



12.10.93 : 77777

גבעת שלם - תכנית מפורטת מס' א' 113/5
עמוד מס' 2 מתוך 18 עמודים

<u>התוכן</u>	<u>עמוד</u>
פרק א' החכנית - - - - -	3
פרק ב' הגדרות ומונחים - - - - -	4
פרק ג' רשימת תכליות ויעודי קרקע - - - - -	7
פרק ד' הוראות כלליות - - - - -	12
פרק ה' מערכות תשתית - - - - -	12
פרק ו' חתימות - - - - -	16

גבעת שלם - תכנית מפורטת 113/5/113
עמוד מס' 3 מתוך 18 עמודים

פרק א' - התכנית

1. המקום

מחוז: יהודה ושומרון.
נפה: טול כרם.
ישוב: קדומים.

אדמות כפר	גושים	חלקות וחלקי חלקות
כפר קדום	II	ג'בל סעדה חריק סעדה

2. גבולות התכנית

כמותחם בקו כחול בתשריט.

3. שם וחלות התכנית

גבעת שלם, תכנית מפורטת מס' א' 113/5. קדומים, מתחם: צ/11.

4. התשריט

התשריט בק"מ 1:1250 המצורף המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

5. שטח התכנית

94 דונם בקירוב.

6. יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון, אלון מורה,
ד.נ. לב השומרון 44862, טל. 02-973666.

7. מגיש התכנית

מועצה מקומית קדומים.
קדומים, ד.נ. צפון השומרון 44856, טל' 09-921221.

8. עורך התכנית

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

גבעת שלם - תכנית מפורטת מס' 113/5/113
 עמוד מס' 4 מתוך 18 עמודים

9. מטרת התכנית

פיתוח שכונת מגורים עם בנינים צמודי קרקע המשתלבים בנוף עבור
 כ- 119 יח"ד ולשם כך:

- א. ליעד קרקע לאזורי מגורים וליעודים נוספים כמסומן בתשריט.
- ב. ליעד שטחים לבניני ציבור, לצרכי השכונה.
- ג. להתוות ולפתח דרכים ודרכים משולבות.
- ד. לאפשר ביצוע קוי מים, ביוב, חשמל וטלפונים.
- ה. לקבוע כללים לפיתוח, לעיצוב ולבינוי, כדי שתישמר האחדות העיצובית והתכנונית.

10. מסמכי התכנית

- א. תקנון זה מכיל 18 עמודים.
- ב. תשריט התכנית, בק"מ 1:1250 (להלן התשריט) המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל הענינים הנוגעים לתקנון ולתשריט גם יחד.
- ג. תכנית חלוקה בק"מ 1:1250 המהווה חלק בלתי נפרד מהתכנית.

11. ציונים בתשריט:

- | | |
|------------------|--|
| גבול התכנית | קו כחול כהה. |
| אזור מגורים א' | כתום. |
| אזור מגורים א' 1 | כתום עם קווים אלכסוניים בכתום כהה. |
| שטח לתכנון בעתיד | אלכסונים בצבע כתום. |
| שטח לבנין ציבורי | חום מותחם בחום כהה. |
| חזית מסחרית | קו סגול. |
| שטח ציבורי פתוח | ידוק. |
| יעור | ירוק כהה. |
| דרך משולבת | אלכסונים אדומים וידוקים לסירוגין. |
| דרך קיימת | צבע חום בהיר. |
| דרך ביטול | קוים אדומים באלכסון החוצים דרך מסומנת. |
| דרך מוצעת או | אדום. |
| הרחבת דרך | בספרה ברבע העליון של העיגול. |
| מספר הדרך | בספרה ברבעים הימני והשמאלי של העיגול. |
| קו בנין מזערי | בספרה ברבע התחתון של העיגול. |
| רוחב הדרך | קוים אלכסונים שתי וערב. |
| חניה | |
| גבול שטח לתכנון | שטח תחום בקו אדום מרוסק |
| הבינוי | |

