

מתן תוקף

-1-



מועצת תכנון עליונה  
 אזור יהודה ושומרון  
 מרחב תכנון מועצה מקומית קדומים  
**קדומים מזרח . מתחם מז/ 11**  
תכנית מפורטת מס' 113/12  
**שינוי תכנית מפורטת מס' 113/4**

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

**יוזם התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה קדומים.

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

**עורך התכנית:** אדרי' משה רביד.

## עמוד

## תוכן עניינים

|    |                                    |
|----|------------------------------------|
| 3  | פרק א' - נתוני התכנית              |
| 6  | פרק ב' - הגדרות                    |
| 10 | פרק ג' - אזורים, יעודיהם ושימושיהם |
| 16 | פרק ד' - הוראות כלליות             |
| 18 | פרק ה' - מערכות תשתית              |
| 22 | פרק ו' - מרכיבי ביטחון             |
| 23 | פרק ז' - חתימות והצהרת עורך התכנית |

קדומים מזרח. מתחם מז/ 11  
תכנית מפורטת מס' 113/12  
עמוד מס' 3 מתוך 23 עמודים

-3-

## פרק א' - נתוני התכנית

### 1. המקום

קואורדינטות: מערב-165040, מזרח-165540  
 דרום-179020, צפון-179400

ישוב: קדומים.

| גושים:   | אדמות כפר | גושים        | חלקות בשלמותן או בחלקן |
|----------|-----------|--------------|------------------------|
| כפר קדום | יא        | ואד בארץ     |                        |
|          | x         | חליל א-נימרה |                        |

### 2. גבולות התכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט.

### 3. שם וחלות התכנית

קדומים מזרח מתחם מז/ 11, תכנית מפורטת מס' 113/12.

### 4. מסמכי התכנית

- א. תשריט בק"מ 1:1250.
- ב. חוברת הוראות המכילה 23 עמודים.

### 5. שטח התכנית

49.5 דונם בקירוב.

**6. קיבולת התכנית**

קיבולת התכנית 96 יח"ד.

**7. בעל הקרקע**

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

**8. יוזם התכנית**

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה קדומים.  
ד.נ. צפון-השומרון 44856, טלי 09-7921221.

**9. מגיש התכנית**

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

**10. עורך התכנית**

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

**11. מטרת התכנית**

פיתוח שכונות מגורים עם בנינים המשתלבים בנוף ולשם כך:

א. ליעד קרקע לאזורי מגורים וליעודים נוספים כמסומן בתשריט.

ב. ליעד שטחים לבניני ציבור, הדרושים לשכונה הזאת ולשכונות סמוכות.

**קדומים מזרח . מתחם מז/ 11**  
**תכנית מפורטת מס' 113/12**  
**עמוד מס' 5 מתוך 23 עמודים**

-5-

- ג. להתוות ולפתח דרכים וחניות.
- ד. לאפשר ביצוע קוי מים, ביוב, חשמל וטלפונים.
- ה. לקבוע כללים לפיתוח, לעיצוב ולבינוי, כדי שתישמר האחדות העיצובית והתכנונית.
- ו. לקבוע כללים לפיתוח המגרשים.

**12. ציונים בתשריט**

- |                                |                                       |
|--------------------------------|---------------------------------------|
| גבול התכנית                    | קו כחול כהה.                          |
| אזור מגורים ב'                 | תכלת.                                 |
| שטח לתכנון בעתיד               | אלכסונים בצבע צהוב.                   |
| שטח לבנין ציבורי               | חום מותחם בחום כהה.                   |
| אזור מסחרי                     | אפור מותחם אפור כהה.                  |
| שטח ציבורי פתוח                | ירוק.                                 |
| דרך קיימת בפועל ו/או סטטוטורית | צבע חום בהיר.                         |
| דרך וחניה מוצעות               | אדום.                                 |
| 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.                   |

## **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. גובה מותר לבניה**

גובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

### **4. גובה פני קרקע סופיים**

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

### **5. דרך**

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.

