



מתן תוקף

-1-

מועצת תכנון עליונה ביהודה ושומרון
מרחב תכנון מקומי שומרון
קדומים. שכונת צפנת
תכנית מתאר מפורטת מס' 113/13
מתחמים, צ/12, צ/13, צ/14, צ/15, צ/21
שינוי תכנית מתאר מס' 113

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

יוזם התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה השומרון.

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

צו בינוי חוק תכנון גזרות, התשנ"א (1971) (יהודה ושומרון) קמ" 419, תשנ"א 1971	
מרחב תכנון מקומי שומרון	
הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון	
תכנית מס' 113/13	
בישיבת מס' 76	מיום 3.4.95
החליטה	ל"ע"ר 8 מת"ש
בה"מ 368 מת"ש מת"ש	
מוזכר ב/צדה/מהנדס	
יו"ר הועדה	

עורך התכנית: אדרי' משה רביד.

תאריך: אפריל 1998

תוכן עניינים	עמוד
פרק א' - נתוני התכנית	3
פרק ב' - הגדרות	6
פרק ג' - אזורים, יעודיהם ושימושיהם	11
פרק ד' - הוראות כלליות	20
פרק ה' - מערכות תשתית	22
פרק ו' - מרכיבי ביטחון	26
פרק ז' - חתימות והצהרת עורך התכנית	27

קדומים. שכונת צפנת
תכנית מתאר מפורטת מס' 113/13
עמוד מס' 3 מתוך 27 עמודים

-3-

פרק א' - נתוני התכנית

1. המקום

קואורדינטות: מערב-מזרח 166000-165260
דרום-צפון 182200-181300

ישוב: קדומים.

גושים:	אדמות כפר	גושים	חלקות בשלמותן או בחלקן
כפר קדום	II	חריק סעדה חילת מיסכה	

2. גבולות התכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט.

3. שם וחלות התכנית

קדומים, שכונת צפנת, תכנית מתאר מפורטת 113/13, מתחמים: צ/12, צ/13,
צ/14, צ/15, צ/21 שינוי תכנית מתאר מס' 113.

4. מסמכי התכנית

- א. התשריט בק"מ 1:1250.
- ב. חוברת הוראות המכילה 27 עמודים.

5. שטח התכנית

260 דונם בקירוב.

6. בעל הקרקע

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

7. יחס התכנית

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה השומרון.
ת.ד. 120, אזור תעשייה ברקן, ד"נ אפריים 44820, טל' 03-9068014.

8. מגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון/ המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים, מחוז המרכז.
רח' לינקולן 3, ת"א, טל' 03-5631811.

9. עורך התכנית

אדריכל משה רביד
דרך בן גוריון 112, רמת גן 52434, טל' 03-6722127

10. קיבולת התכנית

קיבולת התכנית היא 193 יח"ד מתוכן 129 יח"ד באזור מגורים א' בבנינים דו משפחתיים או חד משפחתיים עם קו בנין אחד אפס, ו- 64 יח"ד באזור מגורים ב' בבנינים דו קומתיים 4 יח"ד בבנין.

11. מטרת התכנית

פיתוח שכונות מגורים עם בנינים המשתלבים בנוף ולשם כך :

- א. ליעד קרקע לאזורי מגורים וליעודים נוספים כמסומן בתשריט.
- ב. ליעד שטחים פתוחים ושטחים לבניני ציבור, הדרושים לשכונה הזאת ולישוב כולו, הכל בהתאם לתכנית המתאר קדומים מס' 113.

קדומים. שכונת צפנת

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/13

עמוד מס' 5 מתוך 27 עמודים

-5-

- ג. להתוות ולפתח דרכים ודרכים משולבות שיהוו חלק ממערכת הדרכים הכללית.
- ד. לאפשר ביצוע קוי מים, ביוב, חשמל וטלפונים.
- ה. לקבוע כללים לפיתוח, לעיצוב ולבינוי, כדי שתישמר האחדות העיצובית והתכנונית.
- ו. לקבוע כללים לפיתוח המגרשים.
- ז. להתאים תכנון "שכונת צפנת" לשכונת "גת קדומים" (תכנית מפורטת 113/6).

12. ציונים בתשריט

גבול התכנית	קו כחול כהה.
גבול מתחם ומספר	קו מורכב מנקודות רצופות עבות ומספר המורכב מאות, מלוכסן וממספר.
מספר מגרש מגורים	מספר המורכב משלוש ספרות.
מספר מגרש שאיננו למגורים	מספר המורכב מארבע ספרות.
אזור מגורים א'	כתום.
אזור מגורים ב'	תכלת.
שטח לתכנון בעתיד	אלכסונים בצבע כתום.
שטח לבנין ציבורי	חום מותחם בחום כהה.
אזור מסחרי	אפור.
שטח ציבורי פתוח	ירוק.
שטח יעור	ירוק כהה.
דרך משולבת	אלכסונים אדומים וירוקים לסירוגין.
דרך קיימת בפועל	צבע חום בהיר.
דרך קיימת לפי תכנית מתאר 113	צבע חום בהיר מותחם באדום.
דרך מוצעת	אדום.
חניה	קוים אלכסוניים שתי וערב.
מספר הדרך	בספרה ברבע העליון של העיגול.
קו בנין	בספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול.
רוחב הדרך	בספרה ברבע התחתון של העיגול.
דרך לביטול	אלכסונים בצבע אדום.
אזור לתכנון הבינוי	שטח מותחם בקו אדום מרוסק.
שריד ארכיאולוגי	עיגול עם נקודה ברקע.
בנין מוצע	מסומן בקו דק ברקע במגרשי מגורים.