גבעת שלם - תכנית מפורטת מס' 113/5/
עמוד מס' 5 מתוך 18 עמודים

פרק ב' - הגדרות ומונחים

בתכנית זאת יהיה לכל מונח הפירוש המפורט בחוק, לרבות הפירושים הנוספים וההתנאים המצוינים לצד המונחים כמפורט להלן:

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. אזור מגורים א' - אזור "בנה ביתך" ובו מותר יהיה להקים בנייני מגורים בודדים כמפורט בסעיף להלן:
4. אזור מגורים א' 1 - אזור לבניה מוסדית של בנייני מגורים בודדים.
5. בית מגורים - פירושו בית שנועד ונבנה כדי להתגורר, ואין משתמשים בו למטרה אחרת.
6. בנין ציבורי - פירושו בנין שאושר לשמש או שנבנה או שהותאם לשמש כאחד או יותר מסוגי הבניינים המפורטים ברשימת התכליות, או כל סוג בנין אחר שמועצת תכנון עליונה תקבע מפעם לפעם כבנין ציבורי.
7. גובה מותר לבניה - פירושו גובה המדוד במטרים מפני קרקע סופיים במגרש, בהתאם להנחיות בתכנית מפורטת.
8. גובה פני קרקע סופיים - גובה פני הקרקע במגרש - כפי שייקבע בתכנית מפורטת, ובאין קביעה כזאת - כפי שייקבע ע"י המהנדס.
9. דרך - דרך כמשמעותה בחוק.
10. דרך, זכות (זכות דרך) - רצועת קרקע המיועדת לדרך, לרבות מבנה הכביש, השוליים, המדרכה, אי המפריד קווי ניקוז והקרקע הדרושה לצמחים, הכל כמסומן בתשריט.
11. דרך לביטול - דרך קיימת או מאושרת, המבוטלת עפ"י הוראות תכנית זו.
12. דרך מוצעת - דרך שמיקומה המוצע מסומן בתשריט המצורף לתכנית זו.
13. דרך משולבת - דרך המשמשת למעבר רגלים ורכב בנסיעה איטית.
14. דרך קיימת בפועל - דרך קיימת הנראית בשטח בין שהיא מאושרת בתכנית סטטוטורית ובין שאיננה מאושרת ובלבד שיעודה הוא דרך עפ"י תכנית זאת.
15. ועדה מקומית - מועצה אזורית שומרון.
16. זכות דרך - ראה "דרך, זכות".

גבעת שלם - תכנית מפורטת מס' 113/5/6
עמוד מס' 6 מתוך 18 עמודים

17. חוק - חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
18. יחידת דיוור - מערכת נפרדת של חדרי מגורים וחדרי שירות, בעלת כניסה נפרדת, הראויה לדעת הרשויות המוסמכות לשימוש של משפחה או יחיד.
19. מגרש לבניה - שטח קרקע המאושר בתכנית מפורטת או בתכנית חלוקה כמגרש לבניה.
20. מהנדס - מהנדס או אדריכל של הועדה המקומית.
21. מועצת תכנון עליונה, מת"ע - הרשות המוסמכת עפ"י החוק לאשר או לדחות האישור של תכניות סטטוטוריות.
22. מתחם, מתחם תכנון - שטח רצוף שהוא חלק משכונה, והמסומן בתשריט, והנועד לתכנון ולפיתוח כיחידה אחת.
23. קו בנין - קו על פני הקרקע ומתחתה, שנקבע בתכנית סטטוטורית שבינו לבין גבול המגרש הבניה אסורה.
24. קומה - נפח בנין המוגדר ע"י קירות חוץ וע"י הרצפה והתקרה.
25. קיר משותף - קיר כחלק של בנין המשמש שני בניינים צמודים בחלקה אחת, המחולקת לשתי חלקות הצמודות זו לזו. בתכניות מפורטות אפשר לחייב בניה בקיר משותף.
26. שכיל רגלים - חלק מתוך שטח ציבורי פתוח, המסומן בתשריט וישמש כמעבר רגלים.
27. שטח - כמו "אזור".
28. שטח בניה - שטח בנוי במטרים רבועיים הכלוא ע"י ההיקף החיצוני של קו קירות הבנין, והכולל כל שטחי הרצפה של הבנין המרפסות והשטחים שמתחת לקירות החוץ והמחיצות. *כ"ו מאי 1973*
29. שטח יעור - שטח ציבורי פתוח בעל שיפועים גבוהים שלפי דעת הועדה המקומית ראוי שיעודו העיקרי יהיה יעור.
30. שטח מגרש - שטח קרקע בדונמים שבתחום גבולות המגרש, לרבות שטח קרקע עליו בנוי הבנין.
31. שטח מזערי - השטח המועט ביותר בדונמים למגרש, כפי שנקבע בתכנית זו.
32. שטח לבנין ציבורי - אזור המסומן בתשריט והמיועד לבניית בנין ציבורי כמוגדר בתכנית זו.