**6. דרך לביטול**

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

**7. דרך מוצעת**

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

**8. דרך קיימת או מאושרת**

דרך רשומה, דרך שנקבעה בתכנית סטוטורית שאושרה, מטרוקה, או דרך קיימת בפועל, הנראית בשטח בין שהיא מאושרת בתכנית סטוטורית ובין שאיננה מאושרת ובלבד שיעודה דרך עפ"י תכנית זאת.

**9. ועדה**

ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה קדומים..

**10. חוק**

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

**11. חניה**

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

**12. יחידת דיור (יח"ד)**

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

**13. מגרש**

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

**14. מהנדס**

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

**15. מועצת תכנון עליונה (מת"ע)**

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

**16. קו בנין**

כמפורט בחוק, לרבות קו על פני הקרקע ומתחתה, שנקבע בתכנית, שבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה. במגרשים שאינם מלבניים מותר יהיה להבליט עד 60 ס"מ פינות בנין מעבר לקוי בנין קדמי או אחורי.

**17. קומה**

חלק פנימי בתוך בנין הנמצא בין רצפה לבין תקרה, אשר גובהו האנכי נטו (בין גמר ריצוף לבין גמר טיח תקרה) אינו קטן מ- 2.50 מ' ואינו עולה על 3.30 מ'. למעט בבנינים ציבוריים ומלאכה שבהם תותרנה גם קומות מיוחדות בגובה העולה על הגובה הנ"ל, כפי שייקבע ע"י הועדה.

**18. קיר משותף**

קיר כחלק של בנין המפריד בין שתי יחידות דיור צמודות בקומה.

**19. שטח בניה**

שטח מקורה ברוטו הנמדד במטרים רבועיים הכלוא ע"י ההיקף החיצוני של קירות הבנין.

**20. 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.

**21. תכנית חלוקה (ראה פרק ד' סעיף 1)**

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

**22. תכנית פיתוח (ראה פרק ד' סעיף 3.0)**

תכנית של פיתוח השטח המיועד לבניה.

קדומים מזרח . מתחם מז/ 11  
 תכנית מפורטת מס' 113/12  
 עמוד מס' 10 מתוך 23 עמודים

-10-

## פרק ג' - אזורים, יעודיהם ושימושיהם

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

א. מגורים ב

| מספר<br>מגרש  | שטח<br>מ"ר | מספר<br>יח"ד | אזור      |
|---------------|------------|--------------|-----------|
| 708           | 553        | 4            | מגורים ב' |
| 709           | 571        | 4            |           |
| 710           | 562        | 4            |           |
| 711           | 559        | 4            |           |
| 712           | 574        | 4            |           |
| 713           | 567        | 4            |           |
| 714           | 643        | 4            |           |
| 715           | 561        | 4            |           |
| 716           | 552        | 4            |           |
| 717           | 554        | 4            |           |
| 718           | 553        | 4            |           |
| 719           | 552        | 4            |           |
| 720           | 552        | 4            |           |
| 721           | 543        | 4            |           |
| 722           | 561        | 4            |           |
| 723           | 527        | 4            |           |
| 724           | 534        | 4            |           |
| 725           | 555        | 4            |           |
| 726           | 551        | 4            |           |
| 727           | 555        | 4            |           |
| 728           | 554        | 4            |           |
| 729           | 552        | 4            |           |
| 730           | 553        | 4            |           |
| 731           | 561        | 4            |           |
| סה"כ מגורים ב |            |              |           |
| 13399         |            | 96           |           |

קדומים מזרח . מתחם מז / 11  
תכנית מפורטת מס' 113/12  
עמוד מס' 11 מתוך 23 עמודים

-11-

ב. מגרשים שאינם למגורים.