פרק ב' - הגדרות

בתכנית זאת יהיה לכל מונח הפירוש המפורט בחוק, לרבות הפרושים הנוספים וההתנאיות המצוינים לצד המונחים כמפורט בהמשך.

1. אזור

שטח הקרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע, בקוקו, במסגרת או בסמל, או בצירופיהם, שנועד לו יעוד מסוים עפ"י התכנית.

2. אזור בינוי

אזור שלגביו יש להכין תכנית בינוי לשטח כולו או מקצתו.

3. בית מגורים

בית שנועד ונבנה כדי להתגורר, ואין משתמשים בו למטרה אחרת.

4. גובה מותר לבניה

גובה המדוד במטרים מפני קרקע סופיים במגרש עד לקצה העליון של הגג, בהתאם להנחיות בתכנית מפורטת.

5. גובה פני קרקע סופיים

גובה פני הקרקע במגרש כפי שייקבע בתכנית מפורטת, ובאין קביעת כזאת כפי שייקבע ע"י המהנדס.

6. דרך

- א. כמשמעותה בחוק, לרבות: שפות הדרך; תעלות וחפירים למי גשמים וכיוצא באלה הן בצידי הדרך והן מתחת לדרך; עצים או משוכות בצידי הדרך; קירות תומכים של הדרך; גדרות; מחסומים ומעקות. כל זה ללא הבדל אם הדרך היא רשות היחיד או רשות הרבים, אם היא קיימת בפועל או מוצעת בתכנית ואם אין לה מוצא אלא לדרך אחרת כאמור או ליותר.
- ב. בתחום זכויות הדרך אסורה כל בניה ופיתוח זולת מתקני דרך כפי שייקבעו ע"י הועדה.
- ג. בביצוע של עבודות העפר של הדרכים תינתן תשומת לב מיוחדת לאי פגיעה ביפי הנוף.

7. דרך לביטול

דרך קיימת, דרך מאושרת או מטרוקה, המבוטלת עפ"י הוראת תכנית זאת.

8. דרך קיימת לפי תכנית מתאר

דרך שאושרה בתכנית המתאר תקיפה מס' 113 אך טרם בוצעה בפועל.

9. דרך מוצעת

דרך שמיקומה המוצע מסומן בתשריט, וכן דרך קיימת שמוצע להרחיבה.

10. דרך משולבת

כל הפרושים וההוראות החלות על דרך חלות גם על דרך משולבת. דרך משולבת נועדה לשמש הולכי רגל ותנועה איטית של כלי רכב.

11. דרך קיימת בפועל

דרך קיימת הנראת בשטח בין שהיא מאושרת בתכנית סטטוטורית ובין שאיננה מאושרת ובלבד שיעודה הוא דרך עפ"י תכנית זאת.

12. ועדה

ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה השומרון.

13. חוק

חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.

14. חניה

שטח המיועד לחנית רכב בתחום זכות הדרך, בתחום חניונים או בתחום המגרש, כמפורט בפרק ה' סעיף 2.0.

15. יחידת דיור (יח"ד)

מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שירות, בעלת כניסה נפרדת, הראויה לדעת הרשויות המוסמכות לשימוש של משפחה או יחיד.

16. מגרש

שטח קרקע המאושר בתכנית מפורטת או בתכנית חלוקה כמגרש לבניה, או ליעוד אחר המסומן בתשריט וסופרר במספר.

17. מהנדס

מנהדס או אדריכל של הועדה, או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב את סמכויותיו כולן או מקצתן.

18. מועצת תכנון עליונה (מת"ע)

הרשות המוסמכת עפ"י החוק לאשר או לדחות האישור של תכניות סטטוטוריות רשות זו כולל גם ועדות משנה שונות.

קדומים. שכונת צפנת

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/13

עמוד מס' 9 מתוך 27 עמודים

-9-

19. מתחם, מתחם תכנון

שטח רצוף שהוא חלק משכונה, והמסומן בתשריט, והנועד לתכנון ולפיתוח כיחידה אחת.

20. קו בנין

כמפורט בחוק, לרבות קו על פני הקרקע ומתחתה, שנקבע בתכנית, שבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה. במגרשים של אזור מגורים ב' המיועדים לבניה מרוכזת ושאינם מלבניים, מותר יהיה להבליט עד 60 ס"מ פינות בנין מעבר לקו בנין קדמי או אחורי.

