק ב' - הגדרות ומונחים

בתכנית זאת יהיה לכל מונח הפירוש המפורט בחוק, לרבות הפירושים הנוספים וההתנאיות המצוינים לצד המונחים כמפורט להלן:

1. אזור - שטח הקרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע, בקוקו, במסגרת או בסמל, או בצירופיהם, שנועד לו יעוד מסוים עפ"י התכנית.
2. אזור מגורים א' - אזור "בנה ביתך" ובו מותר יהיה להקים בנייני מגורים כמפורט בפרק ג'.
3. אזור מגורים א 1 - אזור לבניה מוסדית כמפורט בפרק ג'.
4. בית מגורים - פירושו בית שנועד ונבנה כדי להתגורר, ואין משתמשים בו למטרה אחרת.
5. בנין ציבורי - פירושו בנין שאושר לשמש או שנבנה או שהותאם לשמש כאחד או יותר מסוגי הבניינים המפורטים ברשימת התכליות, או כל סוג בנין אחר שמועצת תכנון עליונה תקבע מפעם לפעם כבנין ציבורי.
6. גובה מותר לבניה - פירושו גובה המדוד במטרים מפני קרקע סופיים במגרש, בהתאם להנחיות בתכנית מפורטת.
7. גובה פני קרקע סופיים - גובה פני הקרקע במגרש - כפי שייקבע בתכנית מפורטת, ובאין קביעה כזאת - כפי שייקבע ע"י המהנדס.
8. דרך - דרך כמשמעותה כחוק.
9. דרך, זכות (זכות דרך) - רצועת קרקע המיועדת לדרך, לרבות מבנה הכביש, השוליים, המדרכה, אי המפריד קווי ניקוז והקרקע הדרושה לצמתים, הכל כמסומן בתשריט.
10. דרך לביטול - דרך קיימת או מאושרת, המבוטלת עפ"י הוראות תכנית זו.
11. דרך מוצעת - דרך שמיקומה המוצע מסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.
12. דרך משוכללת - דרך המשמשת למעבר רגלים ורכב בנסיעה איטית.
13. דרך קיימת או מאושרת - דרך רשומה, דרך שנקבעה בתכנית סטוטורית שאושרה, או דרך קיימת בפועל.
14. ועדה מקומית - מועצה אזורית שומרון.
15. זכות דרך - ראה "דרך, זכות".
16. חוק - חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
17. יחידת דיור - מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שירות, בעלת כניסה נפרדת, הראויה לדעת הרשויות המוסמכות לשימוש של משפחה או יחיד.
18. מגרש - שטח קרקע המאושר בתכנית מפורטת או בתכנית חלוקה כמגרש לבניה.

19. מהנדס - מהנדס או אדריכל של הועדה המקומית.
20. מועצת תכנון עליונה, מת"ע - הרשות המוסמכת עפ"י החוק, לאשר או לדחות האישור של תכניות סטטוטוריות.
21. מתחם, מתחם תכנון - שטח רצוף שהוא חלק משכונה, והמסומן בתשריט, והנועד לתכנון ולפיתוח כיחידה אחת.
22. קו בנין - קו על פני הקרקע ומתחתה, שנקבע בתכנית סטטוטורית שבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה.
23. קומה - נפח בנין המוגדר ע"י קירות חוץ וע"י הרצפה והתקרה.
24. קיר משותף - קיר כחלק של בנין המשמש שני בנינים צמודים בחלקה אחת, המחולקת לשתי חלקות הצמודות זו לזו. בתכניות מפורטות אפשר לחייב בניה בקיר משותף.
25. שביב - חלק מתוך שטח ציבורי פתוח, המסומן בתשריט וישמש כמעבר רגלים.
26. שטח - כמו "אזור"
27. שטח בניה - שטח ברוטו במטרים רבועים הכלוא ע"י ההיקף החיצוני של קו קירות הבנין, והכולל כל שטחי הרצפה של הבנין, המרפסות והשטחים שמתחת לקירות החוץ והמחיצות.
28. שטח מגרש - שטח קרקע בדונמים שבתחום גבולות המגרש, לרבות שטח קרקע עליו בנוי הבנין.
29. שטח מזערי - השטח המועט ביותר בדונמים למגרש, כפי שנקבע בתכנית זו.
30. שטח לבנין ציבורי - אזור המסומן בתשריט והמיועד לבניית בנין ציבורי כמוגדר בתכנית זו.
31. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) - אזור המסומן בתשריט, שהשימושים המותרים בו יהיו: אינון, יעור, מעברי רגלים ומתקנים פתוחים לבידור וספורט.
32. שריד ארכיאולוגי - אזור שנקבע ע"י קמ"ט ארכיאולוגיה כאזור בו יש סיכוי למצוא שרידים ארכיאולוגים.

