



תל"ב ע"י ק"ה חל"ה
18.11.91
מיום ע"י ק"ה חל"ה 20

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים
[יהודה ושומרון] מס' 418, תשל"ב - 1971
(תש"ב)
מרחב תכנון מקומי שומרון
הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון
תכנית מס' _____
בישיבתה מס' 58 מיום 18.11.91
החליטה
[חתימה]
[חתימה]
מוכיר הועדה / מהגרס יו"ר הועדה

המינהל האזרחי ליהודה ושומרון

הממונה על מתן היתרים

בשטחים צבאיים תפוסים (צו 997 -

קדומים דרום

תכנית מפורטת מס' 113/8

1. המקום

מחוז : שומרון
נפה : טול כרם
אתר : קדומים דרום

2. גבולות התכנית

כמסומן בקו כחול כהה רצוף בתשריט המצורף, המהווה תכק בכתי נפרד מהתכנית.

3. שטח התכנית

שטח התכנית 235.0 דונם בקירוב.

4. בעל הקרקע

הממונה על הרכוש הנטוש והממשלתי ביו"ש ואחרים.

5. יוזם התכנית

הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון.

6. מגיש התכנית

משרד הבינוי והשיכון, מנהל לבניה כפרית ויישובים חדשים.

7. המתכנן

משה הביד-אדריכל ומתכנן ערים.

8. תכנית משלימה

יש לקרוא תכנית זאת ביחד עם תכנית סטטוטורית משלימה המסומנת בתשריט בקו בצבע תכלת והידועה כתכנית מפורטת מס' 113/7.

תאריך: 28.4.93

תכנית מפורטת מס' 113/8
עמוד מס' 2 מתוך 20 עמודים

9. מטרת התכנית

הסדרה של שכונת מגורים על המגרשים החדשים והקיימים, הדרכים, והשטחים הציבוריים השונים.
הסדרה של בנינים ושטחים ציבוריים המיועדים את האזור כולו, ולשם כך:

- א. ליעד קרקע לאזורי מגורים וליעודים אחרים כמסומן בתשריט.
- ב. ליעד שטחים לבניני ציבור הדרושים לשכונה זאת.
- ג. ליעד שטח לבניני ציבור המשולבים בארכיטקטורה, הדרושים לשכונה זאת ולשכונות נוספות.
- ד. ליעד שטחים ציבוריים פתוחים וכן שצ"פ הכולל מתקנים לפיתוח מתקנים כלכליים לשרות אוכלוסיית האזור.
- ה. להתוות דרכים חדשות ולהרחיב דרכים קיימות.
- ו. לאפשר ביצוע קוי מערכות תשתית טכנית.
- ז. לקבוע כללים לעיצוב ולבנינוי כדי שתישמר האחדות העיצובית.

10. החלטות מת"ע, ו' משנה להתישבות

להלן טעיפים רלבנטיים מהחלטות שנתקבלו ביום 25.5.89 מותאמים לתכנית זו, והמהווים חלק בלתי נפרד מהתקנון:

- א. תכנית לצרכי רישום -
 - (1) סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל.
 - (2) רחבי הדרכים יכולים להירשם בסטיה של עד 1.0 מטר מהרשום בתשריט.

תכנית מפורטת מס' 113/8
עמוד מס' 3 מתוך 20 עמודים

(3) רוחב קוי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או לגריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.

ב. תכנית חלוקה -

בכל שטח התכנית תוגשנה תכניות חלוקה על בסיס מדידה. תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר תהיה מבוססת על תכנית זו או על תכנית מפורטת מאושרת כחוק. בתכנית חלוקה תותר, באישור הועדה המקומית, סטייה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו, ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודי השטחים.

תכנית החלוקה התבסס על מדידת השטח ותוכן ביחס לכל מתחם הכלול בגבולות התכנית.

