

**מתן תוקף**

**הפקדה**

מרחב תכנון מקומי  
מועצה אזורית שומרון

מועצת תכנון עליונה  
יהודה ושומרון

תכנית מיתאר מפורטת  
מספר 160

ליישוב קהילתי - פדואל

- בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
- הירזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה-שומרון
- מגיש התכנית : חברה "הפועם" בע"מ
- עורך התכנית : פון שורצה ברו קנסל, אדריכלים רחל ולדן אדריכלית

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים  
(יהודה ושומרון) מס' 418, תש"ל-ב - 1971

---

מרחב תכנון מקומי שומרון  
הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון

תכנית מס' 160

בישיבתה מס' 26 מיום 29.7.85

החליטה אשר על פני

מזכיר הועדה / מהנדס יגאל הועדה

ינואר 1985  
חוקן-אוגוסט 1985

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים  
(יהודה ושומרון) מס' 418, תש"ל-ב - 1971

---

מרחב תכנון מקומי שומרון  
הועדה המקומית לתכנון ובניה שומרון

תכנית מס' 160

בישיבתה מס' 22 מיום 10.7.84

החליטה אשר על פני

מזכיר הועדה / מהנדס יגאל הועדה

סבב חשמ"ה  
חוקן - אב חשמ"ה

*Handwritten notes:*  
"Gend"  
"אשר על פני"  
"אשר על פני"

ה ת ו כ ן

3-4	.....	נחוננים	פרק א'
5-6	.....	הגדרות	פרק ב'
7	.....	סבלת שימושי קרקע וזכויות בניה	פרק ג'
8	.....	סבלת מוסווה ציבור	פרק ד'
9	.....	תנאים כלליים לכיצוע החכנית	פרק ה'
11-12	.....	הוראות בניה כלליות	פרק ו'
13	.....	מערכות חשתיח	פרק ז'
14	.....	מקלטים	פרק ח'
14	.....	בטיחות	פרק ט'
14	.....	הגשת תכניות לאישור	פרק י'
15	.....	חתימות	
16-18	.....	סבלת חישוב שטחים	

פרק א' - נתוני ס

1. האתר : דיר קלעה. נ.צ. 155000/163000  
כפר א דיע גוש 2 (פיסקלי) מועקה חירבת אל המקא
2. שם החכניה : חכניה מיתאר מפורסח מס' 160
3. שם היישוב : פדואל
4. גבול החכנית : קו כחול בחשריס בק.ס. 1:1250
5. חחולח החכנית : השטח בחשריס החחוס בקו כחול
6. שטח החכנית : 564.00 דונם
7. היוזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה-שומרון
8. מביש החכנית : חברת "הפועס" בע"מ
9. כעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
10. עורך החכנית : פון שוורצה ברוקנסל. אדריכלים  
רחל ולדן אדריכלית  
רח' ברטנורה 19 ח"א 62-282
11. מטרת החכנית : א' : - חלוקת השטח בחחוס החכנית לאזורים לפי הייעודים דלהלן:
  - מגורים
  - מרכז אזרחי
  - מרכז משני
  - מכני ציבור
  - שטח ציבורי פחוח
  - שטח פרטי פחוח
  - שטח לשימור
  - שטח תכנון בעתיד
  - דרכים וחנויות

ב' : - חלוקת אזור המגורים לפי סוגי הבינוני וחלוקת כל אזור למגרשים.

ג' : - קביעת ייעוד מפורס לכל מגרש בכל אזור מאזורי ייעודי הקרקע השונים.

ד' : - קביעת מירווחי בניה

ה : - קביעת הנחיות, הוראות והגבלות מחייבות בכניה פרטיות וציבורית ואחזקה, לשמירה על זמח הבניה ועל איכות החיים והנוף.

ו' : - קביעת הנחיות, הוראות והגבלות מחייבות לאחזקת אזורים שלא אושרו לבניה או לפיתוח ולשמירה על חכסיה הנוף הטבעי ואחזקה.

ז' : - קביעת הנחיות לגבי צורת מוקנים ומיקומם.

ח' : - קביעת גופים מסמכים לגבי נושאי החכנית וחחום אחריותם.

12. כפיפות לחכניות אחרות : ככל סחירה בין חכניה זו לחכניות אחרות, הוראות חכניה זו מחייבות.

