

תאריך עדכון אחרון: 24/7/2018

תוכן העניינים:

פרק א' - התכנית.....	3
פרק ב' - הגדרות.....	4
פרק ג' - רשימת תכליות ויעודי קרקע.....	4
פרק ד' – הוראות כלליות	8
פרק ה' – מערכות תשתית	8
פרק ו' - חתימות	9

פרק א' - התכנית

1. שם וחלות התכנית: תכנית מפורטת מספר 113/6/1 המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 113/6, גת קדומים.
2. מקום התכנית:
קוארדינטות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי אורך: 215283-215835
קווי רוחב: 681586-682113
הנמצאת בגוש פיסקאלי מס' 2, חלק מחלקות: חריק סעדה, ח'לת מסכה, ג'בל סעדה ואר-רבעת באדמות כפר קדום.
3. גבול התכנית: כמתוחם בקו כחול בתשריט תכנית מפורטת מס' 113/6.
4. מסמכי התכנית: א. נספח א'
ב. 9 דפי הוראות בכתב – להלן "הוראות התכנית".
5. שטח התוכנית: 109 דונם.
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. יזם התוכנית: א. המועצה המקומית קדומים, ד.נ. צפון השומרון, מיקוד 44856. טל. 09-7778000, פקס 09-7922525.
ב. ההסתדרות הציונית העולמית/ החטיבה להתיישבות, אזור תעשייה שער בנימין, ד.נ. בנימין 90624, טל. 02-6204581, פקס 02-6204555.
8. מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה קדומים.
9. עורך התוכנית: אדריכל משה רביד, מס' רשיון 00831, טל. 03-5400706, פקס 03-5408244, רח' רמז 6, רמת-השרון 4727005.
10. מטרת התוכנית: א. שינוי הוראות בנייה באזורי מגורים א' ו א'1 בדבר: קווי בניין; גובה בנייה; זכויות בנייה; תכנית בנייה; בנייה בגג שטוח או משופע; עליית גג; מרתף; מצללה (פרגולה); מחסן; גשר כניסה; חנייה ומבנה לחנייה; תוספת שימוש באזורי מגורים.
ב. הסדרת גבולות המגרשים בהתאם לקיים בפועל.
ג. תוספת הגדרות וסמכויות, בדבר: הגדרת מצללה (פרגולה); סמכות הוועדה לאחד שני מגרשים צמודים מאותו יעוד למגרש אחד.
ד. הגדלת תכנית ואחוזי בנייה מותרים לבנייני ציבור.
ה. קו בניין במגרש 272.
11. כפיפות התכנית: התכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 113/6. במקרה של סתירה בין התכנית יקבעו הוראות תכנית זו, 113/6/1.

פרק ב' – הגדרות

מצללה (פרגולה) - מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מחורר, מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה (או קרוב לזה באישור המהנדס) ומהווים לכל היותר 40% מהתקרה, לא ייחשב כשטח מותר לבנייה.

חלל גג - חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפעי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ- 1.80 מ' ייחשב כשטח בנייה, יתרתו של השטח לא ייכלל במניין שטחי הבנייה.

פרק ג' – רשימת תכליות ויעודי קרקע שימושים והגבלת בניה

1.1 אזור מגורים א': אזור זה מיועד לבניית בתים חד משפחתיים ובו מותר יהיה להקים בנייני מגורים כמפורט ב"לוח בנייה מותרת".

1.2 אזור מגורים א'1: אזור לבניה של בניינים חד משפחתיים בקומה אחת או שתי קומות כמפורט ב"לוח בנייה מותרת".

1.3 הוראות בנייה

א. קומת מרתף

- (1) שטח המרתף הוא בנוסף לשטח הבנייה המותר.
- (2) קירות ההיקפיים של המרתף לא יבלטו מתחום הקומה שמעליו.
- (3) תקרת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא יותר מ- 1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים במגרש.
- (4) בסמכות המהנדס לאשר בניית מרתף עם קיר אחד או יותר גלויים לכל גובהם, אם לדעתו הטופוגרפיה מחייבת זאת.

ב. חנייה ומבנה לחנייה – הוראות לחניות יהיו על פי תכנית מפורטת 113/6. בסמכות המהנדס לאשר חנייה ו/או מבנה לחנייה בכל מקום במגרש, אם לדעתו אין בהם כדי להוות מפגע סביבתי.

ג. פרגולה – תותר בניית פרגולה מעבר לקו בניין עד 50% ממרווח קווי הבניין (אם לדעת המהנדס היא לא תהווה פגיעה בשכנים או בחזות הכללית).

ד. מרפסות גג - כמפורט בהוראות תכנית מס' 113/6.