ג. תכנית בינוי ופיתוח -

(1) אזור התחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנית בינוי ופיתוח. יותר לאחד מספר אזורים כאלו לתכנית בינוי אחת. תכנית בינוי תאושר ע"י הועדה המקומית ללא הפקדה.
(2) תכנית בינוי תתבסס על תכנית המפורטת מס' 113/8 מאושרת, ותכלול העמדת בנינים שירותיים, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התוויית דרכים בשטח התכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, מקלטים ציבוריים ידק, סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון:

קוי ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה, לכביסה וכו', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, מזרקות, מתקני פרסומות, פרגולות, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם. כמו כן, כל אלמנט הדרוש לקביעת צורות המרחב המתוכנן וכל אלו או מקצתם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הועדה.

תכנית מפורטת מס' 113/8
עמוד מס' 4 מתוך 20 עמודים

- (3) תכנית בינוי ותכנית פיתוח הנלוות לה מהווה חלק בלתי נפרד ממנה, תוגש ללא חתימה לגבי שטחי ציבור ספורט ושטח פרטי פתוח.
- (4) לכל תכנית בינוי הכוללת פיתוח, תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע.
- (5) עד אשר תבוצע תכנית החלוקה כמפורט בסעיף 10 ב' לעיל, תשמש תכנית זו כתכנית חלוקה למגרשים.

תכנית פיתוח התשתיות -

בכל האזורים בהם אין הוראה להגשת תכנית בינוי בהתאם לסעיף 10 ג' לעיל, תוגש לוועדה המקומית תכנית חלוקה לפי סעיף 10 ב' לעיל וזה בנוסף לתכנית פיתוח לתשתיות, כבישים וניקוז, שבילים, כולל קירות תמך, ביוב ומים, חשמל, תאורה וטכפון, תכניות אלו יאושרו ללא הפקדה.

יושלם תכנון עקרוני של התשתית עבור קדומים דרום כולה, ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע. סליכת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טכפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל.

שימור הנוף -

לוועדה המקומית תהיה סמכות להבטיח כל התנאים המובאים בטבלת שימושי קרקע וזכויות בניה ובהוראות הבניה, למניעת פגיעה בתכנית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה. ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

(1) מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי מגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.

תכנית מפורטת מס' 113/8
עמוד מס' 5 מתוך 20 עמודים

- (2) מינוי מפקח באתר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
- (3) סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית של חלק משטח המגרש.

11. תכליות ושימושים

לא יישמשו קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט אלא לתכלית המפורטת לגבי אותו אזור.

א. אזור מגורים א' - השטח המסומן בתשריט בצבע כתום הינו אזור "בנה ביתך" ובו מותר יהיה להקים בניני מגורים חד משפחתיים כמפורט בסעיף 12 להלן.

למתחם ד/11 (אשקוביות) יוכן נספח בינוי בק"מ 1:500 (וזה בנוסף לתכנית פיתוח התשתית כמצויין בסעיפים 10 ד', 16 א') ובו יסומנו כל פרטי הבניה המותרים, כולל בנינים או חלקיהם המיועדים להדיסה, נספח הבינוי יאושר במת"ע.

לא ינתנו היתרי בניה במתחם זה בטרם יוכן ויאשר נספח הבינוי ותכנית פיתוח התשתית.

ב. אזור מגורים ב' - השטח המסומן בתשריט בצבע תכלת הינו אזור מגורים ב' ובו מותר יהיה להקים בניני מגורים עם מספר יח"ד בכל מגרש כמפורט בסעיף 12 להלן.

ג. שטח לתכנון בעתיד - השטח המסומן בתשריט בפסים אלכסוניים הינו שטח שיעודו ייקבע בעתיד.

6/...

תכנית מפורטת מס' 113/8

עמוד מס' 7 מתוך 20 עמודים

ז. שטח ציבורי פתוח הכולל מתקנים - השטח המסומן בתשריט בצבע ירוק ותחום בקו ירוק כהה. יעודו של שטח זה בעקרון הינו כמו יעוד שצ"פ, אלא שמותר להקים בו מבנים ומתקנים לצרכי טיילות, בידור וספורט, ומתקנים ארעיים לממכר וכן דרכי גישה וחניה, ובלבד שלא יהווה מטרד לאזורי המגורים הסמוכים.

