

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים
(העדה ושימרון) מס' 418, תשל"ב 1971

ח ב ת כ נ ו מ ק ו מ י ש ו מ ר ו ו
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון
מס' 113/11
תה מס'
מיום 4.4.75
זה מס'
לוח "א"
בהחלטת הנהלת הרשות
מקום / חתימה

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

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 3 מתוך 28 עמודים

-3-

פרק א' - נתוני התכנית

1. המקום

קואורדינטות: מערב-מזרח 165830-165050
דרום-צפון 181230-180440

ישוב: קדומים.

גושים:	אדמות כפר	גושים	חלקות בשלמותן או בחלקן
	כפר קדום	II	קטין כבבו חריק אל פרס גיבל סעדה
		VIII	גיבל ערב אל מרג'

2. גבולות התכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט.

3. שם וחלות התכנית

מצפה קדומים, תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11. מתחמים: צ/41, צ/42, צ/51, צ/52, צ/61, צ/62.

4. מסמכי התכנית

- א. התשריט בק"מ 1:1250.
ב. חוברת הוראות המכילה 28 עמודים.

5. שטח התכנית

235 דונם בקירוב.

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 4 מתוך 28 עמודים

-4-

6. בעל הקרקע

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש.

7. יוזם התכנית

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

8. מגיש התכנית

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

ב. מועצה מקומית קדומים.
ד.נ. צפון השומרון 44856, טל' 09-7921221

9. עורך התכנית

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

10. קיבולת התכנית

קיבולת התכנית היא 162 יח"ד מתוכן 81 יח"ד באזור מגורים א' ו- 1, 56 יח"ד באזור מגורים ב', ו- 25 יח"ד שייבנו במשולב בבניה בשטח המוסד.

11. מטרת התכנית

פיתוח שכונות מגורים עם בנינים המשתלבים בנוף ולשם כך:

א. ליעד קרקע לאזורי מגורים וליעודים נוספים כמסומן בתשריט.

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 5 מתוך 28 עמודים

-5-

- ב. ליעד שטחים לבניני ציבור, הדרושים לשכונה הזאת וליעד שטחים למוסדות הדרושים לישוב כולו או לאזור השומרון, הכל בהתאם לתכנית המתאר קדומים מס' 113.
- ג. להתוות ולפתח דרכים ודרכים משולבות שיהוו חלק ממערכת הדרכים הכללית.
- ד. לאפשר ביצוע קוי מים, ביוב, חשמל וטלפונים.
- ה. לקבוע כללים לפיתוח, לעיצוב ולבנינו, כדי שתישמר האחדות העיצובית והתכנונית.
- ו. לקבוע כללים לפיתוח המגרשים.

12. ציונים בתשריט

גבול התכנית	קו כחול כהה.
גבול מתחם ומספרו	קו מורכב מנקודות רצופות עבות ומספר המורכב מאות, מלוכסן וממספר.
אזור מגורים א'	כתום.
אזור מגורים א' 1	כתום עם אלכסונים בצבע כתום כהה.
אזור מגורים ב'	תכלת.
שטח לתכנון בעתיד	אלכסונים בצבע כתום.
שטח לבנין ציבורי	חום מותחם בחום כהה.
שטח למוסד	כתום מותחם בצבע חום.
שטח ספורט	ירוק מותחם בקו חום.
שטח ציבורי פתוח	ירוק.
שטח יעור	ירוק כהה.
דרך משולבת	אלכסונים אדומים וירוקים לסירוגין.
דרך קיימת בפועל ו/או סטטוטורית	צבע חום בהיר.
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.
חקלאות לפי תכנית אזורית 15 s	אלכסונים בצבע ירוק.

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 6 מתוך 28 עמודים

-6-

פרק ב' - הגדרות

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

1. אזור

שטח הקרקע מותחם או מסומן בתשריט בצבע, בקווקו, 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. בנין ציבורי

בנין שאושר לשמש או שנבנה או שהותאם לשמש כאחד או יותר מסוגי הבנינים המפורטים ברשימת התכליות, או כל סוג בנין אחר שמועצת תכנון עליונה תקבע מפעם לפעם כבנין ציבורי.

5. גובה מותר לבניה

גובה המדוד במטרים מפני קרקע סופיים במגרש עד לקצה העליון של הגג, כמפורט בלוח ריכוז זכויות הבניה פרק ג' סעיף 2.0.

6. גובה פני קרקע סופיים

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

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 7 מתוך 28 עמודים

-7-

7. 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.

8. דרך לביטול

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

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 או מאושרת

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

12. ועדה

ועדה מיוחדת לתכנון ולבניה השומרון.

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 8 מתוך 28 עמודים

-8-

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

מהנדס 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.