| מגרש<br>מס'              | יעוד             | שטח<br>מ"ר |
|--------------------------|------------------|------------|
| 2200                     | שטח לבנין ציבורי | 1194       |
| 2201                     | שטח לבנין ציבורי | 1151       |
| 2203                     | שטח לבנין ציבורי | 483        |
| סה"כ בניני ציבור         |                  | 2828       |
| 2204                     | אזור מסחרי סה"כ  | 499        |
| סה"כ שטח ציבורי פתוח     |                  | 6117       |
| סה"כ דרכים               |                  | 17763      |
| סה"כ לתכנון בעתיד        |                  | 8803       |
| סה"כ שטחים שאינם למגורים |                  | 36010      |

|                 |       |
|-----------------|-------|
| סה"כ שטח התכנית | 49409 |
|-----------------|-------|

**קדומים מזרח . מתחם מז/ 11**  
**תכנית מפורטת מס' 113/12**  
**עמוד מס' 12 מתוך 23 עמודים**

-12-

**2.0 לוח ריכוז 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, ועליות גג. | מס' יחיד מירבי מגרש | גודל מגרש כמפורט בסעיף | מס' מגרש | אזור                 |
|-------------------------------------------------|-----------------|-----|------------|----------------|-----------------------|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------|---------------------|------------------------|----------|----------------------|
|                                                 | קדמי            | צדי | אחורי      |                |                       |                                   |                                                           |                     |                        |          |                      |
| גג רעפים.<br>לפחות 60% כיסוי                    | 5.0             | 3.0 | 5.0<br>(4) | 13.0 מ'        | 3 +<br>1 חלקית<br>(2) | אין                               | 180 מ"ר<br>ליח"ד (1)                                      | 4                   | 1.0 א'                 | 708-731  | מגורים ב'            |
| גג שטוח או רעפים.<br>גימור קירות חוץ אבן נסורה. | 5.0             | 5.0 | 5.0        | 7.0 מ'         | 1                     | כיתות גן ילדים 240 מ"ר            |                                                           |                     | 1.0 ב'                 | 2200     | שטח לבנין ציבורי (3) |
|                                                 |                 |     |            | 7.0 מ'         | 1                     | כיתות מעון ילדים 240 מ"ר          |                                                           |                     |                        | 2201     |                      |
|                                                 |                 |     |            | 7.0 מ'         | 1                     | בית כנסת 240 מ"ר                  |                                                           |                     |                        | 2203     |                      |
| גג שטוח או רעפים.<br>גימור קירות חוץ אבן נסורה. | 5.0             | 5.0 | 5.0        | 7.0 מ'         | 1                     | בנין מסחרי 280 מ"ר                |                                                           |                     | 1.0 ב'                 | 2204     | אזור מסחרי (3)       |

הערות :

- (1) מותר יהיה לבנות בשלבים : שלב ראשון עד 100 מ"ר ליח"ד, בשלב שני השלמה ל- 180 מ"ר ליח"ד.
- (2) כולל 2 קומות עיקריות, וקומת עמודים להרחבת יח"ד שבקומה התחתונה, ועלית גג להרחבת יח"ד שבקומה העליונה.
- (3) על אף הפירוט של יעודי הקרקע, הרשות בידי הועדה לקבוע בכל מקרה יעוד שונה ו/או נוסף כמשתמע מתכנית זאת.
- (4) מרפסות סוכה בנויות מותר שיבלטו מקו בנין קדמי או אחורי עד 50 ס"מ.