גבעת שלם - תכנית מפורטת מס' 113/5/10
עמוד מס' 7 מתוך 18 עמודים

33. שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) - אזור המסומן בתשריט, שהשימושים המותרים בו יהיו: גינון, יעור, מעברי רגלים ומתקנים פתוחים לבידור וספורט.

34. תכנית בינוי - תכנית תלת מימדית בק"מ 1:500 או 1:250 של קטע מתחם, המציגה את מימדי הבניינים והשטחים הפתוחים.

פרק ג' - רשימת תכליות ויעודי קרקע

1.0 רשימת תכליות

לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על-פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנידון או על-פי תכנית מפורטת שתאושר.

1.1 אזור מגורים א'

אזור זה מיועד ל"בנה ביתך" של בנייני מגורים בודדים. שטח המגרש לא יפחת מ-240 מ"ר ורוחב החזית 10.0 מטר לפחות. מפלס קומת קרקע יותאם ככל האפשר למפלס הדרך הסמוכה.

1.2 אזור מגורים א' 1

אזור המיועד לבניה מוסדית של בנייני מגורים טוריים (בכל מגרש בית אחד עם שני קוי בנין צידיים אפס).

1.3 שטח לתכנון בעתיד

אזור מגורים שיעודו המדויק ייקבע בעתיד.

1.4 שטח לבנייני ציבור

יעודו של השטח הוא אחד מבנייני הציבור המפורטים בלוח הצמוד לתשריט או בסעיף 2.0 להלן, אבל הרשות בידי הועדה המקומית לקבוע כל יעוד ציבורי שהוא. לכל בנין ציבורי תוכן תכנית בינוי מפורטת שתאושר בטרם קבלת היתר בניה.

1.5 שטח ציבורי פתוח

יעודו העיקרי של שטח זה הינו גינון, יעור, מגרשי משחק ומתקנים לספורט ונופש. מותר יהיה לבנות בנייני 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.

גבעת שלם - תכנית מפורטת מס' 113/5/10
עמוד מס' 8 מתוך 18 עמודים

1.6 שטח יעור

כמו שטח ציבורי פתוח, אלא עיקר השטח יוקצה ליעור, הרשות בידי הועדה המקומית לשנות היעודים של שטח ציבורי פתוח ושטח יעור. שינוי זה לא ייחשב כשינוי התכנית.

1.7 דרך, דרך משולבת

- א. בתחום זכויות הדרך אסורה כל בניה ופיתוח זולת מתקני דרך כפי שייקבעו ע"י הועדה המקומית.
- ב. בביצוע עבודות העפר של הדרכים תינתן תשומת-לב מיוחדת לאי-פגיעה ביפי הנוף.
- ג. בדרך משולבת מותר להתקין גינון, ספסלים וכו'.