פרק ג' - רשימת תכליות ויעודי קרקע

1.0 רשימת תכליות

לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על-פי השוואה לתכליות המותרות באור הנידון או על-פי תכנית מפורטת שתאושר.

1.1 אזור מגורים א'

אזור זה מיועד ל"בנה ביתך" ובו מותר יהיה להקים בניני מגורים כמפורט בהמשך.

1.2 אזור מגורים א'1 - אזור לבניה מוסדית של בנינים חד משפחתיים בקומה אחת או שתי קומות כמפורט בהמשך.

1.3 שטח לבניני ציבור

יעודו של השטח הוא אחד מבניני הציבור המפורטים בלוח הצמוד לתשריט, אבל הרשות בידי הועדה המקומית לקבוע כל יעוד ציבורי שהוא. לכל בנין ציבורי תוכן תכנית בינוי מפורטת שתאושר בטרם קבלת היתר בניה.

1.4 שטח ציבורי פתוח

יעודו העיקרי של שטח זה הינו גינון, יעור, מגרשי משחק ומתקנים לספורט ונופש. מותר יהיה לבנות בניני שרות ליעוד העיקרי באישור הועדה. בשצ"פ מותר להעביר באישור הועדה קיום של מערכות תשתית טכניות, כמו כן מותר להקים מקלטים ציבוריים ומשותפים.

1.5 דרך, דרך משולבת

- א. בתחום זכויות הדרך אסורה כל בניה ופיתוח זולת מתקני דרך כפי שייקבעו ע"י הועדה.
- ב. בביצוע עבודות העפר של הדרכים תינתן תשומת-לב מיוחדת לאי-פגיעה ביפי הנוף.
- ג. בדרך משולבת מותר להתקין גינזון, ספסלים וכו'.

1.6 הוראות בניה

- א. הבנינים יהיו צמודי קרקע. לא ייבנה כל חלק בנין על עמודים. המרחק שבין המפלס הסופי של הקרקע בכל נקודה שהיא במגרש לבין הרצפה שמעליה, לא יעלה על 1.20 מ'. מרווח אם יוצר בין הקרקע לבין הרצפה הנ"ל - ייאטם במישור הקיר החיצוני של הבנין.
- ב. על אף המוגדר בפרק ב' בקשר לאובה המותר לבניה - מותר יהיה להבליט אנטנה, ארובה וכדומה, בתנאי הגבלה כמפורט להלן. (פרק ה' סעיף 8).
- ג. (1) גימור קירות הבנינים יהיה בחומרים עמידים ונאים כגון: בטון חשוף, טיח, אבן, לבנים, קרמיקה, ציפוי גרנוליט וכל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.  
(2) גימור החזיתות יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב שכמים בהתאם לקביעת הועדה המקומית.
- ד. עלית גג - אם תהיה עלית גג, היא תיחשב כקומה לצרכי קביעת מספר הקומות המירבי ולצרכי קביעת שטחי הבניה המירביים.
- ה. קומת מרתף - מותר יהיה לבנות מתחת לכל יחידת דיור מרתף תת קרקעי בתנאי:
- (1) שטח המרתף ייחשב כחלק משטח הבניה המותרת.  
(2) שטח המרתף לא יעלה על מחצית שטח הקומה שמעליה.  
(3) תקרת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא יותר מ-1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים במגרש.
- ו. מבנה לחניה - מותר להקימו בתחום קו הבנין, רצוף ובהמשך לבנין הראשי, או בתחום שבין קו הבנין הקדמי לבין קו הדרך בצמוד לקו הדרך עם קו בנין קדמי 0 ובלבד שתוכן תכנית פיתוח לקטח רחוב לפי דרישת המהנדס ובתנאי:



- (1) שהמבנה ישמש לחניה בלבד ולא יהיה סגור בקירות (קיר תומך מותר).
- (2) מי גשם מגג המבנה לא יזרמו לכיוון מאגרש שכן או לכיוון הדרך.
- (3) גובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.
- (4) במידה והוא צמוד לכו הדרך, יבנה בקירות אבן שישתלבו בקיר האבן כמפורט בסעיף 9 בפרק ה'.
- (5) במידה ומיקומו בתחום קו הבנין של המגרש, ייבנה באותם החומרים בהם ייבנה הבנין העיקרי.
- (6) מותר יהיה למקם את המבנה לחניה בתוך המרתף וזה בנוסף למרתף המותר.

