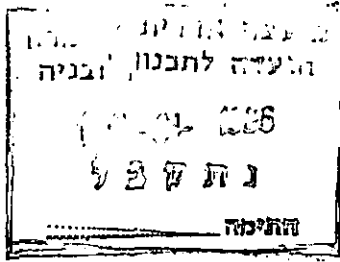


המנהל האזרחי ליהודה ושומרון. מועצה אזורית שומרון



קדומים - מתחם ד' - 33

תכנית מפורטת מס' 113/3

שינוי תכנית מתאר מס' א/113

1. המקום.

מחוז:

שכם.

נפה:

טול כרם.

אתר:

קדומים דרום, מתחם ד' - 33

2. גבולות התכנית.

כמסומן בקו כחול רצוף בתשריט המצורף, והמהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

3. שטח התכנית.

שטח התכנית - כ - 111 דונם.

4. בעל הקרקע.

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלה, ביו"ש ואחרים.

5. יוזם התכנית.

ישוב קדומים, באמצעות המועצה האזורית שומרון.

6. מגיש התכנית.

משרד הבינוי והשיכון, המנהל לבניה כפרית וישובים חדשים.

7. המתכנן.

משה רביד - אדריכל ומתכנן ערים, רחוב אילן צדורב 126, ת"א.

8. מטרת התכנית.

פיתוח שכונת מגורים צמודי קרקע המשתלבים בנוף ולשם כך:-

א. ליעד קרקע לאזורים השונים כמסומן בתשריט.

ב. למקם בנייני מגורים חד משפחתיים ודו משפחתיים, למקם בנייני ציבור, ולפתח שטחים

ציבוריים פתוחים.

ג. להתוות דרכים ורחבות חנייה.

ד. לבצע קוי מים, ניקוז, ביוב, חשמל וטלפונים.

9. חלוקה לאזורים.

א. אזור מגורים - השטח המסומן בתשריט בצבע כחום, ובו מותר יהיה להקים בנייני

מגורים - כמפורט בסעיף 10 להלן.

ב. שטח לבנייני ציבורי - השטח המסומן בתשריט בצבע חום, ובו מותר יהיה להקים

בנייני ציבור - כמפורט בסעיף 10 להלן.

ג. שטח ציבורי פתוח - השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק, בשטח זה אסור יהיה

להקים כל מבנה שהוא (להוציא קיוסק באישור הועדה המקומית). השטח מיועד לגינון,

ולמתקני משחק לילדים. מותר יהיה להעביר בשטח מערכות הנדסיות כגון נקוי ביוב

ניקוז וכו'.

ד. מעבר רגליים - השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק ואלכסונים בצבע שחור.

שטח זה ישמש מעבר רגליים, מותר יהיה לפתח השטח במדרגות בכבשים, ולגנן.

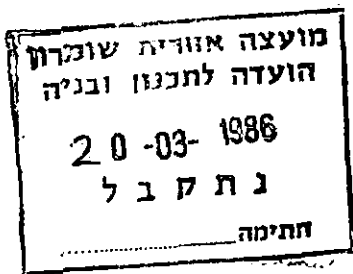
מותר יהיה להעביר מערכות הנדסיות כגון קוי ביוב, ניקוז וכו'.

ה. דרכים וחניות - השטח המסומן בתשריט בצבע חום בהיר הוא דרכים וחניות קיימות.

השטח המסומן בתשריט בצבע אדום הוא דרכים וחניות חדשות.

ו. אזור לתכנון בעתיד - השטח המסומן בתשריט בקוים אלכסוניים בצבע כחום, נועד

לתיכנון ולפיתוח בעתיד. בהתאם ליעודים כפי שייקבעו בעתיד.



א. לוח בניה מותרת (*)