1.8 הוראות בניה

- א. הבנינים 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 1.20 מ'.
- ב. על אף המוגדר בפרק ב' בקשר לגובה המותר לבניה - מותר יהיה להבליט אנטנה, ארובה וכדומה, בתנאי הגבלה כמפורט להלן. (פרק ה' סעיף 8).
- ג. (1) גימור קירות הבנינים יהיה בחומרים עמידים ונאים כגון: טיח, אבן, לבנים, קרמיקה, ציפוי גרנוליט וכל חומר אחר שיאושר ע"י מהנדס הועדה המקומית.
(2) גימור החזיתות יהיה אחיד לגבי קטעי רחוב שלמים בהתאם לקביעת הועדה המקומית, אלא אם יאושר אחרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.
(3) גימור קירות של בנייני ציבור יהיה באבן נסורה, עם גג משופע או שטוח.
בנייני ציבור קיימים ו/או מאושרים לביצוע בטרם תכנית המפורטת קבלה תוקף מותר יהיה לבנותם בגימור אחר ובלבד שהגג יהיה שטוח.
- ד. עלית גג - אם תהיה עלית גג, היא תיחשב כקומה לצרכי קביעת מספר הקומות המירבי ולצרכי קביעת שטחי הבניה המירביים.

גבעת שלם - תכנית מפורטת מס' 113/5/18
עמוד מס' 9 מתוך 18 עמודים

ה. קומת מרתף - מותר יהיה לבנות מתחת לכל יחידת דיור מרתף תת קרקעי בתנאי:

- (1) שטח המרתף ייחשב כחלק משטח הבניה המותרת.
- (2) שטח המרתף לא יעלה על מחצית שטח הקומה שמעליה.
- (3) תקרת המרתף לא תבלוט בכל נקודה שהיא יותר מ-1.20 מ' מעל פני הקרקע הסופיים במגרש.

ו. מבנה לחניה - לא יותר מבנה נפרד לחניה. מותר יהיה ליעד ליעד חלק מהבנין, ללא תוספת אחוזי בניה, לצרכי חניה.

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

1.9 בניינים שהיו קיימים לפני מתן תוקף לתכנית ואשר סוטים מהוראות התכנית אפשרי יהיה לאשר אותם בדיעבד באישור הועדה המקומית ולא יראו את הסטייה הקיימת כחריגה מהוראות התכנית.

גבעת שלם - תכנית מפורטת מס' 113/5/10
עמוד מס' 10 מתוך 18 עמודים

2.0 לוח בניה מותרת

אזור	מס' מגרש	גודל מגרש כמפורט בסעיף	מס' יח"ד מירבי	עטח בניה מירבי ברוטו במ"ר כולל מרפסות, מרתפים ועליות גג.	מספר קומות מירבי	גובה בניה מותר	קרי בנין במטרים			הערות			
							קדמי	צד	אחורי				
מגורים 'א' (34)	9-18 20-41 51-58 63, 64-78 81 84-95 100 102-117 119 122-129 132-138	3.0	1	220 מ"ר ליח"ד	2 + מרתף	8.5 מ' כגג משופע 7.5 מ' כגג שטוח	0.0	0.9 0.0-1	5.0				
			2										
			1	190 מ"ר ליח"ד	2							8.0	0.0
מגורים 'א' 1	(1) 157-160 161-164 165-168	3.0	1		2								
שטח לבנייני ציבור	2502 2550 2552 2551	4.0		בהתאם לתחלומות הועדה המקומית, אחת או יותר מאלה: גן ילדים, מעון, מועדון, בית-כנסת, מקוה, בית קפה, מסעדה, וכל יעוד אחר באישור הועדה המקומית:			3.0	3.0	5.0	לא יבנו בנין ציבורי יותר מעל למפלס הדרך הצמודה לכניסה הראשית לבנין.			
			3	15.0	אחוזי בניה מותרים 30% לקומה								
			2	11.0	אחוזי בניה מותרים 50%								
			1	6.5	אחוזי בניה מותרים 25%								
			2		במפלס התחתון הצמוד לדרך מס' 4 מכנה מסחרי בשטח שלא יעלה על 30% משטח המגרש. במפלס העליון 2 כיתות גן ילדים ו/או מעון ילדים בשטח שלא יעלה על 25% משטח המגרש.		0.0 לחות המסחרית 3.0 במפלס עליון	5.0	3.0				