פרק ב' - הגדרות

- התכנית - תכנית מיחאר מפורטת מס' 160 הכוללת את התשריט בנ.מ. 1:1250 ואת התקנון .
- הועדה - הועדה המקומית לתכנון ולבניה שומרון, ליד המועצה האזורית.
- איזור - שטח קרקע בתכנית שנקבע ע"י סימון או צביעה לייעוד מסויים.
- קו בנין - קו סגור כמגרש החוחם את השטח המותר לבניה.
- קו דרך - גבול האיזור הכולל את כל הנושאים הנכללים במונח דרך כמסמך זה.
- שטח בניה - כל שטח רצפות מקורה הכנוי במגרש, כולל מרחף, מקלט, וכך מוסך חניה מקורה הנמצא בחוץ קו בנין.
- שטח תכנית - שטח השלכה אנכית של צלליה הבנין.
- חחום המכנין - כל שטחו של אזור רצוף כחשריט, בו מוגשת תכנית בניה לאישור.
- מרחף - קומה בכסיס הבנין בגובה שאינו עולה על 2.20 מ', שטחה אינו עולה על שטח מחצית הקומה שמעליו ותקרתו לא חבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים (פני קרקע סופיים יהיו קרובים ככל האפשר לפני קרקע טבעית, לפי שיקול דעה הועדה).
- גובה קומה למגורים-גובה מפני הרצפה לתחחית החקרה (מינימום 2,5 מ', מקסימום 3.00 מ')
- מספר קומות - מספר הקומות על קו אנכי אחד.
- מפלס ה-0 - מפלס הכניסה הראשית לבנין.
- גובה בג עליון - גובה קצה מעקה הגב
- חזית ראשית - חזית המגרש לדרך
- חזית צדדית - חזית המגרש שאינה חזית ראשית
- מסד - בסיס הבנין מפני קרקע מחוכננה ועד פני רצפת הכסודן התחתונה של הבנין.
- מגרש עליון - מגרש בקרקע שיפועית הגובל בדרך בקצהו התחתון
- מגרש תחתון - מגרש בקרקע שיפועית הגובל בדרך בקצהו העליון

בניה בקיר משוחף - בניית 2 יחידות צמודות על גבול צדדי משוחף בין המגרשים, כאשר  
הוגשה תכנית משוחפת ל-2 היחידות כחתימת בעלי 2 המגרשים, וניתנה  
התחייכות בכתב לבניה זו זמנית של 2 היחידות.

תכנית הבנוי - תכנית בנוי לצורך מחן היחידות בניה בקנ"מ. 1:500 או 1:250 של  
תחום המבנן.

התכנית כוללת :

- ספוגרפיה מצבית בעת מסירת המגרש
- חלוקה למגרשים בהתאם לחשויים התכנית המפורטת
- קורי בנין
- גובה גג מקסימלי ומינימלי ומפלס 0 מוצע
- תכנית פיתוח הכוללת:
  1. מיקום חניות ומתקני אשפה
  2. פרטים סיפוריים מחייבים למתקני אשפה,  
חניות, גדרות, קירות תומכים ומסלעות.
  3. חזית גדרות לאורך רחובות ושטח ציבור.

- פיתוח השצ"פ הגובל כאזור לבינוי.

מתכנן האחר - מתכנן האחר שנקבע ע"י מגיש התכנית.

פרק ד' - טבלת מוסדות ציבור

שטח ברונט	מוסד	מספר סידורי	מס' מגרש
7.6	(12 כיחות)	בי"ם	501 1
1.53		ביכנ"ס/מועדון	502 2
1.24	(2 כיחות)	גן/מעון	503 3
2.42	(2x2 כיחות)	גן+מעון	504 4
1.50		ביכנ"ס	505 5
1.20	(2 כיחות)	גן/מעון	506 6
1.20	(2 כיחות)	גן/מעון	507 7
1.07	(2 כיחות)	גן/מעון	508 8
1.44		ביכנ"ס/מועדון	509 9
<u>19.40</u>			
דוכס			

פרק ה' - חנאים כלליים לביצוע התכנית

1. שימוש בקרקע ובבנינים :

- לא ישמשו שום קרקע ובנין אלא לחכליות המפורסות בפרק ג' -טבלת שימושי קרקע וזכריות בניה, לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. חנאים מוקדמים לאישור התכניות של המבנים והחרח פעילות בניה :

- בכוחה של הועדה לאשר חכניות מבנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנחמלאו התנאים הבאים:

- חכנית הבנוי : הוכנה חכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה לתחום המבנות, ואשרה ע"י צווח של נציג שמורות הסכע, נציג לשכת התכנות ונציג הועדה המקומית. הולגה ביושור

- חכנית מנחה לצורך חלוקה : הוכנה, באישור הועדה, חכנית חלוקה לתחום כל המבנות, ע"י מודד מוסמך, בהחאם לחשרים.