ח. מותר יהיה לבצע מרפסות גג בלתי מקורות, אשר שטחן לא ייחשב כשטח בניה.

גת קדומים - תכנית מפורטת מס' 113/6  
 עמוד מס' 10 מתוך 17 עמודים

2.0 לוח בניה מותרת

| הערות                             | קוי בנין במטרים                                                                                           |     |               | גובה בניה מותר | מבנה לחניה שטח מירבי | מספר קומות מירבי | שטח בניה מירבי ברוטו במ"ר כולל מרפסות, מרתפים ועליות גג. | מס' יח"ד מירבי מגרש | גודל מגרש                            | מס' מגרש                                 | אזור            |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|----------------|----------------------|------------------|----------------------------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|------------------------------------------|-----------------|
|                                   | אחורי                                                                                                     | צדי | קדמי          |                |                      |                  |                                                          |                     |                                      |                                          |                 |
| גג רעפים מחייב                    | 5.0                                                                                                       | 3.0 | 5.0           | 8.5 מ'         | 25 מ"ר כיח"ד         | +2 מרתף          | 240 מ"ר כיח"ד                                            | 1                   | ראה סעיף 3.0 להלן                    | 250-257<br>259-267<br>273-275<br>290-293 | מגורים א'       |
| גג רעפים מחייב                    | 5.0                                                                                                       | 3.0 | כמסומן בתשריט | 8.5 מ'         | 25 מ"ר כיח"ד         | 2                | 150 מ"ר כיח"ד                                            | 2                   | ראה סעיף 3.0 להלן                    | 141-156<br>169-199                       | מגורים א'<br>1' |
| גג רעפים מחייב                    | 5.0                                                                                                       | 3.0 | כמסומן בתשריט | 8.5 מ'         | 25 מ"ר כיח"ד         | 2                | 150 מ"ר כיח"ד                                            | 1                   | ראה סעיף 3.0 להלן                    | 223-247<br>272<br>277-289                |                 |
| צורת הגג לפי החלפת הועדה המקומית. | תכנית קרקע מירבית 40% לקומה. מספר קומות מירבי +2 מרתף כשטח קומת הקרקע. קוי בנין לפי קביעת הועדה המקומית.  |     |               |                |                      |                  |                                                          | ראה סעיף 4.0 להלן   | 2618<br>2620<br>2621<br>2622<br>2623 | 2619                                     | בניני ציבור     |
|                                   |                                                                                                           |     |               |                |                      |                  |                                                          |                     |                                      |                                          |                 |
|                                   | תכנית קרקע מירבית 35% לקומה. מספר קומות מירבי 3 + מרתף כשטח קומת הקרקע. קוי בנין לפי קביעת הועדה המקומית. |     |               |                |                      |                  |                                                          | ראה סעיף 4.0 להלן   |                                      |                                          |                 |

גת קדומים - תכנית מפורטת מס' 113/6  
עמוד מס' 11 מתוך 18 עמודים

3.0 לוח מאגרשי מאגורים  
השטחים המפורטים להלן הם ע"פ תכנית חלוקה של מודד משה פוגל.