21. קומה

מרחק הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכוללות את העובי של אחת מהן. רצפת הקומה יכולה להיות אופקית או במפלסים.

22. קיר משותף

קיר כחלק של בנין המשמש שתי יחיד צמודות בחלקה אחת, המחולקת לשתי חלקות הצמודות זו לזו. או קיר המפריד בין שתי יחידות צמודות בקומה של בניה רוויה, או קיר של בנין נפרד הבנוי על גבול המגרש, בתכניות מפורטות אפשר לחייב בניה בקיר משותף.

23. שטח בניה

שטח ברוטו הנמדד במטרים רבועיים הכלוא ע"י ההיקף החיצוני של קו קירות הבנין, והכולל כל שטחי הרצפה של הבנין, המרפסות והשטחים שמתחת לקירות החוץ והמחיצות.

24. שטח מגרש

שטח קרקע שבתחום גבולות המגרש, לרבות שטח קרקע עליו בנוי הבנין.

קדומים. שכונת צפנת

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/13

עמוד מס' 10 מתוך 27 עמודים

-10-

25. תכנית בינוי (ראה פרק ד' סעיף 2.0)

תכנית המראה את העיצוב התלת מימדי בק"מ 1:500 או 1:250 של קטע מתחם, המציגה את מימדי הבנינים והשטחים הפתוחים, והכוללת תנוחות, חתכים ופרטי פיתוח כפי שתדרוש הועדה.

26. תכנית חלוקה (ראה פרק ד' סעיף 1)

תכנית חלוקה של הקרקע לשתי חלקות או יותר שתוכן ע"י מודד מוסמך.

27. תכנית פיתוח (ראה פרק ד' סעיף 3.0)

תכנית של פיתוח השטח המיועד לבניה.

קדומים. שכונת צפנת

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/13

עמוד מס' 11 מתוך 27 עמודים

-11-

פרק ג' - אזורים, יעודיהם ושימושיהם

1.0 רשימת מגרשים (שטחי המגרשים הם מקורבים ואינם יכולים לשמש לצרכי רישום).

א. מגורים א

מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור
1	256	742	מגורים א'
1	259	743	
1	256	744	
1	256	745	
1	256	746	
1	256	747	
1	256	748	
1	256	749	
1	254	750	
1	250	751	
1	250	752	
1	252	753	
1	257	754	
1	249	755	
1	257	756	
1	257	757	
1	257	758	
1	257	759	
1	257	760	
1	251	761	
1	273	762	
1	278	763	
1	273	764	
1	279	765	
1	276	766	
1	274	767	
1	270	768	
מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור
2	751	381	מגורים א'
2	752	382	
2	754	383	
2	756	384	
2	753	385	
2	785	386	
2	884	387	
2	654	388	
2	662	389	
2	750	476	
2	749	477	
2	754	478	
2	857	479	
2	662	521	
2	661	522	
2	746	523	
2	718	524	
1	297	732	
1	255	733	
1	267	734	
1	271	735	
1	271	736	
1	271	737	
1	271	738	
1	271	739	
1	266	740	
1	256	741	

קדומים. שכונת צפנת

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/13

עמוד מס' 12 מתוך 27 עמודים

-12-

מספר מספר	שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור
2	673	881	מגורים א'
2	680	882	
2	673	883	
2	654	884	
2	668	885	
2	967	886	
2	570	887	
2	510	888	
2	510	889	
2	510	890	
2	510	891	
2	510	892	
2	541	893	
2	662	894	
129	39552	סה"כ מגורים א'	

מספר מספר	שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור
1	268	769	מגורים א'
1	265	770	
1	256	771	
1	253	772	
1	254	773	
1	253	774	
1	250	775	
1	255	776	
1	250	777	
1	250	778	
2	818	790	
1	250	860	
1	255	861	
1	258	862	
1	258	863	
1	258	864	
1	258	865	
1	258	866	
1	254	867	
1	254	868	
1	254	869	
1	254	870	
1	251	871	
1	250	872	
1	259	873	
1	273	874	
1	271	875	
2	1061	880	

קדומים. שכונת צפנת

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/13

עמוד מס' 13 מתוך 27 עמודים

-13-

ב. מגורים ב'

מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר יח"ד	אזור
480	673	4	מגורים ב'
525	585	4	
526	654	4	
877	937	4	
878	719	4	
879	753	4	
895	811	4	
896	918	4	
897	877	4	
898	676	4	
899	606	4	
900	653	4	
901	701	4	
902	771	4	
903	629	4	
904	694	4	
סה"כ מגורים ב'	11657	64	

קדומים. שכונת צפנת

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/13

עמוד מס' 14 מתוך 27 עמודים

-14-

ג. מגרשים שאינם למגורים.