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' מיועדים לבניה מרוכזת, שאינם מלבניים מותר יהיה באישור הועדה 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 רבועים הכלוא ע"י ההיקף החיצוני של קו קירות הבנין, והכולל כל שטחי הרצפה של הבנין, המרפסות והשטחים שמתחת לקירות החוץ והמחיצות.

24. שטח מזערי

השטח המועט ביותר למגרש, כפי שנקבע בתכנית זו.

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.

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11
עמוד מס' 10 מתוך 28 עמודים

-10-

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.

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 11 מתוך 28 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 יח"ד	אזור
373	504	1	מגורים א'
374	500	1	
375	500	1	
376	500	1	
377	500	1	
378	500	1	
379	500	1	
380	490	1	
381	462	1	
382	415	1	
383	461	1	
389	493	1	
390	354	1	
480	397	1	
סה"כ מגורים א			
6576	14		

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 12 מתוך 28 עמודים

-12-

ב. מגורים א1

מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור
1	250	782	
1	251	783	
1	252	784	
1	254	785	
1	263	786	
1	277	787	
1	279	788	
1	256	789	
1	250	794	
1	250	795	
1	250	796	
1	250	797	
1	310	798	
1	250	799	
1	250	800	
1	250	801	
1	250	802	
1	250	803	
1	248	804	
1	354	1151	
1	353	1152	
1	353	1153	
1	352	1154	
1	350	1155	
1	350	1156	
1	350	1157	
1	350	1158	
1	351	1159	
1	352	1160	
1	356	1161	
1	363	1162	
1	421	1163	
67	22165	סה"כ מגורים א1	

מספר מגרש	שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור
1	547	398	מגורים א1
1	382	399	
1	379	400	
1	376	401	
1	373	402	
1	370	403	
1	367	404	
1	364	405	
1	362	406	
1	359	407	
1	356	408	
1	353	409	
1	350	410	
1	522	411	
1	379	412	
1	376	444	
1	373	445	
1	370	446	
1	367	447	
1	364	448	
1	361	449	
1	358	450	
1	356	476	
1	353	477	
1	326	478	
1	349	521	
1	349	522	
1	350	523	
1	351	524	
1	351	525	
1	340	526	
1	349	527	
1	236	779	
1	250	780	
1	252	781	

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 13 מתוך 28 עמודים

-13-

ג. מגורים ב'

מספר יח"ד	שטח מ"ר	מספר מגרש	אזור
4	700	19	מגורים ב'
4	700	20	
4	700	848	
4	700	849	
4	700	850	
4	700	851	
4	700	852	
4	700	853	
4	700	854	
4	815	855	
4	752	856	
4	717	857	
4	765	858	
4	742	859	
56	10091	סה"כ מגורים ב'	

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 14 מתוך 28 עמודים

-14-

ד. מגרשים שאינם למגורים.

מגרש מס'	יעוד	שטח מ"ר
2701	שטח לבנין ציבורי	18481
2702	שטח לבנין ציבורי	4721
2703	שטח לבנין ציבורי	11455
2704	שטח לבנין ציבורי	5982
2707	שטח לבנין ציבורי	15786
2763	שטח לבנין ציבורי	1217
סה"כ שטח לבניני ציבור		
2709	שטח למוסד סה"כ	23434
2715	שטח ספורט סה"כ	9756
סה"כ שטח ציבורי פתוח		
סה"כ שטח יעור		
סה"כ דרכים משולבות		
סה"כ דרכים		
סה"כ שטח לתכנון בעתיד		
סה"כ שטחים שאינם למגורים		
195657		