ה. מחסן - מותר יהיה למקם מחסן בשטח עד 9.0 מ"ר בנוסף לזכויות הבנייה המותרות, באחת מהאפשרויות הבאות:

- (1) כחלק מהמבנה העיקרי.
- (2) מחוץ למבנה העיקרי צמוד לחנייה מקורה כחלק בלתי נפרד ממבנה החנייה.
- (3) בצמוד לגבול מגרש צדדי ו/או אחורי.
- (4) מתחת לחנייה אם לדעת המהנדס, הטופוגרפיה של השטח מצדיקה זאת. שטח מחסן כזה לא יעלה על 30 מ"ר.
- (5) מי הגשם לא יוזרמו למגרש שכן.
- (6) לא יפתחו פתחים לצד מגרש שכן.

ו. גשר כניסה – בסמכות הוועדה לאשר גשר כניסה מדרך לקומה עליונה של בית מגורים, ככניסה עיקרית או משנית. השטח שמתחת לגשר לא נכלל בשטח זכויות הבנייה המותרות.

ז. שימושי תעסוקה:

1. כחלק ממבנה המגורים בלבד, יותר שילוב של שימושי תעסוקה של משרדים על פי החלטת הוועדה, אשר המבנה משמש למגוריהם הפרטיים, בשטח שלא יעלה על 20% מסך השטח המותר לבנייה כאמור בלוח בנייה מותרת להלן. כל זאת בכפוף לאישור הוועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ושמירה על דיני איכות הסביבה.
2. התנאים לאישור הם שהיקף ואופי הפעילות אינם גורמים למטרד/מפגע סביבתי עבור בתי המגורים השכנים, או הפרעה לתנועת כלי הרכב בכבישים ו/או לתנועת הולכי רגל.
3. כל בקשה להיתר בנייה הכוללת שטח שימוש לתעסוקה כמפורט לעיל, תכלול הסבר ותיאור מילולי מפורט על מהות התעסוקה וכל מה שכרוך בה.
4. תנאי למתן היתר בנייה לשימושי תעסוקה אלה יהיה מתן פתרונות לחנייה בתוך מסגרת המגרש המתוכנן, לפי התקנים והנהלים החלים בישראל על אותו סוג תעסוקה בזמן הוצאת היתר הבנייה והכל לשביעות רצונה של הוועדה לגבי כל מקרה ומקרה ובתאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
5. שימוש תעסוקתי במגרש המיועד למגורים מצריך הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. תנאי להיתר בניה לשימוש התעסוקתי כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.

לוח בנייה מותרת – מצב מוצע

הערות	קווי בניין במטרים			גובה בנייה מותר	מבנה לחנייה שטח מרבי	מספר קומות מרבי	שטח בנייה מרבי ברוטו במ"ר כולל מרפסות מקורות ועליות גג (ג)	מספר יח"ד מרבי במגרש	גודל מגרש	מספר מגרש	אזור
	אחורי	צדי	קדמי								
גג רעפים או שטוח	5.0 (ו)	3.0	5.0	11.5 מ' (א)	25 מ"ר ליח"ד	+ 2 מרתף (א) (ב)	300 מ"ר ליח"ד	1	ראה פרק ג' לפי תכנית 113/6	250-257 259-267 273-275 290-293	מגורים א'
גג רעפים מחייב	5.0 (ה) (ו)	3.0 (ה)	3.0 (ה) לפי תכנית 113/6	8.5 מ' (א)	25 מ"ר ליח"ד	2 (א)	185 מ"ר ליח"ד	2	ראה סעיף 3.0 לפי תכנית 113/6	141-156 169-199	מגורים א'1
גג רעפים מחייב	5.0 (ה) (ו)	3.0 - ו 0.0 (ה)	3.0 (ה) לפי תכנית 113/6	8.5 מ' (א)	25 מ"ר ליח"ד	2 (א)	185 מ"ר ליח"ד	1	ראה סעיף 3.0 לפי תכנית 113/6	223-247 272 (ד) 277-289	
צורת הגג לפי החלטת הוועדה המקומית.	תכנית קרקע מרבית 55% לקומה, מספר קומות מרבי +2 מרתף כשטח קומת הקרקע, קווי בניין לפי קביעת הוועדה המקומית. זכויות הבנייה על הקרקע 100% משטח המגרש.							ראה סעיף 4.0 לפי תכנית 113/6	2618 2620 2621 2622	בנייני ציבור	
	תכנית קרקע מרבית 50% לקומה, מספר קומות מרבי +3 מרתף כשטח קומת הקרקע, קווי בניין לפי קביעת הוועדה המקומית. זכויות הבנייה על הקרקע 140% משטח המגרש.							ראה סעיף 4.0 לפי תכנית 113/6	2623 2619		

הערות: (א) במקרה של בנייה עם חלל גג יותר גובה הבנייה- במגורים א'1 עד 9.0 מ'; במגורים א' עד 11.5 מ' (כולל קיר גלוי של מרתף).