מגרש מס'	יעוד	שטח מ"ר
2661	שטח ציבורי פתוח ✓	534
2662	שטח ציבורי פתוח	257
2663	שטח ציבורי פתוח	458
2664	שטח ציבורי פתוח	75
2665	שטח ציבורי פתוח	2053
2666	שטח ציבורי פתוח	4717
2667	שטח ציבורי פתוח	3230
2668	שטח ציבורי פתוח	10201
2669	שטח ציבורי פתוח	614
2670	שטח ציבורי פתוח	297
2671	שטח ציבורי פתוח	237
2672	שטח ציבורי פתוח	856
2673	שטח ציבורי פתוח	300
2674	שטח ציבורי פתוח	848
2675	שטח ציבורי פתוח	4639
2676	שטח יעור	3263
2677	שטח יעור	833
2678	שטח יעור	8443
2679	שטח יעור	3663
2680	שטח יעור	1465
2681	שטח יעור	693
2682	שטח יעור	373
2683	שטח ציבורי פתוח	210
2684	שטח יעור	10947
2685	שטח יעור	799
סה"כ מגרשים שאינם למגורים		208379

מגרש מס'	יעוד	שטח מ"ר
2610	שטח לתכנון בעתיד ✓	4299
2615	שטח לבנין ציבורי ✓	4605
2625	שטח לתכנון בעתיד ✓	41634
2630	שטח ציבורי פתוח ✓	1366
2636	שטח יעור ✓	11641
2635	שטח ציבורי פתוח ✓	175
2637	דרך ✓	1483
2640	אזור מסחרי ✓	4873
2641	שטח לבנין ציבורי ✓	4350
2642	שטח לבנין ציבורי ✓	1249
2643	שטח לבנין ציבורי ✓	1372
2644	שטח לבנין ציבורי ✓	1552
2645	שטח לבנין ציבורי ✓	1312
2646	דרך	
2647	דרך	14008
2648	דרך	
2649	דרך	22011
2650	דרך	4595
2651	דרך	547
2652	דרך משולבת	2784
2653	דרך משולבת	1408
2654	דרך משולבת	2960
2655	דרך משולבת	3598
2656	שטח לתכנון בעתיד ✓	5560
2657	שטח לתכנון בעתיד ✓	6968
2658	שטח לתכנון בעתיד ✓	3520
2660	שטח ציבורי פתוח ✓	504

259588	סה"כ תכנית
---------------	-------------------

קדומים. שכונת צפנת

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/13

עמוד מס' 15 מתוך 27 עמודים

-15-

2.0 לוח זכויות בניה

הערות	קוי בניה במטרים			גובה בניה מותר	מספר קומות מירבי	מבנה לחניה שטח מירבי לשתי מכוניות	שטח בניה מירבי ברוטו במ"ר כולל מרפסות, מקורות, מרתפים, עליות גג ומחסנים.	מס' יחיד מירבי מגרש	גודל מגרש כמפורט בסעיף	מס' מגרש	אזור
	קדמי	צדי	אחורי								
גג רעפים, בשיפוע 23-30 מעלות	5.0	3.0 0.0 - ר חובה (1)	5.0	8.5 מ'	2	30 מ"ר	240 מ"ר ליחיד	1	1 א	732-778 860-875	מגורים א'
	5.0	3.0 (4)	5.0					2		381-389 476-479 521-524 790 880-894	
	5.0	3.0 (4)	5.0					4		1 ב	
שמתחת הגג.	5.0	3.0 (4)	5.0	13.0 מ'	1 + 3 חלקית (3)	-	180 מ"ר ליחיד (2)	4	1 ב		
צורת הגג לפי החלטת הועדה.	תכנית קרקע מירבית 40% לקומה. מספר קומות מירבי 2 + מרתף כשטח קומת הקרקע.							1 ג		2615 2642 2643 2644 2645	בנייני ציבור (5)
										2641	
	תכנית קרקע מירבית 35% לקומה. מספר קומות מירבי 3 + מרתף כשטח קומת הקרקע קוי בנין לפי קביעת הועדה. (6)										
	תכנית קרקע 45% לקומה. מספר קומות מירבי 3 + מרתף כשטח קומת קרקע. קוי בנין לפי קביעת הועדה. חניה בתוך המגרש. (6)										

הערות :

- (1) למרות האמור לעיל מותר יהיה לבנות בקוי בניה צדדיים של 3.0 מטר מכל צד בתנאי שהבניה תבוצע ברצף לכל הבנינים לאורך צד אחד של דרך.
- (2) מותר יהיה לבנות בשלבים : שלב ראשון עד 100 מ"ר ליחיד, בשלב שני השלמה ל- 180 מ"ר ליחיד.
- (3) כולל 2 קומות עיקריות, וקומות עמודים להרחבת יחיד שבקומה התחתונה, ועלית גג להרחבת יחיד שבקומה העליונה.
- (4) מותר יהיה לבנות בנין טורי בשני מגרשים צמודים בקו בנין אפס בגבול שבין שני המגרשים הצמודים.
- (5) על אף הפירוט של יעודי הקרקע, הרשות בידי הועדה לקבוע בכל מקרה יעוד שונה ו/או נוסף כמשתמע מתכנית זאת.
- (6) בכל מקרה שטח הבניה המירבי לא יעלה על שטח הבניה המפורט בלוח "ריכוז בניה מותרת - בנייני ציבור" שבתשריט.