* הערות:

- (1) כל 4 יח"ד הדשומות בקבוצת יהוד בית טורי עם קירות משותפים ועם קרי בנין צדיים אפס.
- (2) כנגות המקלטים המשותפים הנמצאים במגרשים מס' 2537, 2534, 3533 מותר יהיה השימוש במרפסת או בהמשך הגינה מתוך המגרשים הצמודים להם מצד הגבולה הדרונית, מתוך מגרשים מס' 135, 129, 122 - בהתאמה.

11/...

גבעת שלם - תכנית מפורטת מס' 113/5/11
עמוד מס' 11 מתוך 18 עמודים

3.0 לוח מגרשי מגורים

השטחים המפורטים להלן הם ע"פ תכנית חלוקה של מודד מוסמך משה פוגל.

אזור מגורים א' 1

אזור מגורים א'

מספר מגרש	שטח מ"ר	מס' יח"ד
157	168	1
158	161	1
159	163	1
160	164	1
161	166	1
162	161	1
163	169	1
164	160	1
165	156	1
166	163	1
167	162	1
168	167	1
ס"ה שטח	1970	12

מספר מגרש	שטח מ"ר	מס' יח"ד
105	352	1
106	396	1
107	374	1
108	405	1
109	389	1
110	388	1
111	393	1
112	386	1
113	364	1
114	366	1
115	354	1
116	398	1
117	365	1
119	423	1
120	613	2
122	271	1
123	334	1
124	360	1
125	357	1
126	366	1
127	358	1
128	349	1
129	299	1
130	636	2
132	419	1
133	415	1
134	429	1
135	313	1
136	317	1
137	311	1
138	305	1
139	585	2
ס"ה	38410	107

מספר מגרש	שטח מ"ר	מס' יח"ד
65	416	1
67	405	1
68	418	1
69	357	1
70	360	1
71	390	1
72	384	1
73	356	1
74	367	1
75	363	1
76	361	1
77	298	1
78	364	1
79	603	2
81	361	1
82	592	2
84	377	1
85	368	1
86	530	1
87	606	1
88	540	1
89	344	1
90	276	1
91	331	1
92	330	1
93	330	1
94	328	1
95	307	1
96	699	2
98	833	2
100	441	1
102	444	1
103	367	1
104	354	1

מספר מגרש	שטח מ"ר	מס' יח"ד
9	357	1
10	351	1
11	351	1
12	346	1
13	343	1
14	349	1
15	340	1
16	337	1
17	331	1
18	264	1
27	332	1
28	340	1
29	366	1
30	384	1
31	371	1
32	362	1
33	353	1
34	360	1
35	355	1
36	354	1
37	366	1
38	332	1
39	350	1
40	346	1
41	342	1
51	389	1
52	387	1
53	375	1
54	384	1
55	300	1
56	338	1
57	338	1
58	337	1
64	300	1

12/...

גבעת שלם - תכנית מפורטת מס' 113/5/8
עמוד מס' 12 מתוך 18 עמודים

4.0 לוח מגרשים שאינם למגורים

(הערה : כמו בעמוד קודם)

מגרש מס'	יעוד	שטח מ"ר
2537	שצ"פ (מקלט משותף)	66
2538	שצ"פ	1884
2541	שצ"פ (שביל)	54
2542	שצ"פ (שביל)	54
2543	שצ"פ	68
2544	שצ"פ	37
2546	שצ"פ	157
2550	שטח לבניני ציבור	1060
2551	שטח לבניני ציבור	1061
2552	שטח לבניני ציבור	1094
2560	שטח יעור	2331
2561	תכנון בעתיד	1655
2563	שטח יעור	1083
2570	דרך	5997
2571	דרך	4250
2572	דרך משולבת	2533
2573	דרך משולבת	2459
2574	דרך משולבת	2714
2575	דרך משולבת	3929
2576	דרך משולבת	7155
	ס"ה	53522