ח. דרכים - השטח המסומן בתשריט בצבע חום בהיר ותחום ע"י קו חום מרוסק הנה דרך קיימת בפועל שהתכנית מציעה לאשרה. השטח המסומן בתשריט בצבע חום בהיר הנה דרך שאושרה בתכנית הסטטוטורית תכנית מתאר קדומים מס' 113. השטח המסומן בתשריט בצבע אדום - הנה דרך חדשה, או הרחבת דרך.

ט. חניה - השטח המסומן ברקע של התשריט בקוים מצולבים ישמש לחניה וזה בנוסף למקומות החניה הדרושים כמפורט בסעיף 16.

י. שטח מוסד - השטח המסומן בתשריט בצבע כתום תחום בקו חום. יעודו של השטח מוסד חינוכי והוא יכלול לכלול אחד או יותר מאלה: מדרשה, מוזיאון, בית ספר שדה, אולפן, אכסניה - בנינים ומתקנים הדרושים לתפקודו של המוסד. תוכן ותוגש לאישור הועדה המקומית תכנית בינוי ופיתוח בק"מ 1:250 של השטח.

יא. אזור מלונאות ונופש - השטח המסומן בתשריט בצבע צהוב תחום בקו חום. יעודו של השטח לבית מלון. תוכן ותוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח התשתית בק"מ 1:250 של השטח.

תכנית מפורטת מס' 113/8
עמוד מס' 7 מתוך 20 עמודים

י.ב. אזור מסחרי - השטח המסומן בתשריט בצבע אפור. יעודו של השטח:
חנויות, מחסנים, מלאכה זעירה, בנק, משרדים, מרפאות פרטיות
וכו'. תוכן ותוגש לאישור הועדה המקומית תכנית פיתוח התשתית
בק"מ 1:250.

י.ג. תעשייה - השטח המסומן בתשריט בצבע סגול. בשטח זה מותר יהיה
להקים תעשייה קלה לרבות בתחום הכימיקלים ובלבד שלא יהוו למטרד
ובתנאי שיתקבל אישור קמ"ט בריאות. תוכן ותוגש לאישור הועדה
המקומית תכנית פיתוח התשתית בק"מ 1:250.