234472	סה"כ שטח התכנית
--------	-----------------

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 15 מתוך 28 עמודים

-15-

2.0 ריכוז לוח זכויות בניה

הערות	קוי בניה במטרים			תכנית מרבית של הקרקע	גובה בניה מותר	מספר קומות מירבי	מבנה לחניה שטח מירבי לשתי מכוניות	שטח בניה מירבי ברוטו במ"ר כולל מרפסות, מקורות, עליות גג ומחסנים.	מס' יחיד מירבי מגרש	גודל מגרש כמפורט בסעיף	מס' מגרש	אזור
	קדמי	צדי	אחורי									
גג רעפים בשיפוע 23-30 מעלות מדוד החל ב- 3.0 מטר מעל רצפת הקומה השימושית שמתחת הגג	5.0	3.0	5.0	150 מ"ר	בהתאם לתכנית בינוי	2 + עלית גג	30 מ"ר	240 מ"ר ליחיד	1	1.0 א'	373-383 390,389 480	מגורים א'
	5.0	3.0 ו-0.0 (חובה) (2)	5.0	110 מ"ר		כניל	-	200 מ"ר ליחיד	1	1.0 ב'	398 - 412 444 - 450 476 - 478 521 - 527 779 - 789 794 - 804 1151-1163	מגורים א'1
גג רעפים.	5.0	3.0	5.0	220 מ'	13.0 מ'	3 + 1 חלקית (4)	-	180 מ"ר ליחיד (3)	4	1.0 ג'	19,20 848 - 859	מגורים ב'
גג שטח גימור קירות חוץ אבן נסורה. גג שטח או גג משופע גימור קירות חוץ אבן נסורה. גג שטח או גג משופע גימור קירות חוץ אבן נסורה.	5.0	5.0	5.0		11.0	3	בית ספר שטח בניה מירבי 5000 מ"ר			1.0 ד'	2701	שטח לבנין ציבורי (5)
					11.0	2	מרכז פיס : אולם התעמלות וחדרי חוגים. שטח בניה מירבי 1500 מ"ר				2702	
					11.0	3	פנימיה לתלמידים שטח בניה מירבי 5000 מ"ר				2703	
					7.0 בגג שטח 8.5 בגג רעפים	2	מעון ילדים 2 כיתות שטח בניה מירבי 500 מ"ר				2763	
						2	גן ילדים 2 כיתות שטח בניה מירבי 500 מ"ר				2704	
						2	בנין ציבורי רוזרי שטח בניה מירבי 850 מ"ר					
					3.5 בגג שטח 5.0 בגג רעפים	1	מועדון קשישים שטח בניה מירבי 250 מ"ר				2707	
						1	בנין מקווה שטח בניה מירבי 250 מ"ר					
					11.0	3	מוסד חינוכי: ישיבה שטח בניה מירבי 4500 מ"ר					

(המשך הלוח בעמוד 16)

הערות: ראה בעמוד 16.

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 16 מתוך 28 עמודים

-16-

הערות	קוי בניה במטרים			תכנית מרבית של הקרקע	גובה בניה מותר	מספר קומות מירבי	מבנה לחניה שטח מירבי	שטח בניה מירבי ברוטו במ"ר כולל מרפסות, מרתפים עליות גג ומחסנים.	מס' יח"ד מירבי מגרש	גודל מגרש כמפורט בסעיף	מס' מגרש	אזור
	אחורי	צדי	קדמי									
גג שטוח. גימור קירות חוץ אבן נסורה.	5.0	5.0	5.0		11.0	2		בהתאם להחלטת הועדה ובלבד שסה"כ הבניה לא תעלה על 5000 מ"ר ובנוסף לכך מותר יהיה לבנות עד 25 יח"ד.	1.0 ד'		2709	מוסד
גג שטוח או גג רעפים. גימור קירות חוץ אבן נסורה.					11.0	2		בהתאם להחלטות הועדה אחת או יותר מאלה: מבני ספורט, ומבני שרות לספורט, מתקני ספורט שעשועים ומשחקים, בריכות שחיה. שטח בניה מירבי 1500 מ"ר.			2715	שטח ספורט

הערות:

- (1) במגרשים מס' 779-787, 804, 797 מותר יהיה לבצע בנוסף לזכויות הבניה האמורות, מרתף ששטחו לא יעלה על 50% מתכסית הבית.
- (2) 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. במגרש 411 אסור יהיה לבנות בקוי בניה אפס.
- (3) מותר יהיה לבנות בשלבים: שלב ראשון עד 100 מ"ר ליח"ד, בשלב שני השלמה ל-180 מ"ר ליח"ד.
- (4) כולל 2 קומות עיקריות, וקומת עמודים להרחבת יח"ד שבקומה התחתונה, ועלית גג להרחבת יח"ד שבקומה העליונה.
- (5) על אף הפירוט של יעודי הקרקע, הרשות בידי הועדה לקבוע בכל מקרה יעוד שונה ו/או נוסף כמשתמע מתכנית זאת.
- (6) מרפסות סוכה בנויות מותר שיבלטו מקו בנין קדמי או אחורי עד 60 ס"מ.
- (7) גימור קירות של בנייני ציבור ובניינים שייבנו במרכז האזורי ובשטח הספורט, יהיה אבן נסורה.