### **3.0 הוראות בניה**

#### **א. אזור מגורים ב'**

1. אזור לבנינים דו קומתיים עם גג רעפים וקומת עמודים, 4 יח"ד בבנין. אפשרות הגדלת הדירות: בקומת העמודים לדירה התחתונה, בעלית הגג לדירה העליונה.
2. הבנינים יהיו צמודי קרקע. אבל כדי לאפשר ביצוע בשלבים כאמור לעיל, מותר יהיה לבנות קומת עמודים לצורך הרחבה עתידית. המרחק שבין המפלס הסופי של הקרקע בכל נקודה שהיא במגרש לבין הרצפה שמעליה, לא יעלה על 0.6 מ'. מרווח אם יוצר בין הקרקע לבין הרצפה הנ"ל - ייאטם במישור הקיר החיצוני של הבנין.
3. על אף האמור בקשר לגובה מירבי עד קצה הגג - מותר יהיה להבליט אנטנה, ארובה וכדומה, בתנאי הגבלה כמפורט בפרק ה' בסעיף 7 שלהלן.
4. (א) גימור קירות הבנינים 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 הבנינים יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב רצופים בהתאם לקביעת הועדה.
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 - לא ייבנו מבנים לחניה וכל החניות יהיו בדרכים ובחניונים.
7. מותר יהיה לבצע מרפסות גג בלתי מקורות, אשר שטחן לא ייחשב כשטח בניה.

#### **ב. שטח לבניני ציבור**

1. שטח המיועד לבנית בניני ציבור מסוגים שונים כפי שייקבע ע"י הועדה ובלבד שהיקף הבניה הכולל לא יעלה על היקף שצוין בלוח "ריכוז זכויות הבניה", פרק ג' סעיף 2.0.

**קדומים מזרח . מתחם מז' 11**  
**תכנית מפורטת מס' 113/12**  
**עמוד מס' 14 מתוך 23 עמודים**

-14-

2. הועדה רשאית ליזום תכנית איחוד וחלוקה של כל השטחים לבניני ציבור, בצרוף השטח המסחרי וליזום תכנון משולב של כל התכליות.
3. מותר יהיה לבנות מרתף בבניני ציבור לצרכי שרות באישור הועדה, בתנאי שתקרת המרתף לא תבלוט בכל נקודה כלשהי יותר מ- 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים במגרש.
4. מבנה לחניה מותר יהיה להקים, בנוסף לזכויות הבניה המפורטות בלוח "ריכוז זכויות הבניה" פרק ג' סעיף 2.0, באישור המפקח על התעבורה.
5. גימור קירות של בניני ציבור יהיה אבן נסורה.

**ג. שטח מסחרי**

1. שטח המיועד לבניית בנין מסחרי מסוגים שונים כפי שייקבע ע"י הועדה ובלבד שהיקף הבניה הכוללת לא יעלה על ההיקף שצוין בלוח "ריכוז זכויות הבניה" פרק ג' סעיף 2.0.
2. הועדה רשאית ליזום תכנית איחוד וחלוקה של השטח המסחרי והשטחים לבניני ציבור וליזום תכנון משולב של כל התכליות.
3. גימור קירות של בנין מסחרי יהיה באבן נסורה.

**ד. שטח לתכנון בעתיד**

- אזור שיעודו ותכנונו ייקבעו בעתיד עפ"י הצרכים שיהיו. יהיה זה בסמכותה של הועדה לאשר פיתוח האזור לאחד התפקודים הבאים, בתנאי שתוכן תכנית בינוי ופיתוח:
1. אזור מגורים בעל קיבולת מירבית של 20 יח"ד.
  2. עודד אחר שייקבע ע"י הועדה כגון: שצ"פ, חקלאות שאיננה כוללת מבנים חקלאיים ואיננה כוללת בעלי חיים.
  3. שילוב בין היעודים המוגדרים בסעיפים קטנים א' ו- ב' לעיל.

**ה. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ)**

1. אזור המסומן בתשריט השימושים המותרים בו הם: גינון, יעור, מעברי רגלים, מתקני משחק, מתקנים לבידור ולספורט ומתקנים פתוחים לשימוש הציבור.
2. מותר יהיה לבנות מבני שרות לשימושים המותרים הנ"ל בהתאם להחלטת הועדה.
3. באישור הועדה מותר יהיה להעביר בשצ"פ קוים של מערכות תשתית טכנית וכן מותר יהיה להקים מתקנים הנדסיים נקודתיים כגון מגדלי מים, אנטנות וכ"ו וכן מקלטים ו/או מרחבים מוגנים באישור רשויות הג"א, ובלבד שלדעת הועדה אין בהם מטרד סביבתי.