תכנית מפורטת מס' 113/8
עמוד מס' 9 מתוך 20 עמודים

12 בניה מותרת

אזור	מחומים	מגרשים/חלקות מספר	גודל מגרש מ"ר	מס' יחיד מ"ר	שטח בניה מ"ר (1)	מספר קומות מ"ר מירבי	מבנה כחניה מ"ר מירבי	גובה בניה מירבי	קווי בנין (2)		
									קדמי (3)	צדדי	אחורי
מגורים א'	כולם	כולם	כרשום בכות בתשריט	1	אחת האפשרויות: א.בשתי קומות 250 מ"ר ובקומה אחת 150 מ"ר	2	25	8.5	5	3	5
	כולם	כולם		1	150 מ"ר לכל יחיד						
מגורים ב'	כולם	506 (4)		12	150 מ"ר לכל יחיד	2	160	8.5	5	3	5
בנין ציבור		2002 2003	995 1390	--	מוסד חינוכי בהתאם להחלטת ועדה מקומית סה"כ 25% משטח המגרש.				בהתאם להחלטת ועדה מקומית		
		2004	2200	--	מועדון, דאר ומרכז טלפונים וכו', בהתאם להחלטת ועדה מקומית. סה"כ 50% משטח המגרש						
		2013	430	--	בית כנסת בשטח 180 מ"ר. בהתאם להחלטת ועדה מקומית						
		2000	28500	--	בהתאם לתכנית בנין ופיתוח שתואשר ע"י הועדה המקומית. כולל: ב"ס יסודי, בית כנסת, גני ילדים, מרפאה וטיפת חלב, מועדון נער, מקוה ומקלטים כולם או מקצתם. סה"כ הבניה לא תעלה על 12% משטח החלקה.						
שצ"פ		כולם	כמסומן בתשריט	--	לא תורשה בניה זולת מתקני ספורט, נופש ומקלטים.						
שצ"פ הכולל מתקנים		2038	14500	--	בהתאם לאישור הועדה המקומית: מתקנים לטיילות, ספורט, בידור, נופש, מתקנים ארעיים לממכר וכו'. לרבות מקלטים ציבוריים. סה"כ הבניה לא תעלה על 10% משטח החלקה.						
כתבונן בעתיד		כולם	כמסומן בתשריט		כפי שייקבע בעתיד בתכניות בנין עיר באישור מת"מ.						
שטח למוסד		2010, 2011	14600	--	בהתאם לאישור הועדה המקומית. סה"כ הבניה לא תעלה על 75% משטח החלקה						
אזור מלונאות		2012	2200	--	בהתאם לאישור הועדה המקומית. סה"כ הבניה לא תעלה על 130% (5)						
אזור מסחרי		2008	4525	--	30% לקומה, סה"כ 90%	3			קווי בנין כמו אזורי המגורים		
		2009	710	--	סה"כ 30%	1					
אזור תעשייה		2086-2087	8700	--	תעשיית 55%, סה"כ 100%	2					

תכנית מפורטת מס' 113/8
עמוד מס' 10 מתוך 20 עמודים

הערות שוליים לטבלה בעמ' 9:

- (1) שטח ברוטו במ"ר, כולל מרפסות, מרתפים ועליות אג, לא כולל מקלט.
- (2) קווי בנין מיוחדים יהיו במגרשים:
א. מגרש 206 - בצד המזרחי לאורך 3.5 מ' מדרום לצפון מותר יהיה קו בנין 0, השאר כמו בכל המגרשים האחרים.
ב. מגרש 207 - קדמי 5 מ', צד 2 מ', אחורי 0 מ'.
- (3) בנינים שנבנו עד למתן תוקף לתכנית זו, לפי קו בנין קדמי של 3 מטר, לא ייחשבו כחריגה.
- (4) במגרש זה ינתן היתר בניה רק לאחר הריסה וסילוק הכולים המצויים בשצ"פ (חלקה מס' 2038).
- (5) הועדה המקומית תאשר ניצול מלא אחוזי הבניה או חלק מהן בתנאי שתשוכנע שכרשות המלון מצויה קרקע נוספת צמודה לשימוש ולהקמת מתקנים הדרושים לדעתה לתפקודו הנאות של המלון. קרקע נוספת זו יכולה גם לשרת לסרוגין תפקודים אחרים.

13. הוראות בניה

- א. הבנינים יהיו צמודי קרקע. לא ייבנה כל חלק בבין על עמודים. המרחק שבין המפלס הסופי של הקרקע בכל נקודה שהוא במגרש לבין הרצפה שמעליה, לא יעלה על 1.20 מ'. מרווח אם ייווצר בין הקרקע לבין הרצפה הנ"ל - ייאטם במישור הקיר החיצוני של הבנין.
- ב. מישור הגבלת בניה מירבי - יהיה בגובה 8.5 מ' מקביל לפני הטופוגרפיה הטבעית אשר מעליו לא יבלוט בבין או חלק ממנה, כולל אג, מעקה וכדומה, הכל לפי דעת מהנדס הועדה המקומית לתכנון ולבניה. אנטנה, ארובה וכדומה מותר שיבלטו, בתנאי הגבלה כמפורט בסעיף 15 שלהלן.