מגרש מס'	יעוד	שטח מ"ר
2501	שצ"פ	428
2502	שטח לבנין ציבורי	1736
2503	שצ"פ (שביל)	279
2504	שטח לתכנון בעתיד	4135
2505	שטח לתכנון בעתיד	414
2506	שטח לתכנון בעתיד	62
2510	שצ"פ (שביל)	203
2512	יעור	2466
2513	שצ"פ	1105
2515	שצ"פ (שביל)	116
2516	שצ"פ (שביל)	108
2517	שצ"פ (שביל)	109
2518	שצ"פ	446
2519	שצ"פ	159
2525	שצ"פ (שביל)	148
2528	שצ"פ	175
2529	שצ"פ	300
2530	שצ"פ (שביל)	140
2531	שצ"פ	865
2532	שצ"פ	114
2533	שצ"פ (מקלט משותף)	85
2534	שצ"פ (מקלט משותף)	67
2535	שצ"פ (שביל)	221

גבעת שלם - תכנית מפורטת מס' 113/5/10
עמוד מס' 13 מתוך 18 עמודים

פרק ד' - הוראות כלליות

1.0 תכנית חלוקה

1.1 תכנית זו תלווה בתכנית חלוקה, שתהווה חלק בלתי נפרד מתכנית המפורטת.

1.2 מותר יהיה לבצע פיתוח של דרכים עפ"י תכנית החלוקה.

1.3 תכנית חלוקה של הקרקע לשתי חלקות או יותר ו/או איחוד של חלקות יוכן ע"י מודד מוסמך. תכנית חלוקה תתבסס על תכנית מפורטת זו. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטייה מהנחיות לחלוקה שבתכנית זו, ובלבד שלא יהיה שנוי מהותי ביעודי הקרקע.

2.0 תכנית פיתוח

2.1 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 מבנן שלם ולפטור ע"י כך מן הצורך להגיש תכנית פיתוח של כל המגרש בנפרד.

2.2 תכנית הפיתוח תכלול: העמדת המבנים, מפלסי דצפות, 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 המקומית.

2.3 לפי דרישת הועדה המקומית אפשר לחייב הכנה והגשה של תכנית הפיתוח למתחם שלם או לחלק ממנו, או לשטח לתכנון הבינוי (המסומן בתשריט) וזאת כתנאי למתן היתר בניה למגרש בודד.

3.0 שטח לתכנון הבינוי

3.1 באזורים המסומנים בתשריט כשטח לתכנון הבינוי לא יינתן היתר בניה בשטח כולו או בחלקו ללא תכנית בינוי.

3.2 תכנית הבינוי תכלול: העיצוב התלת מימדי של השטח לרבות הבניינים, תנועת רגלים ורכב בתוך ובסמוך לשטח, העיצוב הנופי, והשתלבותו בסביבה.

גבעת שלם - תכנית מפורטת מס' 113/5/88
עמוד מס' 14 מתוך 18 עמודים

פרק ה' - מערכות תשתית

1.0 דרכים

1.1 הדרכים המסומנות בתשריט יבוצעו ברוחב כמסומן בתשריט.

2.0 חניה

א. תקן החניה שיחול בתחום תכנית זו יהיה התקן התקף בישראל (תקנת מקומות חניה). באזורי המגורים יהיה היחס של חניות ליחידת דיור: 1:1.5 יח"ד, כולל חניות במגרשים, בדרכים ובדרכים המשולבות. כל תכנית מרחבית תקבל אישור המפקח על התעבורה.

ב. חניה ביעודי קרקע שאינם מגורים תהיה בתוך המגרשים או במפוצי חניה מוגדרים וזאת עפ"י התקן הנדרש בהתאם ליעוד.

3.0 ניקוז

3.1 תכניות הפיתוח יכללו פתרונות ניקוז סביבתיים.