(ב) מרתף – ראו סעיף 1.6 ה' לעיל.

(ג) בניית ממ"ד - שטח המינימלי הנדרש על פי פיקוד העורף לממ"ד, לא ייחשב בשטח המרבי לבניה.

(ד) במגרש מס' 272 קו בניין אחורי אפס.

(ה) באזור מגורים א/1, בבתים שנבנו בקומה אחת, לפני מתן תוקף לתכנית 113/6 והסוטים מקווי הבניין המותרים – תהיה הוועדה רשאית לאשר הוספת קומה שנייה לפי קונסטר הקומה התחתונה הקיימת והסטייה הקיימת מקווי הבניין המותרים לא תיחשב כחריגה. כל מקרה יהיה כפוף להחלטת הוועדה ובלבד שקו הבניין לא יפחת מ 2.0 מ'.

(ו) בסמכות הוועדה לאשר קו בניין 3.0 מ' בחזית אחורית של מגרש הצמוד לשצ"פ.

(ז) גובה מותר לבנייה, אנטנות, ארובות וכו' – לפי המפורט בהוראות תכנית 113/6.

(ח) במקרה של איחוד מגרשים באזורי מגורים, במגרש המאוחד תיבנה יחיד אחת על פי הוראות הבנייה שנקבעו בתכנית זו ליחיד.

לוח בנייה מותרת – מצב מאושר

הערות	קווי בניין במטרים			גובה בנייה מותר	מבנה לחנייה שטח מרבי	מספר קומות מרבי	שטח בנייה מרבי ברוטו במ"ר כולל מרפסות ועליות גג	מספר יחיד מרבי במגרש	גודל מגרש	מספר מגרש	אזור
	אחורי	צדי	קדמי								
גג רעפים מחייב	5.0	3.0	5.0	8.5 מ'	25 מ"ר ליחיד	2 + מרתף	240 מ"ר ליחיד	1	ראה סעיף 3.0 להלן	250-257 259-267 273-275 290-293	מגורים א'
גג רעפים מחייב	5.0	3.0	כמסומן בתשריט	8.5 מ'	25 מ"ר ליחיד	2	150 מ"ר ליחיד	2	ראה סעיף 3.0 להלן	141-156 169-199	מגורים א'1
גג רעפים מחייב	5.0	3.0	כמסומן בתשריט	8.5 מ' (א)	25 מ"ר ליחיד	2 (א)	150 מ"ר ליחיד	1	ראה סעיף 3.0 להלן	223-247 272 (ד) 277-289	
צורת הגג לפי החלטת הוועדה המקומית.	תכסית קרקע מירבית 40% לקומה. מספר קומות מירבי 2 + מרתף כשטח קומת הקרקע. קווי בניין לפי קביעת הוועדה המקומית.								ראה סעיף 4.0 להלן	2618 2620 2621 2622	בנייני ציבור
	תכסית קרקע מירבית 35% לקומה. מספר קומות מירבי 3 + מרתף כשטח קומת הקרקע. קווי בניין לפי קביעת הוועדה המקומית.								ראה סעיף 4.0 להלן	2623 2619	

פרק ד' – הוראות כלליות

1.0 תכנית חלוקה

- 1.1 הוועדה תיזום הכנת תכנית חלוקה שתתבסס על המצב הקיים ללא שינוי ביעודי הקרקע לפי תכנית מפורטת 113/6.
- 1.2 תכנית החלוקה תוכן ע"י מודד מוסמך ותאושר ע"י הוועדה.
- 1.3 בסמכות הוועדה לאשר, באזור מגורים א/1, איחוד שני מגרשים לחלקה אחת ובניית בית מגורים אחד בחלקה המאוחדת לפי זכויות הבנייה המפורטות לגבי אזור מגורים א'.

פרק ה' – מערכות תשתית

ללא שינוי, כמפורט בתקנון 113/6.

פרק ו' - חתימות

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

מ. רביד אדריכל ומתכנן ערים
חתימת עורך התכנית
4727005 רמת 6, רמת השרון
טל. 03-5400706 נקס. 03-5408244

30/3/2018

מועצה מקומית

30/7/2018

חתימת היזם קדומים

הועדה המיוחדת

30/7/2018

חתימת המגיש לתכנון ובנייה

קדומים

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים
לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס
לתשריט הנוכחי.

מ. רביד אדריכל ומתכנן ערים
חתימת עורך התכנית
4727005 רמת 6, רמת השרון
טל. 03-5400706 נקס. 03-5408244

30/3/2018

חתימה

שם תפקיד

תאריך

חותמת מתן תוסף

חותמת הפקדה