תכנית מפורטת מס' 113/8

עמוד מס' 11 מתוך 20 עמודים

ג. על אף האמור בסעיף 13 ב' דלעיל בקשר לגובה בניה מירבי - הרשות בידי הועדה המקומית לקבוע בכל מקרה גובה מירבי שונה של קצה עליון של הבנין, אם לדעתה רצוי הדבר כדי להבטיח מבט חופשי על הנוף ממקומות אחרים בסביבה. או אם נחוג הדבר לצרכי עיצוב הרחוב.

- ד. (1) גימור קירות הבנינים יהיה בחומרים עמידים ונאים כגון: בטון חשוף, 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.

ה. לפחות 50% מכל גג של בנין יהיו משופעים ויקורו ברעפים. כלל זה איננו חל על בניני ציבור ומקלטים ציבוריים. בבנינים מדורגים מותר יהיה לבנות את הקומות התחתונות בגגות שטוחים.

על אף האמור לעיל, הרשות בידי הועדה המקומית לתת פטור מן הצורך בגג רעפים, אם לדעתה התנאים הסביבתיים מחייבים זאת הכל לפי שיקול דעתה הבלעדי.

ו. עלית גג - אשר בתוך חלל הגג המשופע ואשר יש לה תכונות ורצפה - תחשב כקומה לצרכי קביעת מספר הקומות המירבי ולצרכי קביעת שטחי הבניה המירביים.

תכנית מפורטת מס' 113/8
עמוד מס' 12 מתוך 20 עמודים

ז. 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.
- (4) הערה: אם לפחות קיר אחד יהיה גלוי במלוא גובהו, ייחשב החלל שמאחורי הקיר כקומה רגילה לכל דבר, ומגבלות החלות על מרתף לא יחולו על קומה זו.

ח. מבנה לחניה - מותר להקימו בתחום קו הבנין, רצוף ובהמשך לבנין הראשי, או בתחום שבין קו הבנין הקדמי לבין קו הדרך בצמוד לקו הדרך עם קו בנין קדמי 0 ובתנאי:

- (1) שהמבנה ישמש לחניה ו/או למחסן.
- (2) במידה והמבנה ייבנה בצמוד לגבול הצדדי של המגרש - לא יהיו בו פתחים לכוון מגרש שכן.
- (3) מי גשם מה המבנה לא יזרמו לכוון מגרש כן או לכוון הדרך.
- (4) גובה נטו של המבנה לא יעלה על 2.20 מ'.
- (5) במידה והוא צמוד לקו הדרך, יבנה בקירות אבן שישתלבו בקיר האבן כמפורט בסעיף 16 ה' בהמשך.
- (6) במידה ומיקומו בתחום קו הבנין של המגרש, ייבנה באותם החומרים בהם ייבנה הבנין העיקרי, כמפורט בסעיף 13 ד'.
- (7) מותר יהיה למקם את המבנה לחניה בתוך המרתף וזה בנוסף למרתף המותר עפ"י סעיף 13 ז' לעיל.

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

13/...

תכנית מפורטת מס' 113/8
עמוד מס' 13 מתוך 20 עמודים

14. הוראות בניה באזור התעשייה

- א. מותר יהיה להקים מבני תעשייה, מלאכה, מחסנים, מבני עסקים ומתקנים הנדסיים המשרתים את הנ"ל, בתנאי שלא יהיו הפרעה אקולוגית או מפגע אסתטי בסביבה ולאורך הדרכים המובילות לאזור.
- ב. הבניה המירבית המותרת לכל סוגי הבנינים (כולל מרפסות, מבני עזר וכו') תהיה עד 2 קומות ועד 100% משטח המגרש ובתנאי שאובה הבנינים לא יעלה על 8 מטר.
- ג. הבניה המותרת כנ"ל מותרת בפתרון מקומות חניה כנדרש עפ"י סעיף 17.
- ד. הטיפול בשפכים ייעשה בתוך המגרשים לפני הזרמתם למערכת הביוב הציבורית.
- ה. בכל מגרש יותקנו מתקנים לאגירה ולסינוק אשפה לפי דרישת הועדה המקומית.
- ו. על גבולות המגרשים לאורך הדרכים יותקנו גדרות אטומות דקורטיביות כפ שיאושר ע"י הועדה המקומית.
- ז. אימור קירות הבנינים יהיה כמפורט בסעיף 13 ד' לעיל.