3.2 מחזיק בקרקע יהיה חייב לאפשר מעבר קוי ניקוז פתוחים או סגורים בשטחו, כפי שתורה הועדה המקומית.

4.0 סילוק שפכים

4.1 הטיפול והסילוק של השפכים ייעשה בשטח המסומן בתשריט ובשטחים נוספים מחוץ לתכנית, שיאותרו לשם כך. הביצוע ייעשה לאחר תכנון מפורט בהתאם להנחיות ובאישור הרשויות המוסמכות.

4.2 כל בנין שייבנה בתחום התכנית יתחבר למערכת ביוב מרכזית, שתוכנן ותבוצע עפ"י הנחיות הרשויות המוסמכות.

4.3 זכות מעבר קוי ביוב - המחזיק בקרקע בתחום התכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קוי ביוב בשטחו, כפי שתורה הועדה המקומית.

5.0 אספקת מים

5.1 אספקת המים תהיה בהתאם לתכנון מפורט כפי שייעשה ויאושר ע"י הרשויות המוסמכות.

5.2 המחזיק בקרקע בתחום התכנית יהיה חייב לאפשר מעבר קוי אספקת מים בשטחו, כפי שתורה הועדה המקומית.

גבעת שלם - תכנית מפורטת מס' 113/5
עמוד מס' 15 מתוך 18 עמודים

6.0 קו חשמל

6.1 הועדה המקומית בהסכמת מת"ע, רשאית לשמור כל קרקע למעבר קו חשמל עיליים או תת-קרקעיים, בתואי שלאורך הדרך, בתוך שטח ציבורי פתוח, בתוך שטח יעור.

6.2 אסור לבנות מבנה כלשהו בתחום התואי השמור למעבר קו החשמל, בין שהקוים קיימים בפועל ובין שאינם קיימים. איסור זה חל גם על שטח הקרוב לקו החשמל במרחקים כפי שייקבע ע"י הרשויות המוסמכות.

6.3 על אף האמור בסעיף 6.2 לעיל, מותרים יהיו שימושי הקרקע המפורטים להלן בתואי מעבר החשמל:

- * חניית רכב על פני הקרקע.
- * קו מים, ביוב, וכבלים תת-קרקעיים, בתנאי שתואמו עם חברת החשמל.
- * דרכים חוצות את המעבר.
- * שימושי קרקע נוספים שאינם מסכנים את המעבר בהסכמת הועדה המקומית.

6.4 כל מערכת החשמל בתחום התכנית תהיה תת קרקעית.

7.0 קו טלפון ותקשורת

קו טלפון ותקשורת יהיו תת קרקעיים ויבוצעו בהתאם להוראות רשויות מסומכות

8.0 מתקנים

- 8.1 מתקנים סולריים - הדודים והקולטים ימוקמו על הגג ויוסדרו ע"י מסתודים שיאושרו ע"י המהנדס אם הגג יהיה עם שיפועים ימוקמו הדודים בתוך חלל הגג.
- 8.2 אנטנות טלוויזיה ורדיו - יבוצעו לפי הנחיות הועדה המקומית.
- 8.3 המקלטים ו/או המרחבים המוגנים יהיו בהתאם להוראות הג"א.
- 8.4 קו מים וביוב יבוצעו בהתאם להוראות הל"ת.
- 8.5 מתקנים לאצירת אשפה יהיו במכולות שימוקמו במקומות כפי שתורה הועדה המקומית, או לחילופין בהיעדר הוראה, תמוקם מכולה אחת עד 40 משפחות ובמרחק הליכה עד 100 מטר.
- 8.6 מתקני כביסה ובלוני גז לא יימצאו בחזית הבנינים והם יוסדרו ע"י מסתוד כפי שיאושר ע"י המהנדס.

9.0 פיתוח שטח

9.1 פיתוח השטח יבוצע בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת בק.מ. 1:250 שתוגש לאישור הועדה המקומית.