הנחיות הסבר בעמוד 2 להלן										(1)	(2) (3)	(4)	(5)	(6)	(7)
אזור	מספר המגרש	צבע בחשריט	גודל מגרש מזערי	מספר יחיד במגרש	שטח בניה מירבי ברוטו (כולל מרפסות).	מספר קומות מירבי	מבנה עזר	מבנה לחניה מ"ר	מישור בניה אנכי	קדמי	צד אחד	צד שנים	אחורי	קו בניה במטרים	
מגורים	470-505	כתום	500 או כמסומן בחשריט	1	לפי אחת מהאפשרויות:- א. בניה בשתי קומות: קומת קרקע 120 מ"ר; קומה א' 100 מ"ר. ב. בניה בקומה אחת, 140 מ"ר סה"כ.	2	✓	25	8.0	3	3	3	5	או 6	
מגורים	506-517 518-527	כתום	750 או כמסומן בחשריט	2	שתי יחיד מדורגות זו על גבי זו בהזזה בתנאי ש:- יחידת דיוור שתיבנה בשתי קומות תהיה בשטח מירבי של 180 מ"ר ויחידת דיוור שתיבנה בקומה אחת תהיה בשטח מירבי של 115 מ"ר.	2 לכל יחיד	בנין שנים 506-524 תוכן חניה ברטט המגרש	25 לכל יחיד	יחידה תחתונה 8.0 מ' יחידה עליונה 8.5 מ'	3	3		5	3	
בנין צבורי	528,529	חום	כמסומן בחשריט		לפי אישור הועדה המקומית לרבות מקלט ציבורי										
שטח ציבורי פתוח	-	ירוק	כמסומן בחשריט		לא תהיה בניה (להוציא קיוסקים) הפיתוח לפי אישור הועדה המקומית										
מעבר רגלים	-	ירוק ואלכסונים שחורים	כמסומן בחשריט		לא תהיה כל בניה, הפיתוח לפי אישור הועדה המקומית										
לחננון בעמיד	-	פסים כתומים	כמסומן בחשריט		כפי שייקבע בעמיד בחננון מפורטות באישור הועדה המקומית										

הנחיות הסבר ללוח בנייה מותרת שבצמוד מס' 2 ;

- (1) יחידת דיור פירושו - מערכת חדרים ושרותים למגורי משפחה אחת.
- (2) עלית גג - אשר בתוך חלל הגג המשופע ואשר יש לה חלונות ורצפה - תיחשב כקומה לצרכי קביעת מספר הקומות המירבי ולצרכי קביעת שטחי הבניה המירביים.
- (3) קומת מרתף - בנוסף למפורט בלוח הנ"ל, מותר יהיה לבנות מתחת לכל יחידת דיור מרתף תת קרקעי בתנאי:-
 - א. שטח המרתף לא יעלה על מחצית שטח הקומה שמעליו.
 - ב. תקרת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים במגרש.
 - ג. גובה החלל הפנימי לא יעלה על 2.20 מטר.
- (4) מבנה עזר - הוא חלק מהמבנה העיקרי אם הוא נבנה בקומת מגורים או חלק מן המרתף. לא ינתנו שטחי בניה נוספים עבור מבנה העזר.
- (5) מבנה לחניה - מותר להקימו בתחום קוי הבנין או בתחום שבין קוי הבנין הקדמי לבין קו הדרך בצמוד לקו הדרך בתנאי:-
 - א. שהמבנה יישמש למוסך חניה או למחסן.
 - ב. במידה והמבנה ייבנה בצמוד לגבול הצדדי של המגרש, לא יהיו בו פתחים לכיוון מגרש שכן.
 - ג. מי גשם מגג המבנה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון הדרך.
 - ד. המבנה ייבנה כחלק צמוד או בלתי נפרד מהבנין העיקרי.
 - ה. גובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.20 מטר.
 - ו. באישור מהנדס הועדה המקומית מותר יהיה למקם את המבנה בקו בנין 0 - קו בנין צידי או קו בנין קדמי.
- (6) מישור בניה אנכי - מישור דמיוני בגובה מסוים מקביל לפני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בנין או חלק ממנו, כולל גג, מעקה וכדומה.

אנטנה, ארובה, מתקן סולרי וכדומה מותר שיבלוט בתנאי הגבלה כמפורט בסעיף משנה ג' שלהלן.
- (7) קו בנין צידי יהיה 3 מטר. במידה ושני בעלי מגרשים סמוכים ירצו לבנות בתים עם קיר משותף יהיו קוי הבנין הצידיים; צד אחד 0 (בקיר המשותף) וצד שנים - 6 , ובתנאי שבקיר שעל קו בנין 0 לא יהיו כל פתחים.
- ב. הוראות בנייה.
 - (1) הבנינים ייבנו בצמוד לקרקע. מפלס קומת קרקע לא יעלה על 1.5 מטר ממפלסי הקרקע הסופיים בצמוד לבנין.
 - (2) על אף האמור בסעיף אי (6) דלעיל בקשר למישור בנייה אנכי - הרשות בידי הועדה המקומית, לקבוע בכל מקרה גובה מירבי מוחלט של קצה עליון של הבנין, אם לדעתה של הועדה המקומית רצוי הדבר כדי להבטיח מבט חופשי על הנוף ממקומות אחרים בסביבה.
 - (3) גגות של בנייני המגורים ייבנו עם רעפים, להוציא יחיד הנמצאות במפלס הנמוך של מגרשים 517 - 506; 527 - 518 , אשר מותר לבנותם עם גגות שטוחים.
 - (4) במגרשים 517 - 506; 527 - 518 , לא יעלה גובה הבנין בחתך, בכל נקודה שהיא מעל ל - 2 קומות מגורים.