| מס' מ"ד | שח"מ  | מסר | מס' מ"ד | שח"מ | מסר   | מס' מ"ד | שח"מ | מסר   | מס' מ"ד | שח"מ | מסר   |
|---------|-------|-----|---------|------|-------|---------|------|-------|---------|------|-------|
| 1       | 565   | 251 | 1       | 256  | 193/1 | 1       | 288  | 173/1 | 1       | 286  | 141/1 |
| 1       | 550   | 252 | 1       | 263  | 193/2 | 1       | 288  | 173/2 | 1       | 257  | 141/2 |
| 1       | 633   | 253 | 1       | 271  | 194/1 | 1       | 288  | 174/1 | 1       | 256  | 142/1 |
| 1       | 527   | 254 | 1       | 255  | 194/2 | 1       | 288  | 174/2 | 1       | 256  | 142/2 |
| 1       | 527   | 255 | 1       | 251  | 195/1 | 1       | 288  | 175/1 | 1       | 258  | 143/1 |
| 1       | 531   | 256 | 1       | 255  | 195/2 | 1       | 288  | 175/2 | 1       | 260  | 143/2 |
| 1       | 511   | 257 | 1       | 251  | 196/1 | 1       | 288  | 176/1 | 1       | 274  | 144/1 |
| 1       | 644   | 259 | 1       | 259  | 196/2 | 1       | 288  | 176/2 | 1       | 275  | 144/2 |
| 1       | 400   | 260 | 1       | 255  | 197/1 | 1       | 312  | 177/1 | 1       | 274  | 145/1 |
| 1       | 407   | 261 | 1       | 255  | 197/2 | 1       | 326  | 177/2 | 1       | 274  | 145/2 |
| 1       | 404   | 262 | 1       | 255  | 198/1 | 1       | 312  | 178/1 | 1       | 274  | 146/1 |
| 1       | 409   | 263 | 1       | 255  | 198/2 | 1       | 302  | 178/2 | 1       | 274  | 146/2 |
| 1       | 415   | 264 | 1       | 396  | 199/1 | 1       | 271  | 179/1 | 1       | 260  | 147/1 |
| 1       | 406   | 265 | 1       | 277  | 199/2 | 1       | 283  | 179/2 | 1       | 260  | 147/2 |
| 1       | 429   | 266 | 1       | 331  | 223   | 1       | 290  | 180/1 | 1       | 255  | 148/1 |
| 1       | 461   | 267 | 1       | 256  | 224   | 1       | 303  | 180/2 | 1       | 251  | 148/2 |
| 1       | 242   | 272 | 1       | 260  | 225   | 1       | 316  | 181/1 | 1       | 252  | 149/1 |
| 1       | 530   | 273 | 1       | 278  | 226   | 1       | 299  | 181/2 | 1       | 262  | 149/2 |
| 1       | 604   | 274 | 1       | 281  | 227   | 1       | 268  | 182/1 | 1       | 263  | 150/1 |
| 1       | 709   | 275 | 1       | 282  | 228   | 1       | 274  | 182/2 | 1       | 254  | 150/2 |
| 1       | 247   | 277 | 1       | 282  | 229   | 1       | 271  | 183/1 | 1       | 432  | 151/1 |
| 1       | 240   | 278 | 1       | 282  | 230   | 1       | 298  | 183/2 | 1       | 392  | 151/2 |
| 1       | 250   | 279 | 1       | 282  | 231   | 1       | 276  | 184/1 | 1       | 287  | 152/1 |
| 1       | 261   | 280 | 1       | 282  | 232   | 1       | 268  | 184/2 | 1       | 263  | 152/2 |
| 1       | 251   | 281 | 1       | 282  | 233   | 1       | 261  | 185/1 | 1       | 256  | 153/1 |
| 1       | 231   | 282 | 1       | 282  | 234   | 1       | 261  | 185/2 | 1       | 270  | 153/2 |
| 1       | 284   | 283 | 1       | 282  | 235   | 1       | 265  | 186/1 | 1       | 285  | 154/1 |
| 1       | 289   | 284 | 1       | 282  | 236   | 1       | 253  | 186/2 | 1       | 259  | 154/2 |
| 1       | 296   | 285 | 1       | 282  | 237   | 1       | 277  | 187/1 | 1       | 300  | 155/1 |
| 1       | 298   | 286 | 1       | 289  | 238   | 1       | 288  | 187/2 | 1       | 256  | 155/2 |
| 1       | 271   | 287 | 1       | 273  | 239   | 1       | 250  | 188/1 | 1       | 283  | 156/1 |
| 1       | 281   | 288 | 1       | 273  | 240   | 1       | 250  | 188/2 | 1       | 293  | 156/2 |
| 1       | 294   | 289 | 1       | 273  | 241   | 1       | 249  | 189/1 | 1       | 257  | 169/1 |
| 1       | 654   | 290 | 1       | 273  | 242   | 1       | 261  | 189/2 | 1       | 250  | 169/2 |
| 1       | 678   | 291 | 1       | 273  | 243   | 1       | 268  | 190/1 | 1       | 265  | 170/1 |
| 1       | 751   | 292 | 1       | 273  | 244   | 1       | 267  | 190/2 | 1       | 277  | 170/2 |
| 1       | 603   | 293 | 1       | 273  | 245   | 1       | 268  | 191/1 | 1       | 338  | 171/1 |
|         |       |     | 1       | 590  | 246   | 1       | 267  | 191/2 | 1       | 345  | 171/2 |
| 157     | 50319 | ט"ה | 1       | 565  | 247   | 1       | 267  | 192/1 | 1       | 288  | 172/1 |
|         |       |     | 1       | 550  | 250   | 1       | 267  | 192/2 | 1       | 288  | 172/2 |