תכנית מפורטת מס' 113/8
עמוד מס' 15 מתוך 20 עמודים

116 פיתוח השטח

א. לקבוצות מגרשים: (506) (439-443) (כל מתחם ד/11) יוכנו תכניות פיתוח התשתית בק"מ 1:250 כפי שיודרש ע"י מהנדס הועדה, ותוגשנה לאישור הועדה המקומית. לא ינתנו היתרי בניה למגרש בודד ללא תכנית פיתוח התשתית של הקבוצה בה נמצא המגרש.
מתחם ד/11, מותר לחלק לקבוצות משנה ולהכין תכניות פיתוח התשתית לכל קבוצת משנה בנפרד. (ראה גם סעיף 11 א').

ב. תמיכה הקרקע - פילוס וישור הקרקע יעשו בתיאום עם מהנדס הועדה המקומית.

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 המקומית.

ד. ניקוז המגרשים יהיה אצל השטחים הציבוריים הפתוחים, או אצל הדרכים. מותר יהיה לנקז מגרש עלי אל מגרש תחתית בתנאי שהניקוז יעבור על גבול המגרש התחתית, באישור 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 המקומית.

תכנית מפורטת מס' 113/8
עמוד מס' 16 מתוך 20 עמודים

1 צורת הבניה, גובה הבנינים וקוי בנין במתחם ד/11 מפורטים
בנספח הבינוי. כמו כן מותר יהיה להעביר דרך המגרשים קוי
ביוב וקוי מים כדי לשרת מגרשים אחרים. למזכירות הישוב ו/או
לנציגי הועדה המקומית תהיה זכות להיכנס בכל עת למגרשים הנ"ל
לשם טיפול בקוי הביוב האמורים.

17. חניה

א. סה"כ מקומות החניה למגורים יהיה 2.0 מקומות חניה לכל יחידת
דיור. מקומות חניה ציבוריים יהיו בחניונים ולאורך הדרכים.

ב. חניה עבור: שטח לבניני ציבור, בניני ציבור משולבים
בארכיאולוגיה ושצ"פ הכולל מתקנים, תיקבע בתוך המגרשים בהתאם
ליעודם ובאישור המפקח על התעבורה.

ג. חניה הדרושה עבור שטח כמוסד ואזור מלונאות ונופש, תיקבע ע"י
המפקח על התעבורה בהתאם ליעוד ולהיקף הבניה. החניה תהיה
בתוך המגרשים.

ד. החניה באזור התעשייה תהיה כמסומן בתשריט. אם תוגש בקשה לבנית
קומה נוספת, יהיה צורך להראות מקומות חניה בתוך המגרשים
בהתאם לסוג ולהיקף התעשייה. הכל באישור המפקח על התעבורה.

ה. מתקן לאצירת אשפה המבטל מקום חניה לא יובא בחשבון ספירת
מקומות החניה.

תכנית מפורטת מס' 113/8
עמוד מס' 17 מתוך 20 עמודים

18. חריגות

- א. מהנדס הועדה המקומית יוציא צווי הריסה לבניה לא חוקית של חלקי בנין ושל קירות וגדרות שנבנו מעל לשטח המותר ו/או החורגים מתחום קוי הבנין.
- ב. חלקי בנין שנבנו מעל לשטח המותר או החורגים מתחום קוי הבנין ואשר הריסתם עולה, לדעת מהנדס הועדה המקומית, לערער יציבות המבנה כולו או מקצתו, מותר יהיה לא להרסם, בתנאי שבעל המבנה ישלם כופר פיתוח למזכירות הישוב.
- ג. הועדה המקומית תפרסם טבלה או ביקטיבית לתשלום כופר פיתוח לכל מ"ר בניה עודפת ולכל 10 ס"מ חריגה לתוך קו הבנין. סכומי הכופר יהיו קרובים לעלות הממשית של מ"ר בניה.
- ד. הכספים שייגבו ישמשו לפיתוח בתחום התכנית.
- ה. בנינים שייבנו באופן חורג לאחר מתן תוקף לתכנית זאת, יהיו חייבים בהריסתם ולא יורשה לבעליהם תשלום כופר.

