

המועצה האזורית שומרון

תכנית בנוי ערים מפורטת) מס' ד / 11
113/6/1

המהווה שינוי לתכנית מתאר מקומית מס' / 113

"קדומים"
מיסודו של ג'יין אלון מורה,
חידוש הישוב היינדי בשומרון,
אגודה שיתופית
להתישבות קהילת ג'יין

-1-

1. הקדמה:

1.1 תחום התכנית: כל השטח המותחם בקו כחול עבה בתשריט

1.2 שטח התכנית כ - 10.93 דונם.

1.3 מסמכי התכנית : א. תקנות התכנית.
 ב. תשריט בינוי קנ"מ 1:500.
 ג. תכנית נספח בינוי, ערוכה כהגשה, קנמ 1:100
 3. (כ"א, א"י)

1.4 מטרות התכנית:

- 1.4.1 חלוקה שטח והגדרות גבול מגרש.
- 1.4.2 הסדרת דרכי גישה וחניה
- 1.4.3 קביעת שטחים למבני מלאכה, מסחר, ושירותים.

1.5 יחס לתכניות אחרות :

1.5.1 התכנית מהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 113 קדומים.

1.5.2 על התכנית תחולנה התקנות לתכנית המתאר רק כדי אי
 סתירה בין הוראותיה ובין הוראות תכנית זו.

-2-

2. חלוקה לאזורים ובאור ציונים בתשריט.

מס'	האזור	צבע האזור בתשריט	השטח דונם %	%בניה	קו בנין	מס' קומות
2.1	מלאכה משודים מסחר	סגול מותחם סגול כהה	5.65	51.70	30 % לקומה 90 % סה"כ	5 לדרך 2 מס 4 לדרך 3 עליונה
2.2	דרכים קיימות	חום בהיר	1.85	16.92		
2.3	דרך מוצעת/ הרחבת דרך קיימת	אדום	2.00	18.30		
2.4	חניה ודרך קימת פנימית	חום בהיר פסים אדום	כלול ב-2.1			
2.5	מספר הדרך	ספרה שחורה ברבע עליון של עגול				
2.6	רוחב הדרך	ספרה אדומה ברבע תחתון של עיגול				
2.7	קו בנין	ספרה אדומה ברבע ימני שמאלי של עיגול				
2.8	שטח צבורי פתוח	ירוק	1.43	13.08		
	סה"כ		10.93	100		

3. הוראות בינוי:

לתכנית זו מצורף נספח בינוי ומטרתו לטפל בהעמדת המבנה ובהסדרת הגישה והחניה אליו.
נספח הבינוי ערוך כהגשה ומהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

4. דשימת תכליות:

4.1 מלאכה : כל בית מלאכה שאינו תעשייה מזהמת, מתאים לשימושים ולמטרות המבנה, כגון, קונדיטוריה, תפירה, ליטוש יהלומים, צורפות וכו',

4.2 מסחר : מרכול ומחסני המרכול, חנויות לבגדים, מכשירי כתיבה חומרי בנין, מקלט כאולם הקרנה, מסעדות, בתי קפה. תכשיטים וכו'.

4.3 שירותים: משרדי מקצועות חופשיים, דאר, בנק, משרדי ישוב, מרפאות פרטיות, ראית חשבון,

4.4 חניה : הסדרי חניה על פי תקן ארצי למספר מקומות חניה לפי ייעודי הבנין כולל חפיפת השימושים בשעות היממה.

5. הוראות מיוחדות

5.1 סילוק אשפה : יתואם עם הועדה המקומית לתכנון ובניה על פי שיטת הפינוי הנהוגה ע"י המועצה.

5.2 ביוב : חיבור למערכת ביוב ציבורית ע"י וע"ה המגיש.

5.3 רחוב פנימי : חנויות יפנו ברובם אל מעבר פנימי מטופל אקלימית גימור בחומרי גמר עמידים כגון: אבן מלוטשת, שיש, פסיפס קרמיקה, אלומיניום.
המעבר יהיה מקורה ושטחו יכלל באחוזי הבניה.



אורנית * איזמר * אלון מורה * גינות שומרון * ברקן * גנים * הר ברכה * חומש *
חיננית * חרמש * יצהר * יקיר * כדים * כפר תפוח * מבוא דותן * מגדלים *
מעלה שומרון * סלעית * עינב * עלי זהב * עץ אפרים * פדואל * קדומים *
קרית נטפים * קרני שומרון * ריחן * שא נור * שבי שומרון * שערי תקוה * שקד *
מועצה אזורית שומרון, אלון מורה, די"ג לב השומרון 44862 טל 02-249131-5

5.4 חומרי גמר חוץ
חומרי גמר חוץ יהיו עמידים כמפורט בסעיף 5.3.

5.5 עיצוב ושילוט
שילוט החלליות: בגודל ובמיקום מתוכנן מראש יאושר לפני ביצוע ע"י
אדריכל המבנה. לא יתאפשר שילוט שלא במקום המיועד לו.
לשמירת אופי המרכז, עיצוב החלליות יאושר ע"י המתכנן.

אחזקת המבנה
המבנה יתוחזק ע"י חברת ניהול ואחזקה.

5.6 מקלט
מקלט עפ"י דרישות הג"א למקלט רב תכליתי שישמש כאולם הקרנה.

5.7 קווי חשמל
לא ינתן היתר למבנה או חלק ממנו מתחת לקו חשמל עיליים אלא במרחקים
המפורטים להלן, כדורים מקו אנכי משוך אל הקרקע בין התיל החיצוני הקרוב
ביותר אל קווי החשמל ובין החלק הבולט או הקרוב ביותר אל המבנה.
ברשת מתח נמוך
ברשת מתח גבוה 22 ק"ו
בקו מתח עליון 100-150 ק"ו
- 2 מ'
- 5 מ'
- 9.50 מ'

5.8 הריסת מבנים
הריסת או העברת מבנים המיועדים להריסה, כמסומן בתשריט, תבוצע בפועל
בתיאום עם מזכירות קדומים, לא יאוחר מגמר הבניה ותחילת פיתוח השטח
(ראה נספח א').

5.9 זכויות הישוב
עפ"י הסכם בין מזכירות קדומים ועירונית בע"מ תוענק לישוב זכות ראשונה
כלקוח לגבי 370 מ"ר משרדים במבנה.