גת קדומים - תכנית מפורטת מס' 113/6  
עמוד מס' 12 מתוך 17 עמודים

#### 4.0 לוח מאגרשים שאינם למגורים

השטחים המפורטים להלן הם עפ"י תכנית חלוקה של מודד משה פוגל.

| מגרש<br>מס' | יעוד            | שטח<br>מ"ר |
|-------------|-----------------|------------|
| 2601        | שטח ציבורי פתוח | 208        |
| 2602        | שטח ציבורי פתוח | 241        |
| 2603        | שטח ציבורי פתוח | 2490       |
| 2604        | שטח ציבורי פתוח | 1058       |
| 2605        | דרך משולבת      | 2928       |
| 2606        | שטח ציבורי פתוח | 651        |
| 2607        | שטח ציבורי פתוח | 385        |
| 2608        | שטח ציבורי פתוח | 1903       |
| 2609        | שטח ציבורי פתוח | 1342       |
| 2611        | שטח ציבורי פתוח | 2224       |
| 2612        | שטח ציבורי פתוח | 1095       |
| 2613        | שטח ציבורי פתוח | 56         |
| 2614        | שטח ציבורי פתוח | 2640       |
| 2618        | בניני ציבור     | 3139       |
| 2619        | בניני ציבור     | 6684       |
| 2620        | בניני ציבור     | 849        |
| 2621        | בניני ציבור     | 1841       |
| 2622        | בניני ציבור     | 344        |
| 2623        | בניני ציבור     | 2786       |
| 2624        | דרך משולבת      | 2240       |
| 2626        | דרך             | 6839       |
| 2627        | דרך             | 1642       |
| 2628        | דרך             | 2456       |
| 2629        | דרך             | 11211      |
| 2631        | שטח ציבורי פתוח | 280        |
| 2633        | שטח ציבורי פתוח | 130        |
| 2634        | שטח ציבורי פתוח | 686        |
| 2638        | שטח ציבורי פתוח | 878        |
| ס"ה         |                 | 59226      |

#### פרק ד' - הוראות כלליות

##### 1.0 תכנית חלוקה

1.1 תכנית זו תלווה בתכנית חלוקה, שתהווה חלק בלתי נפרד מתכנית המפורטת.

1.2 מותר יהיה לבצע פיתוח של דרכים עפ"י תכנית חלוקה אשר תאושר בנפרד מתכנית מפורטת.

1.3 תכנית חלוקה של הקרקע לשתי חלקות או יותר תוכן ע"י מודד מוסמך. תכנית חלוקה תתבסס על תכנית מפורטת זו מאושרות כחוק. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית סטייה מהנחיות לחלוקה בתכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי הקרקע.

##### 2.0 תכנית פיתוח

2.1 לא יינתן היתר בניה ללא אישורה של תכנית פיתוח. אם הבקשה להיתר מתייחסת למגרש אחד, תצורף לבקשה גם תכנית פיתוח של המגרש. מותר יהיה להכין תכנית פיתוח של מבנה שלם ולפתור ע"י כך מן הצורך להגיש תכנית פיתוח של כל המגרש בנפרד.

גת קדומים - תכנית מפורטת מס' 113/6

עמוד מס' 13 מתוך 17 עמודים

2.2 תכנית הפיתוח תכלול: העמדת המבנים, מפלסי רצפות, מפלסי קרקע סופיים, גדרות וקירות תומכים, שטח ציבורי פתוח, סוגי נטיעות ואיגון, מערכת השקיה, קוי ניקוז, קוי חשמל, תאורת רחובות, ספסלים, מתקני אשפה, מתקני כביסה, מזרקות, מתקני פרסום, פרגולות, תחנות המתנה לאוטובוסים, וכל פרט נוסף או אחר שתדרוש הועדה המקומית.

2.3 לפי דרישת הועדה המקומית אפשר לחייב צירופה של תכנית הפיתוח כנספח בלתי נפרד מתכניות המפורטות.