גבעת שלם - תכנית מפורטת מס' 113/5/א
עמוד מס' 16 מתוך 18 עמודים

- 9.2 תמיכת הקרקע - פילוס וישור הקרקע יעשו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.
- 9.3 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 המקומית.
- 9.4 במגרש הנמצא מעל לדרך הסמוכה לא יעשה בעל המגרש כל עבודות פיתוח בתחום שבין זכות הדרך לקו הבנין, אלא מהנדס הועדה המקומית.
- 9.5 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, באישור המהנדס.
- 9.6 קירות אבן -
- א. על גבול המגרשים לצד הכניסה לבית מהדרך לא יוקמו קירות.
- ב. על גבול המגרשים לצד הדרך האחורית יוקמו קירות אבן ("קירות נקיון") בגובה אבן בגובה 60 ס"מ מפני המדוכה ובמתכונת אחידה, כפי שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- 9.7 תהיה העדפה בביצוע שבילים להולכי רגל בכבשים משופעים ללא מדרגות.
- 9.8 שטח ציבורי פתוח שלא משמש כמעבר רגלים יפותח וייושר כדי לקבל שטחים נרחבים עד 20% שיפוע.
- 10.0 מרכיבי בטחון:
- 10.1 מרכיבי בטחון כפי שנקבעו / ייקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
- 10.2 מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם מקחל"ר.
- 10.3 לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר/ק.הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- 10.4 שלביות בהקמת מרכיבי בטחון - מרכיבי הבטחון בשטחים אשר טרם אוכלסו יחשבו כתשתית ויושלמו טרם איכלוס הישוב/השכונה.
- 10.5 תבוצע תאודת בטחון היקפית מצדדים מערב, צפון מזרח ודרום כפי שנקבע ע"י גורמי הבטחון.
- 17/...

גבעת שלם - תכנית מפורטת מס' 113/5/17
עמוד מס' 17 מתוך 18 עמודים

10.6 באם הזמן יחייב ביצוע גדר בהיקף הכללי של השכונה ו/או בקטעים רגישים, תמוקם הגדר בקו גבול אדמות המדינה כפי שמסומן בתשריט.

10.7 דרכים פנימיות מס' 4,5 ודרך ראשית מס' 6, ישמשו לתנועת רכב בטחון עם תצפיות החוצה מהשכונה.

מיקום התצפיות יהיו בחלקות מס' 2507, 2501 בצמוד למגרשים 9 ו- 2506.
הגישה לתצפיות תבוצע במידת האפשר עם רכב בטחון ו/או רגלי.

במידת הצורך האפשרות ועל פי החלטות והנחיות מקחל"ר ו/או גורמי הבטחון המוסמכים לכך, תבוצע דרך היקפית ממערב, מזרח ומצפון לשכונה ו/או בקטעים רגישים על פי הצורך והנדרש.

10.8 מערכת כריזה (דמקול) וצופר ימוקמו במגרש כמפורט להלן:
במגרשים 2508, 2538.

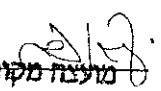
11.0 תכניות לצרכי רישום והפקעות לצרכי ציבור

הדרכים, שטח ציבורי פתוח, שטח יעור, שטח לבניני ציבור יירשמו על שם הרשות המקומית.

גבעת שלם - תכנית מפורטת מס' 113/5/1
עמוד מס' 18 מתוך 18 עמודים

פרק ו' - חתימות

בעל הקרקע: (הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש)

היוזם: (מועצה אזורית שומרון) 

מועצה מקומית קדומים

דב שומרון 44856

052-921222/150

מגיש התכנית: מועצה מקומית קדומים.

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים
בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט,
זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון
תכנית זו.
כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים
ביחס לתשריט הנוכחי.

נ. רגיד - אדריכל ומתכנן ערים

דירבן גוריון 112, ר"ג 52434

טל. 03-6721127-03-6721128-פקס

חתימה, שם תפקיד

12/15/93
תאריך

מתן תוקף

הפקדה

GIVA