קדומים. שכונת צפנת

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/13

עמוד מס' 16 מתוך 27 עמודים

-16-

3.0 הוראות בניה

א. אזור מגורים א'

אזור "בנה ביתך" ובו מותר יהיה להקים בנייני מגורים בודדים.

1. הבניינים 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 0.6 מ'. מרווח אם ייוצר בין הקרקע לבין הרצפה הנ"ל - יאטם במישור הקיר החיצוני של הבנין.

2. על אף האמור בקשר לגובה מירבי עד קצה הגג - מותר יהיה להבליט אנטנה, ארובה וכדומה, בתנאי הגבלה כמפורט בפרק ה' בסעיף 7 שלהלן.

3. (א) גימור קירות הבניינים יהיה בחומרים עמידים ונאים כגון: בטון חשוף, טיח, אבן, לבנים, קרמיקה, ציפוי גרנוליט וכל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה.

(ב) גימור כל החזיתות של הבניינים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב רצופים בהתאם לקביעת הועדה.

4. אם צוין בכל מקום שהוא חיוב לבנות בגג משופע או רעפים, הכונה היא שלפחות 60% מהתכסית של הקומה העליונה יהיו משופעים ויקורו ברעפים.

5. עלית גג - גובה נטו של עלית גג כשימוש למגורים לא יפחת מ- 1.80 מ' בחלק הנמוך ו- 2.50 מ' בחלק הגבוה.

6. מבנה לחניה - מותר להקימו בתחום קו הבנין, כחלק מן הבנין הראשי רצוף ובהמשך לו, או בתחום שבין קו הבנין הקדמי לבין קו הדרך ובצמוד לקו הדרך ולגבול צידי של המגרש עם קו בנין קדמי וצידי 0 ובתנאי:

(א) ששטח המבנה לא יעלה על 30 מ"ר לשתי חניות ו- 15 מ"ר לחניה אחת.

(ב) שהמבנה ישמש לחניה בלבד.

קדומים שכונת צפנת
תכנית מתאר מפורטת מס' 113/13
עמוד מס' 17 מתוך 27 עמודים

-17-

- ג) אם יותקן שער יהיה הוא בפתיחה של גלילה כלפי מעלה, לא תורשה פתיחה החוצה לכיוון המדרכה.
- ד) במידה והמבנה ייבנה בצמוד לגבול הצדדי של המגרש - לא יהיו בו פתחים לכיוון מגרש שכן.
- ה) מי גשם מגג המבנה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון הדרך.
- ו) גובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.
- ז) במידה והוא צמוד לקו הדרך, ייבנה בקירות אבן שישתלבו בקיר האבן כמפורט בפרק ה' סעיף 9 בהמשך.
- ח) במידה ומיקומו בתחום קו הבנין של המגרש, ייבנה באותם החומרים בהם ייבנה הבנין העיקרי.

8. מרתפים - מותר יהיה לבצע מרתפים בתנאים כדלקמן:

- 1) לפחות 2 קירות חוץ יהיו גלויים מעל פני הקרקע.
- 2) רצפת המרתף לא תבלוט מעל מפלס הקרקע הצמודה לקירות החוץ הגלויים יותר מ- 30 ס"מ.
- 3) לא יאושר ביצוע המרתף כקומת עמודים.
- 4) בידי הועדה סמכות למנוע ביצוע או לחייב ביצוע מרתף אם לדעתה יש בכך הצדקה עיצובית שכונתית.

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

10. בנוסף לנאמר בפרק ה' סעיף 8 בענין פיתוח השטח, יחולו על המחזיקים בקרקע חובות פיתוח של קירות תמך בין המגרשים (במידה ולדעת מהנדס הועדה הקירות דרושים) כדלקמן:

קדומים שכונת צפנת

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/13

עמוד מס' 18 מתוך 27 עמודים

-18-

- (1) קירות תמך של מגרש הנמצא במפלס גבוה, יבוצע ע"י המחזיק במגרש הגבוה.
 - (2) למרות האמור לעיל, במקרים בהם נבנה בנין בקו בנין אפס, יבוצע קיר התמך, בקו בנין זה, כהמשך לבנין ע"י בונה הבנין ללא התחשבות בענין מפלס המגרש ביחס למגרש הסמוך.
 - (3) קיר תמך במגרש הצמוד לשצ"פ או לשטח המיועד לבנין ציבורי יבוצע ע"י מחזיק המגרש.
11. מחסן מותר יהיה למקס באחת מהאפשרויות הבאות:
- (1) כחלק מהמבנה העיקרי.
 - (2) מתחת למבנה לחניה אם לדעת המהנדס, הטופוגרפיה של השטח מצדיקה זאת.