**ו. דרך**

1. שימושים מותרים בזכות הדרך הם: מעבר רכב ורגלים, נסיעות תאורה ושילוט בלבד.
2. בתחום זכויות הדרך אסורה כל בניה ופיתוח זולת מתקני דרך כפי שייקבעו ע"י הועדה.
3. בביצוע של עבודות העפר של הדרכים תינתן תשומת לב מיוחדת לאי גביעה ביפי הנוף.
4. מותר יהיה להעביר קוים של מערכות תשתית טכנית.

## **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. תוכן בתכנית חלוקה, שתהווה תנאי למתן היתר בניה.
- 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.

**קדומים מזרח . מתחם מז' 11**  
**תכנית מפורטת מס' 113/12**  
**עמוד מס' 17 מתוך 23 עמודים**

-17-

- ב. תכנית הפיתוח תכלול: העמדת המבנים, מפלסי רצפות, מפלסי קרקע סופיים, גדרות וקירות תומכים, שטח ציבורי פתוח, סוגי נטיעות וגינות, מערכת השקייה, 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 סטייה של עד 1.0 מטר בסימון הדרכים לעומת המסומן בתשריט ותיקון החלוקה בהתאם לכך.
- ג. בדרכים תתוכנן חניה ניצבת או חניה לאורך בהתאם לנספח חניה.

### **2.0 חניה**

- א. באזור מגורים ב' יהיה יחס החניה לפחות 1.8 מקומות חניה לכל יח"ד, בחניה ניצבת לאורך הדרכים.
- ב. חניה ביעודי קרקע שאינם מגורים תהיה עפ"י היעוד בתוך המגרשים או בדרכים באישור המפקח על התעבורה.
- ג. למפקח על התעבורה סמכות להקל בענין דרישות החניה אם לדעתו תנאי הטופוגרפיה לא מאפשרים עמידה בדרישות אלו.

### **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.
- 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 (הכולל מתחם מז/ 11 שבתכנית זו), יהיה באישור קמ"ט איכות הסביבה.
- ב. כל בנן 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 שייעשה 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 מזרח . מתחם מז/ 11**  
**תכנית מפורטת מס' 113/12**  
**עמוד מס' 20 מתוך 23 עמודים**

-20-

- ג. אסור לבנות מבנה כלשהו בתחום התואי השמור למעבר קוי החשמל, בין שהקוים קיימים בפועל ובין שאינם קיימים.  
אסור 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.

**קדומים מזרח . מתחם מז/ 11**  
**תכנית מפורטת מס' 113/12**  
**עמוד מס' 21 מתוך 23 עמודים**

-21-

- 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, יבוצע בחומרים נאים ועמידים כגון ברזל צבוע, לוחות עץ, לוחות פלסטיק קשיח או שילוב ביניהם, הכל בהתאם להוראות הועדה.
- ז. על גבול צידי של מגרש מותר יהיה לבצע גדר רשת בתנאי שאין קירות תומכים ו/או מסלעות ובתנאי שהגדר לא מהווה מעקה בטיחות.
- ח. עבודות עפר - אין לפנות עודפי חפירה נחפרים אל מחוץ למגרשים אלא באישור הועדה.

**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 מזרח . מתחם מז/ 11  
תכנית מפורטת מס' 113/12  
עמוד מס' 23 מתוך 23 עמודים

-23-

## פרק ז' - חתימות

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש \_\_\_\_\_

היחס: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה קדומים \_\_\_\_\_

מגיש התוכנית: משרד הבינוי והשיכון/המינהל לבניה כפרית \_\_\_\_\_  
איו"ג פ. זינדנפלד  
ס/מנהל מחוז הארץ לביצוע  
המינהל לבניה כפרית

## 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. רביד  
רד בן גוריון 112, ר"ג 52434  
טל 03-6722127 פקס 03-6702186  
חתימה שם, תפקיד

30.5.99  
תאריך

[illegible]