√ חכנית מדידה : נעשתה מדידה למגרש בו נמצא המבנה בקנ.מ. 1:250 ע"י מודד מוסמך, הכוללח קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהחאם לחקנה מס' 4 שבחוק התכנות והבניה, מעודכנת עד חצי שנה.

- מוסדות ציבור תשתיות מסחר פיתוח : א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומיבני הצבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית :

- מאספי הכיוב הראשיים; מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
- פריצה דרכים, לרכות קירות תומכים או מיסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- מערכת אספקה ראשית של מים.
- הכנות למערכות חקשורת וחשמל.
- גני ילדים מתחח לגיל חובה לפי החקן של משרד החינוך.
- מבנה למכולת או צרכניה.
- מקום הפילה.
- מרפאה או סיפח חלב.

ב. (1) היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר ככל שלכ כ-100 יחידות דיור.



(2) היחרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר

שחקימו 2 התנאים הבאים :

- הובטח להנחת דעתה של הוועדה המקומית-יהסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המחקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א' .
- כוצעו החשחיוח ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היחרי בניה למגורים גם מבלי שנסחיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ג. הוועדה המקומית תוכל להחנות מתן היחרי בניה למגורים בהכסחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהכסחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל כהתאם לחכנית זו.

טובטחו כל התנאים המובאים לעיל בפרק ג' בסכלת שימושי קרקע וזכוריות בניה ובהודאוח הכניה שבפרק ו', למניעה פגיעה בחכסית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הכניה, ולאחזקחה החקינה בעחיד, וזאת על ידי :

- מסירת הוראות מחאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש החכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
- מינוי מפקח באחר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הכניה לגבי נושא השימור וכך להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.
- סמכות לקבוע מגבלוח על שינויים בחכסית הטבעית של חלק משטח המגרש.

פרק 1 - הוראות בניה כלליות

1. עבודות עפר - כל עבודות העפר באחר ייעשו לפי חכניות לביצוע שאושרו ע"י הוועדה.

- לא ייעשה כל שינוי בחכמית הסכמית של האחר ללא חכמית לביצוע שאושרה ע"י הוועדה ולאחר אישור בכחב של המפקח באחר מטעם הוועדה.
- כל עבודה בשטח חוננה בסילוק מינורי של עודפי עבודות עפר.
- ייקבעו אתרי מילוי בחחום היישוב ע"י אדריכל האחר, באישור הוועדה לסילוק כל עודפי הקרקע ועבודות העפר.

2. פיחוח השטח - כל הבניה בפיחוח השטח, כולל שטחים ציבוריים ופרטיים תהיה לפי פרטים אחידים מאושרים ע"י מחכנן האחר.

פוטו פיחוח הנכללים בפרק זה :

א. קיר חומך - לא יהא קיר חומך מעל גובה 3.0 מ' ובמחוק פחוח מ-2.0 מ' מקיר חומך סמוך.

ב. פלעיה - כנ"ל

ג. גדרות בגבולות מגרשים - גובה עליון של גדר בנויה לא יעלה על 1.8 מ' לצד השכן.

ד. פרטי ריחוט ורחוב ופרטים אחרים שייכללו בחכמיות לביצוע.

- סיפול בחכמית האטח :

כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילודי יסופל בחכמית מחמיתיה לשילובו בסביבה.

3. ציפוי חצוני - כל הבניה החיצונית עד גובה עליון של המסד תהיה כניה און כנדבכים או מאבן לפי פרט אחיד של הקירות החומכים.

כל בניה מעל המסד תהיה מאבן כנדבכים או בטיח מסוג וגרון שישחלבו ככניה האבן לשביעות רצון הוועדה.