ב. אזור מגורים ב'

אזור לבנינים דו קומתיים עם גג רעפים וקומת עמודים, 4 יח"ד בבנין. אפשרות הגדלת הדירות: בקומת העמודים לדירה התחתונה ובתוך חלל הגג לדירה עליונה. זכויות ומגבלות הבניה כמו באזור מגורים א' אלא אם נאמר אחרת בכל מקום שהוא בהוראות אלו.

ג. אזור מסחרי

1. אזור המסומן בתשריט והמיועד לבניית שטחי מסחר כמוגדר בתכנית זו, שיכלול חנויות, בתי אוכל, אולמות עינוגים, משרדים, מרפאות וכן כל שימוש מסוג זה שייקבע ע"י הועדה.
2. זכויות והיקף הבניה מפורטים ב"לוח זכויות הבניה" בסעיף 2.0 לעיל ובלוח "ריכוז בניה מותרת - בניני ציבור" שבתשריט.
3. גימור קירות החוץ יהיה ציפוי באבן נסורה.
4. לא יינתנו היתרי בניה לאזור זה בטרם שתוכן תכנית בינוי לאזור.

קדומים שכונת צפנת

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/13

עמוד מס' 19 מתוך 27 עמודים

-19-

ד. שטח יעור

1. כמו שטח ציבורי פתוח, אלא שעיקר יעודו יהיה יעור. הרשות בידי הועדה המקומית להחליף בין היעודים של שטח ציבורי פתוח ושטח יעור, ובלבד ששיפוע השטח לא יעלה על 20%. שינוי זה לא ייחשב כשינוי התכנית.

2. באישור קמ"ט איכות הסביבה תורשה השקיית סרק של שפכים מטוהרים.

ה. שטח לבנין ציבורי

1. אזור המסומן בתשריט והמיועד לבניית בנין ציבורי כמוגדר בתכנית זו. יעודו של השטח הוא אחד מבנייני הציבור המפורטים ב"לוח זכויות הבניה" סעיף 2.0 לעיל ובלוח "ריכוז בניה מותרת - בנין ציבורי" שבתשריט, אבל הרשות בידי הועדה המקומית לקבוע כל יעוד ציבורי שהוא.

2. לכל בנין ציבורי תוכן תכנית בינוי מפורטת שתאושר בטרם קבלת היתר בניה.

3. גימור קירות החוץ יהיה ציפוי באבן נסורה.

ו. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)

אזור המסומן בתשריט, שהשימושים המותרים בו יהיו: גינון, יעור, מעברי רגלים ומתקנים פתוחים לבידור וספורט. יעודו העיקרי של שטח זה הינו גינון, יעור, מגרשי משחק ומתקנים לספורט ונופש. מותר יהיה לבנות בינין שרות ליעוד העיקרי באישור הועדה המקומית. בשצ"פ מותר להעביר באישור הועדה המקומית קוים של מערכות תשתית טכניות, כמו כן מותר להקים מקלטים ציבוריים ומשותפים.

ז. שטח לתכנון בעתיד

1. אזור שיעודו ייקבע בעתיד עפ"י תכנית בינוי מפורטת שתוגש ותאושר ע"י הועדה.

2. בשטח המסומן בתשריט במספר 2625 תותר, באישור קמ"ט איכות הסביבה, השקיית סרק של שפכים מטוהרים.

פרק ד' - הוראות כלליות

לא יינתן היתר בניה ולא יינתן אישור לפיתוח במרחב תכנית המתאר אלא אם תוגש ותאושר תחילה אחת או יותר מהתכניות המפורטות להלן:

1.0 תכנית חלוקה

- א. תכנית זו תלווה בתכנית חלוקה, שתהווה חלק בלתי נפרד מתכנית המתאר המפורטת.
- ב. מותר יהיה לבצע פיתוח של דרכים עפ"י תכנית חלוקה אשר תאושר בנפרד מתכנית המתאר המפורטת.
- ג. תכנית חלוקה של הקרקע לשתי חלקות או יותר תוכן ע"י מודד מוסמך. תכנית חלוקה תתבסס על תכנית זו או על תכנית בינוי שתאושר כחוק. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה סטייה מהנחיות לחלוקה בתכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי הקרקע.

2.0 תכנית בינוי

- א. במקומות המסומנים בתשריט יותנה מתן היתר בניה בהכנת תכנית בינוי.
- ב. תכנית בינוי תכלול העמדת מבנים, מספר קומות, גבהים כלליים, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים, רוחבם ומפלסיהם, סימון שטחי חניה, וכל יעודי הקרקע האחרים, וכל פרט נוסף שתדרוש הועדה ו/או מת"ע.
- ג. תכנית הבינוי תכלול חלוקה למגרשים.

3.0 תכנית פיתוח

- א. 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 מבן שלם ולפתור ע"י כך מן הצורך להגיש תכנית פיתוח של כל המגרש בנפרד.