19. מרכיבי בטחון

- א. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/ויקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ויקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

הגמ"ר 877	
הגנת הישוב	
מס' סדר	240
שם	מקל"ר
תאריך	28.7.93
חתימה	

- 18 -

תכנית מפורטת מס' 113/8
עמוד מס' 18 מתוך 20 עמודים

- ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם מקחל"ר.
- ג. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהנצג בפניה אישור מקחל"ר/ק.הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים כאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
- ד. שלביות בהקמת מרכיבי בטחון - מרכיבי הבטחון בשטחים אשר טרם אוכלסו יחשבו כתשתית ויושלמו טרם איכלוס הישוב/השכונה.
- ה. תבוצע תאורת בטחון היקפית מצדדים מערב, צפון מזרח ודרום כפי שנקבע ע"י גורמי הבטחון.
- ו. באם הזמן יחייב ביצוע גדר בהיקף הכללי של השכונה ו/או בקטעים רגילים, תמוקם הגדר בקו גבול אדמות המדינה כפי שמסומן בתשריט.
- ז. דרכים פנימיות מס' 2, 17, 23, 25, 21, 24, 28, 26 יישמשו כתנועת רכב בטחון עם תצפיות החוצה מהשכונה.
- מיקום התצפיות יהיו בצמוד לחלקות מס' 2056, 2038, 2058, 2005, 2081, 2050, 2076 בצמוד לבית אורי, חממות, צובר חשמל ובריכת מים מקורות.
- הגישה לתצפיות תבוצע במידת האפשר עם רכב בטחון ו/או רגלי.

תכנית מפורטת מס' 113/8
עמוד מס' 19 מתוך 20 עמודים

במידת הצורך, האפשרות ועל פי החלטות והנחיות מקח"ר ו/או
גורמי הבטחון המוסמכים לכך תבוצע דרך היקפית ממערב, צפון,
מזרח, ודרום לשכונה ו/או בקטעים רגילים על פי הצורך
והנדרש.

ח. מערכת כריזה (רמקול) וצופרים ימוקמו במגרשים כמפורט להלן:
במגרש 2040 ובסמוך למגרש 201.

ט. מבנה שמירה במידות 2 מ"ר / 2 מ"ר ושערים ימוקמו במקומות
הבאים:

- (1) בכניסה מצד דרום במגרש 2058 צמוד לדרך מס' 26.
- (2) בכניסה מצד צפון בקצה דרך מס' 26.

20. רישום על שם

דרכים, דרכים משולבות, שטח לבניני ציבור, שטח לבניני ציבור
משולב בוורכיאוולוגיה, שטח ציבורי פתוח, שטח ציבורי פתוח
משולב במתקנים - יורשמו על שם מועצה מקומית קדומים.

תכנית מפורטת מס' 113/8
עמוד מס' 20 מתוך 20 עמודים

21. חתימות

בעל הקרקע: (הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש ביו"ש)
מועצה אזורית שומרון
הועדה המקומית
למכירת זכויות (מועצה אזורית שומרון)

מדינת ישראל
משרד הבינוי והשיכון
מנהל לבניה כפרית
המנהל
מגיש התכנית: (משהבו"ש/המינהל לבניה כפרית וישובים חדשים)

עורך התכנית: (אודר' משה רביד)

הצהרת עורך התכנית

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

מ. רביד-אדריכל ומתכנן ערים

דרך בן גוריון 112, ר"ג 52434

טל. 03-7221278

28.7.93

חתימה, שם, תפקיד

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

מחוס חשאי
מפקד על העיירה
9/10/93
DAR