פרק ה' - מערכות תשתית

1.0 דרכים

1.1 הדרכים המסומנות בתשריט יבוצעו ברוחב כמסומן בתשריט.

2.0 חניה

א. תקן החניה שיחול בתחום תכנית זו יהיה התקן התקף בישראל (תקנת מקומות חניה). באזורי המגורים יהיה היחס של חניות ליחידת דיור: 1:1.5 יח"ד, כולל חניות במגרשים ובדרכים. כל תכנית מרחבית תקבל אישור המפקח על התעבורה.

ב. חניה ביעודי קרקע שאינם מגורים תהיה בתוך המגרשים עפ"י היעוד.

ג. חניה שבתוך מגרש הנמצא מעל למפלס הדרך תורשה בתנאי:  
(1) שהפרש הגובה בנקודה כלשהי בין מפלס הדרך לבין מפלס הקרקע המיושרת של המגרש אינו עולה על 1.5 מטר.  
(2) החניה תורשה באחד מקצות המגרש בו ההפרש האמור הינו המזערי.

3.0 שימור עצים

3.1 לא יגדע אדם ולא ישחית עץ בשטח התכנית ללא הסכמה מראש מאת הועדה המקומית.

3.2 הועדה המקומית רשאית לצוות על המחזיק בקרקע לנקוט בצעדים כפי שהיא תמצא לנחוץ על מנת לשמור ולטפח עצים קיימים בתחומו.

4.0 ניקוז

4.1 תכניות הפיתוח יכללו פתרונות ניקוז סביבתיים.

4.2 מחזיק בקרקע יהיה חייב לאפשר מעבר קוי ניקוז פתוחים או סגורים בשטחו, כפי שתורה הועדה המקומית.

גת קדומים - תכנית מפורטת מס' 113/6  
עמוד מס' 14 מתוך 17 עמודים

5.0 סילוק שפכים

5.1 הטיפול והסילוק של השפכים ייעשה בשטח המסומן בתשריט ובשטחים נוספים מחוץ לתכנית, שיאושרו לשם כך. הביצוע ייעשה לאחר תכנון מפורט בהתאם להנחיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

5.2 כל בנין שייבנה בתחום התכנית יתחבר למערכת ביוב מרכזית, שתתוכנן ותבוצע עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.

5.3 זכות מעבר קוי ביוב - המחזיק בקרקע בתחום התכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קוי ביוב בשטחו, כפי שתורה הועדה המקומית.

6.0 אספקת מים

6.1 אספקת המים תהיה בהתאם לתכנון מפורט כפי שייעשה ויאשר ע"י הרשויות המוסמכות.

6.2 המחזיק בקרקע בתחום התכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קוי אספקת מים בשטחו, כפי שתורה הועדה המקומית.

7.0 קוי חשמל

7.1 הועדה המקומית בהסכמת מת"ע, רשאית לשמור כל קרקע למעבר קוי חשמל עיליים או תת-קרקעיים, בתואי שלאורך הדרך, בתוך שטח ציבורי פתוח ובתוך תחום של קרקע פרטית.

7.2 אסור לבנות מבנה כלשהו בתחום התואי השמור למעבר קוי החשמל, בין שהקוים קיימים בפועל ובין שאינם קיימים. איסור זה חל גם על שטח הקרוב לקוי החשמל במרחקים כפי שיקבע ע"י הרשויות המוסמכות.

7.3 על אף האמור בסעיף 7.2 לעיל, מותרים יהיו שימושי הקרקע המפורטים להלן בתוי מעבר החשמל:

- \* חניית רכב על פני הקרקע.
- \* קוי מים, ביוב, וכבלים תת-קרקעיים, בתנאי שתואמו עם חברת החשמל.
- \* דרכים חוצות את המעבר.
- \* שימושי קרקע נוספים שאינם מסכנים את המעבר בהסכמת הועדה המקומית.

8.0 מתקנים:

א. מתקנים סולריים - הדודים והקולטים ימוקמו על הגג ויוסדרו ע"י מסתורים שיאושרו ע"י המהנדס אם הגג יהיה עם שיפועים ימוקמו הדודים בתוך חלל הגג.

ב. אנטנות טלוויזיה ורדיו - יבוצעו לפי הנחיות הועדה המקומית.