קדומיט. שכונת צפנת

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/13

עמוד מס' 21 מתוך 27 עמודים

-21-

ב. תכנית הפיתוח תכלול: העמדת המבנים, מפלסי רצפות, מפלסי קרקע סופיים, גדרות וקירות תומכים, שטח ציבורי פתוח, סוגי נטיעות וגינון, 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.

ג. לפי דרישת הועדה אפשר לחייב צירופה של תכנית הפיתוח כנספח בלתי נפרד של תכנית בינוי.

4.0 ארכיאולוגיה

במקרה של גילוי עתיקות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

פרק ה' - מערכות תשתית

1.0 דרכים

- א. הדרכים המסומנות בתשריט יבוצעו ברוחב כמסומן בתשריט.
- ב. בעת ביצוע הדרכים תותר סטיה של עד 1.0 מטר בסימון הדרכים לעומת המסומן בתשריט ותיקון החלוקה בהתאם לכך.
- ג. בדרכים שרוחבן 12 מ' תתוכנן חניה בצד אחד.

2.0 חניה

- א. יחס החניה באזור המגורים א' יהיה: 2 מקומות חניה ליחיד 1. מתוכם לפחות מקום חניה אחד יהיה במגרשים והשאר בדרכים.
- ב. יחס החניה באזור מגורים ב' יהיה: 1.8 מקומות חניה ליחיד דיור אחת, מתוכן יהיה לפחות 1 מקום חניה בתוך המגרשים ולפחות 0.3 מקומות חניה בדרכים.
- ג. חניה ביעודי קרקע שאינם מגורים תהיה בתוך המגרשים עפ"י היעוד, באישור המפקח על התעבורה.
- ד. חניה באזור שיעודו יעור או שצ"פ תבוצע תוך שילוב נטיעות ומקומות חניה עפ"י הוראה של הועדה.
- ה. למפקח על התעבורה סמכות להקל בענין דרישות החניה אם לדעתו תנאיי הטופוגרפיה לא מאפשרים עמידה בדרישות אלו.
- ו. כל תכנית מרחבית תקבל אישור המפקח על התעבורה.

3.0 ניקוז

- א. תכניות הפיתוח יכללו פתרונות ניקוז סביבתיים.
- ב. מחזיק בקרקע יהיה חייב לאפשר מעבר קוי ניקוז פתוחים או סגורים בשטחו, כפי שתורה הועדה. הועדה תהיה מוסמכת להכתיב למחזיק בקרקע את גימור הפיתוח של קטעי המגרש בו עוברים קוי ביוב.

קדומים. שכונת צפנת

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/13

עמוד מס' 23 מתוך 27 עמודים

-23-

ג. לועדה ו/או לנציגיה תהיה הזכות להיכנס בכל עת שתמצא לנכון, למגרש פרטי בו עובר קוי ניקוז ציבורי לצורך טיפול ותחזוקה לרבות ביצוע חפירות, לשם החלפת שוחות וקוים שהתבלו. הועדה לא תהיה מחויבת להחזיר את מצב המגרש לקדמותו.

4.0 סילוק שפכים

- א. הטיפול והסילוק של השפכים במסגרת התכנון והביצוע של הישוב כולו (והמתחמים שבתכנית זו), יהיה באישור קמ"ט איכות הסביבה.
- ב. כל בנין שייבנה בתחום התכנית יתחבר למערכת ביוב מרכזית, שתתוכנן ותבוצע עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.
- ג. זכות מעבר קוי ביוב - המחזיק בקרקע בתחום התכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קוי ביוב בשטחו, כפי שתורה הועדה. הועדה תהיה מוסמכת להכתיב למחזיק בקרקע את גימור הפיתוח של קטעי המגרש בו עוברים קוי ביוב.
- ד. לועדה ו/או לנציגיה תהיה הזכות להיכנס בכל עת שתמצא לנכון, למגרש פרטי בו עובר קוי ביוב ציבורי לצורך טיפול ותחזוקה לרבות ביצוע חפירות, לשם החלפת שוחות וקוים שהתבלו. הועדה לא תהיה מחויבת להחזיר את מצב המגרש לקדמותו.

5.0 אספקת מים

- א. אספקת המים תהיה בהתאם לתכנון מפורט כפי שילעשה ויאושר ע"י הרשויות המוסמכות.
- ב. המחזיק בקרקע בתחום התכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קוי אספקת מים בשטחו, כפי שתורה הועדה.

6.0 קוי חשמל

- א. קוי החשמל בתחום התכנית יהיו תת קרקעיים.
- ב. הועדה בהסכמת מת"ע, רשאית לשמור כל קרקע למעבר קוי חשמל עיליים או תת-קרקעיים, בתואי שלאורך דרך, או בתוך שטח ציבורי פתוח, או בתוך שטח יעור.