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 17 מתוך 28 עמודים

-17-

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 יוצר בין הקרקע לבין הרצפה הנ"ל - ייאטם 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. (1) גימור קירות הבניינים יהיה בחומרים עמידים ונאים כגון: בטון חשוף, טיח, אבן, לבנים, קרמיקה, ציפוי גרנוליט וכל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה.
- (2) 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:

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 18 מתוך 28 עמודים

-18-

- (1) ששטח המבנה לא יעלה על 30 מ"ר לשתי חניות ו- 15 מ"ר לחניה אחת.
- (2) שהמבנה ישמש לחניה בלבד.
- (3) אם יותקן שער יהיה הוא בפתיחה של גלילה כלפי מעלה, לא תורשה פתיחה החוצה לכיוון המדרכה.
- (4) במידה והמבנה ייבנה בצמוד לגבול הצדדי של המגרש - לא יהיו בו פתחים לכיוון מגרש שכן.
- (5) מי גשם מגג המבנה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון הדרך.
- (6) גובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.
- (7) במידה והוא צמוד לקו הדרך, ייבנה בקירות אבן שישתלבו בקיר האבן כמפורט בפרק ה' סעיף 9 בהמשך.
- (8) במידה ומיקומו בתחום קו הבנין של המגרש, ייבנה באותם החומרים בהם ייבנה הבנין העיקרי.
8. מרתפים - במגרשים בהם מותר לבצע מרתפים, יבוצעו הם 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.

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 19 מתוך 28 עמודים

-19-

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:

- (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 למקם באחת מהאפשרויות הבאות:

- (1) כחלק מהמבנה העיקרי.
- (2) מתחת למבנה לחניה אם לדעת המהנדס, הטופוגרפיה של השטח מצדיקה זאת.

ב. אזור מגורים א' 1

כמו אזור מגורים א', אלא קו בנין צדי מצד אחד חייב להיות אפס.

ג. 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 באזור מגורים א' אלא שמותרת בניה של קומת עמודים לצורך הרחבה בעתיד.

ד. שטח יעור

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 הציבורי הפתוח לא יעלה על 20%. שינוי זה לא ייחשב כשינוי התכנית. תורשה כניסת רגלים למגרש מס' 20 דרך שטח יעור.

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 20 מתוך 28 עמודים

-20-

ה. שטח לבנין ציבורי

אזור המסומן בתשריט והמיועד לבניית בנין ציבורי כמוגדר בתכנית זו. יעודו של השטח הוא אחד מבנייני הציבור המפורטים בלוח זכויות הבניה סעיף 2.0 לעיל, אבל הרשות בידי הועדה המקומית לקבוע כל יעוד ציבורי שהוא. לכל בנין ציבורי תוכן תכנית בינוי מפורטת שתאושר בטרם קבלת היתר בניה.

ו. שטח למוסד

1. שטח המיועד להקמת בנין ציבורי בעל יעוד וניהול מוגדרים כגון מוסד חינוכי, מוזיאון או כל שימוש אחר כפי שייקבע ע"י הועדה.
2. מותר יהיה לשלב מגורים בשטח המוסד בתנאי שסה"כ יח"ד לא יעלה על 25.
3. לא יינתן היתר בניה בטרם תוכן תכנית בינוי.

ז. שטח ספורט

יעודו העיקרי של השטח הוא מתקנים ובניינים לספורט, גינון וייעור, מעברי רגלים וחניית רכב. בשטחי הספורט מותר להעביר מערכות תשתית טכנית. זכויות בניה כמפורט בלוח 2.0 לעיל.

ח. 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.

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 21 מתוך 28 עמודים

-21-

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.

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 22 מתוך 28 עמודים

-22-

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

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 23 מתוך 28 עמודים

-23-

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 שרוחבן 12 מ' תתוכנן חניה בצד אחד.

2.0 חניה

- א. אם לא צויין אחרת בתכנית זו, יהיה יחס החניה באזורי המגורים 2 מקומות חניה ליחיד 1. לפחות מקום חניה אחד יהיה במגרשים והשאר בדרכים.
- ב. למרות האמור לעיל מותר יהיה לבצע במגרש מס' 20 (אזור מגורים ב' המיועד ל- 4 יחיד) הצמוד לדרך משולבת מס' 50, 2 מקומות חניה בלבד.
- 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. 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.

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 24 מתוך 28 עמודים

-24-

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 שייעשה ויאושר ע"י הרשויות המוסמכות.
- ב. המחזיק בקרקע בתחום התכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קוי אספקת מים בשטחו, כפי שתורה הועדה.

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 25 מתוך 28 עמודים

-25-

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.
- 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.

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 26 מתוך 28 עמודים

-26-

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 ובצורה כפי שייקבע ע"י הועדה ובאין קביעה כזו יהיה גובה הקירות 60 ס"מ לפחות, מפני המדרכה.

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 שהמגרש גובל ביעודי קרקע: מגורים, או שצ"פ הנמצא בשולים החיצוניים של הישוב. בכל המקרים האחרים אסור לבצע גדר רשת.

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.

מצפה קדומים

תכנית מתאר מפורטת מס' 113/11

עמוד מס' 27 מתוך 28 עמודים

-27-

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.