- ג. המקלטים יהיו משותפים עבור הבניה המוסדית ומרחבים מוגנים עבור בניני "בנה ביתך" וכן מקלטים בבניני ציבור הכל בהתאם להוראות הג"א.
- ד. קוי מים וביוב יבוצעו בהתאם להוראות הל"ת.
- ה. מתקנים לאצירת אשפה יהיו במכולות שימוקמו במקומות כפי שתורה הועדה המקומית, או לחילופין בהיעדר הוראה, תמוקם מכולה אחת עד 40 משפחות ובמרחק הליכה עד 100 מטר.
- ו. מתקני כביסה ובלוני גז לא יימצאו בחזית הבנינים והם יוסתרו ע"י מסתור כפי שיאושר ע"י המהנדס.

9.0 פיתוח שטח:

- א. פיתוח השטח יבוצע בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת בק.מ. 1:250 שתוגש לאישור הועדה המקומית.
- ב. תמיכת הקרקע - פילוס וישור הקרקע יעשו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- ג. במגרש הנמצא נמוך ממפלס הדרך הסמוכה, לא יעשה בעל המגרש כל פיתוח בתחום שבין קו הדרך לבין קו הדיקור, (אם יהיה כזה) אלא אם קיבל אישור בכתב מאת מהנדס הועדה המקומית.
- ד. ניקוז המגרשים יהיה אל השטחים הציבוריים הפתוחים, או אל הדרכים. מותר יהיה לנקז מגרש עלי אל מגרש תחתית בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתית, באישור המהנדס.
- ה. קירות אבן - על גבול המגרשים לצד הדרך יוקמו קירות אבן בגובה 60 ס"מ מפני המדרכה ובמתכונת אחידה, כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- ו. תהיה העדפה בביצוע שביכים להולכי רגל בכבשים משופעים ללא מדרגות.
- ז. שטח ציבורי פתוח שלא משמש כמעבר רגלים יפותח וייושר כדי לקבל שטחים נרחבים עד 20% שיפוע.

10. מרכיבי ביטחון:

- א. מרכיבי ביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
- ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם מקחל"ר.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/ק. הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.

- ד. שלביות בהקמת מרכיבי ביטחון - מרכיבי הבטחון בשטחים אשר טרם אוכלסו יחשבו כתשתית ויושכמו טרם איכלוס הישוב/השכונה.
- ה. תבוצע תאורת בטחון הקפית מצדדים מערב, צפון ומזרח כפי שנקבע ע"י גורמי הבטחון.
- ו. באם הזמן יחייב ביצוע גדר בהיקף הכללי של השכונה ו/או בקטעים רגילים, תמוקם הגדר בקו גבול אדמות המדינה כפי שמסומן בתשריט.
- ז. דרכים פנימיות מס' 74,73,71,5 ישמשו לתנועת רכב בטחון עם מצפים החוצה מהשכונה. מיקום המצפים יהיו בחלקות מס' 2613, 2638, 2612, בצמוד למגרש 2601,272, בצמוד למגרש 2608,277, 2606. הגישה לתצפיות תבוצע במידת האפשר עם רכב בטחון ו/או רגלי.
- במידת הצורך, האפשרות ועל פי החלטות והנחיות מקח"ר ו/או גורמי הבטחון המוסמכים לכך תבוצע דרך הקפית ממערב, ממזרח ומצפון לשכונה ו/או בקטעים רגילים על פי הצורך והנדרש.
- ח. מערכת כריזה (רמקול) וצופרים ימוקמו במגרשים כמפורט להלן: במגרש 2612, 2619.

#### 11. תכניות לצרכי רישום והפקעות לצרכי ציבור

הדרכים, שטח ציבורי פתוח, שטח לבניני ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית.



גת קדומים - תכנית מפורטת מס' 113/6  
עמוד מס' 17 מתוך 17 עמודים

-17-

פרק ו' - חתימות

בעל הקרקע: (הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביו"ש) \_\_\_\_\_

היוזם: \_\_\_\_\_ (מועצה אזורית שומרון)

**מדינת ישראל - משרד הבינוי והשיכון**

מנהל תכנון

מגיש התכנית: (משהבו"ש/המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים) \_\_\_\_\_

עורך התכנית: (אדר' משה רביד) \_\_\_\_\_

הצהרת עורך התכנית

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

**מ. רביד - אלוכל ומתכנן ערים**

דבר בני-הסמך מס' 52434

חתימה 22.12.08 תפסד

20.4.93

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