קדומים. שכונת צפנת

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/13

עמוד מס' 24 מתוך 27 עמודים

-24-

- ג. 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 שייקבע ע"י הרשויות המוסמכות.
- ד. על אף האמור לעיל, מותרים יהיו שימושי הקרקע המפורטים להלן בתואי מעבר החשמל:
- (1) חניית רכב על פני הקרקע.
 - (2) קוי מים, ביוב, וכבלים תת-קרקעיים, בתנאי שתואמו עם חברת החשמל.
 - (3) דרכים חוצות את המעבר.
 - (4) שימושי קרקע נוספים שאינם מסכנים את המעבר בהסכמת הועדה.

7.0 מתקנים

- א. מתקנים סולריים - הדודים ימוקמו בחלל הגג והקולטים יהיו צמודים לשיפוע גג הרעפים.
- ב. אנטנות טלוויזיה ורדיו - יבוצעו לפי הנחיות הועדה.
- ג. כל בניה חדשה תבוצע עם מרחבים מוגנים לפי הוראות הג"א.
- ד. קוי מים וביוב יבוצעו בהתאם להוראות הל"ת.
- ה. מתקנים לאצירת אשפה יהיו במכולות וימוקמו במקומות כפי שתחליט מ"מ קדומים וישרתו. מספר יחידות דיור בהתאם להנחיות המ"מ קדומים.
- ו. מתקני כביסה ובלוני גז לא יימצאו בחזית הבנינים והם יוסתרו ע"י מסתור כפי שיאושר ע"י מהנדס הועדה.
- ז. אסור יהיה למקם חצרות משק במרווח שבין קו בנין קדמי לבין קו הדרך.

8.0 פיתוח שטח

- א. פיתוח השטח יבוצע בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת בק.מ. 1:250 שתוגש לאישור הועדה.
- ב. תמיכת הקרקע - פילוס וישור הקרקע יעשו בתיאום עם מהנדס הועדה.
- 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.
- ד. ניקוז המגרשים יהיה אל השטחים הציבוריים הפתוחים, או אל הדרכים. מותר יהיה לנקז מגרש עלי אל מגרש תחתני בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתני, ובלבד שיינתן אישור בכתב ע"י 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.
- ו. מעקה בטיחות ע"ג קיר תומך וע"ג מסלעה או על גבול המגרש לצד הדרך או לצד מעבר רגלים, יבוצע בחומרים נאים ועמידים כגון ברזל צבוע, לוחות עץ, לוחות פלסטיק קשיח או שילוב ביניהם, הכל בהתאם להוראות הועדה.
- ז. על גבול צידי ואחורי של מגרש מותר יהיה לבצע גדר רשת בתנאי שאין קירות תומכים ו/או מסלעות ובתנאי שהגדר לא מהווה מעקה בטיחות.

9.0 כיבוי אש

כל תכנית פיתוח תכלול הכנות לכיבוי אש כפי שייקבע ע"י קצין כיבוי אש או כל אדם אחר הממונה מטעם איגוד ערים לכיבוי אש יהודה ושומרון הכנות אלו יכולות לכלול דרכי גישה ו/או מיקום הידראנטים ו/או כל סידור אחר שיידרש.

10.0 מתקני גריסה

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר, ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

פרק ו' - מרכיבי ביטחון

יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפרוט הבא:

- א. מחסן תחמושת/נשק.
- ב. דרך היקפית + גדר רשת.
- ג. תאורת בטחון היקפית.
- ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.

ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.

- א. מרכיבי הבטחון שנקבעו /ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- ד. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

קדומים. שכונת צפנת
תכנית מתאר מפורטת מס' 113/13
עמוד מס' 27 מתוך 27 עמודים

-27-

פרק ו' - חתימות

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש _____

היחס: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה השומרון _____

מגיש התוכנית: משרד הבינוי והשיכון/המינהל לבניה כפרית _____
מחוז מרכז
26.4.98

הפקדה

הצהרת עורך התכנית:
אני מצהיר בזאת כי הנתונים
המפורטים טבלאות השטחים
והאזורים בתשריט זהים ומתאימים
אלה המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמובן וידאתי עדכניות חישוב
השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

מ. רביץ אדריכל ומתכנן ערים

דרך בן גוריון 112, ר"ג 52434

טל: 03-6722127 פקס: 03-6702186

חתימה שם, תפקיד

24.4.98

תאריך

ישראל (נ.ו.)
מועצה מקומית
קדומים

מנהל המוסד למאכלים והתחזוקה

מנהל המוסד למאכלים והתחזוקה
המנהל הכללי למוסדות
המנהל הכללי למוסדות

מנהל המוסד למאכלים והתחזוקה
מנהל המוסד למאכלים והתחזוקה
מנהל המוסד למאכלים והתחזוקה
מנהל המוסד למאכלים והתחזוקה

מנהל המוסד למאכלים והתחזוקה

מנהל המוסד למאכלים והתחזוקה

מנהל המוסד למאכלים והתחזוקה

מנהל המוסד למאכלים והתחזוקה

מנהל המוסד למאכלים והתחזוקה

מנהל המוסד למאכלים והתחזוקה

מנהל המוסד למאכלים והתחזוקה

מנהל המוסד למאכלים והתחזוקה

מנהל המוסד למאכלים והתחזוקה