(5) גימור של גגות שטוחים - יובטח מראם הנאה במידה ולדעת מהנדס הועדה המקומית ניתן לראותם ממקומות גבוהים שבסביבה. גימורם יהיה: כיסוי בחצץ, באבן נחל, בריצוף או בכל חומר אחר באישורו של מהנדס הועדה המקומית.

(6) גימור קירות הבנינים יהיה בחמרים עמידים ונאים כגון:-
בטון חשוף, טיח, אבן, לבנים שרופות או סיליקט, קרמיקה, ציפוי גרנוליט, נכל חומר אחר, ובחנאי שהגימור יהיה תואם את אופי הבנייה שבסביבה, הכל לפי שיקול דעתו של מהנדס הועדה המקומית.

(7) מבנה המשמש לחניה, כמפורט בסעיף משנה אי (5) לעיל, ייבנה כדלקמן:-

- א. במידה ומיקומו בצמוד לקו הדרך, ייבנה בקירות אבן שישתלבו בקיר האבן כמפורט בסעיף משנה די (2) בהמשך.
- ב. במידה ומיקומו בתחום קו הבנין של המגרש, ייבנה באותם החומרים בהם ייבנה הבנין העיקרי.

ג. מתקנים

- (1) מתקני חימום סולריים - יבוצעו עם מסתורים שיאושרו ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- (2) חיבור קוי החשמל, הטלפון והטלוויזיה לבנין, ייעשה מתחת לפני הקרקע.
- (3) אנטנות לטלוויזיה ולרדיו - יבוצעו לפי הנחיות הועדה המקומית.
- (4) מתקני אשפה יבוצעו במתכונת, כפי שייקבע ע"י הועדה המקומית.
- (5) מקלטים יבוצעו בהתאם להוראות הג"א.
- (6) קוי מים וביוב - יבוצעו בהתאם להוראות הל"ת.
במגרשים מספר 472, 473, 474, 478, 479, 528, 529, בתחום שמחוץ לקוי הבנין, במרחק של לפחות 1.5 מטר מגבולות המגרש - מותר יהיה להעביר קוי ביוב ציבוריים לאיסוף הביוב ממגרשים סמוכים. בעלי מגרשים שדרכם יעברו קוי הביוב הנ"ל יתנו לועדה המקומית התחייבות בלתי חוזרת (כפי שתנוסח ע"י הועדה המקומית) - לאפשר כניסה למגרשיהם בכל עת לצורך טיפול ותיקון של קוי הביוב.

ד. פיתוח שטח

- (1) חניה - כמות החנייה הכוללת בתוך המגרשים ובהרחבות לאורך הכבישים לא תקטן מ 1.2 מקומות חנייה לכל יחיד.
- (2) קירות תומכים - על גבול המגרש לצד הדרך (לצד הגבוה ולצד הנמוך), יוקמו קירות אבן בגובה 60 ס"מ מפני המדרכה ובמתכונת אחידה, כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית. קירות תומכים - על גבול הצידי של המגרש לא יעלו על 1.80 מטר.
קירות תומכים-על הגבול האחורי של המגרש יהיו כפי שייקבע ע"י מהנדס הועדה המקומית.
- (3) פילוס ויישור הקרקע ייעשו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית תוך הבטחת מניעת נזק כתוצאה מהנקזות מים ממגרש אחד למשנהו.
- (4) לא ינתן אישור להקמת גדרות תיל על גבולות המגרשים.

מ. רביד - אדריכל ומתכנן ערים
רח' ארלחורוב 126, ת"א 62097
טלפון 22 59 04 (03)

חתימות .11

חתימת המתכנן

פקדונים
מיסוי על גרעין אלו מזה
ההוצאה הישיר יהיה בשומרו
הגובה ייחסי
למסויכות מחילתא

חתימת מגיש התכנית

חתימת בעל הקרקע

חתימת יו"ם

1/1/86

תאריך:

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב - 1971	
מרחב תכנון מקומי שומרון הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון	
תכנית מס'	113/3
בישיבתה מס'	28
מיום	26.11.85
החליטה	להעביר את המ"ר בהל"ב
ל	הועדה לאגן גז
מזכיר הועדה / מהנדס	לוי
יו"ר הועדה	לוי

 מנהל הכלכלה המכס והעלווה רئيس مجلس التنظيم الاقليمي	 מנהל הכלכלה המכס והעלווה مدیر الدائرة المركزية التنظيم والباء
--	--

מנהל המרכז	יו"ר מועצה
המרכזים לחינוך ונביה	החכמים העליונה
מدير الدائرة	رئيس مجلس
المركزية التنظيم والبناء	التنظيم الأعلى