גרות - הגבות יחיו שטוחים, מכסון מזויין מצופה באיטום עם כחוד עליון של ריצוף או אגרוט כהיר, באישור הוועדה.

פ ס ד - המסד לכל המבניה יהיה מבניה אטומה, וגבהו עד מקס' 2 מ' מפני קרקע סופיית בכל נקודה.

אנרגיה סולרית-ככל בנין יש להגיש פחרון לניצול אנרגיה סולרית לחיום מיט לפי הירוש, כולל פחרון הסדרה במחקן ארכיטקטוני ושילובו במבנה, לשביעות רצון הוועדה.

אשפה - מחקני אשפה יהיו לפי פרטים אחידים שיוגשו ע"י מחכנן האחר ויכללו ברז שטיפה וניקוז למערכת הביוב.

- מיקום המחנים מצויין בחכמית הכינורי.

- שיטת האיסוף לפי הוראות הוועדה בהחאם לחקנים ממסלחנים.

ח נ י ח

- יוכסחו 1,5 מקומות חניה לאזורי מגורים א, ב, ו-כ, ז-2, 1, מקומות חניה לאזור מגורים ג'.

להשלמת מכסת החניות הכללית ביישוב, נוסף למתוכנן במגרשים, חניה חניה מקבילה או ניצבה לאורך הדרכים.

באזור מגורים א' חושל מכסת החניה כחצרות המשותפות.

כל החניות הנזכרות שהיינה מסומנות בחכנית הבינוי.

- אישור עבודה - בכל המבנים יש לקבל אישור המפקח מטעם הוועדה להמשכת הבניה לאחר גמר כל תקרת קומה.

נסיגות בקומות - בחזית הבניין למורד חזית נסיגה בכל קומה במקביל לשיפוע הקרקע השכעיה, לפחות ב-2.0 מ' מחקומה שמתחזיה. הנסיגה חזית 75% מתחום רוחב החזית, ותחל מקצה החזית. כהגדרת קומה לגבי נסיגה נכלל גם מסד בגובה מ-2.0 מ' ומעלה.

4. בדיקת חכניות - כל חכנית לכיסוע חיבדק וחאושר ע"י אדריכל האתר לפני שונהבר לוועדה.

פרק י' - מערכות השתייה

1. מיקום מערכת השתייה - לא חורשה החקנה מערכת השתייה על-קרקעית בהחום שטח החכניה. מחקנים שייבנו כחלק ממערכת השתייה יהיו חח-קרקעיים או מוסחרים לשביעות רצון הוועדה וארריכל האחד.
2. אספקת מים - ע"י ושא המים הארצית של חב' מקורות.
3. ניקוז מי-גשם - ניקוז טבעי על-קרקעי ובחילות חח-קרקעיות בהחאס לחוקי חניקוז.
4. בניית - מערכת ביוט מרכזית שחוביל למערכת אגני עפר מרכזית ליישובי חסביכה בהחאס לחקנות החברואת.
5. חשמל - מערכת חח-קרקעית הכפופה לחקנים ולמפרטים הממשלתיים.
6. חקשורה - מערכת חח-קרקעית בהחאס לחקנים ולמפרטים של משרד החקשורה. החונן אנסנה מרכזית לכל היישוב. באופן זמני חותר באישור הוועדה החקנת אנסנה ביחיה.
7. זכות מעבר - הוועדה ושאיח לאשר מעבר צנרת חחשחיות בכל מגרש לרכנת מגרש פרטי, מחוץ לקווי הכנין, רגישה לצורך החקנת ואחזקה.

פרק ח' - מ ק ל ט י ט

ככל מגרש יחיה מיקלוס הנדווש לפי חקנות הג"א. לכל חריגה יידוש אישור מפקוח הג"א.

פרק ט' - כ ט י ח ו ח

אש - כל חכניה חציבורית סעונה אישור מכבי אש לכסיחות מסריפוח.  
גז - מחקני גז ומיכלי גז יחיו מוגנים לפי חקני הכסיחות הממשלחיים.

פרק י' - הגשת חכניות בניה לאישור

אוריכל חכנין יגיש לודעה המקומית לאישור אח החכניות הבאות:

1. העמדה חכנין בקנ"מ. 1:250 על מפה מדידת טופוגרפית מעודכנת לחצי שנה. החכניה הזו תכלול קווי גובה כל 0.25 מ' ; סימון גבולות המגרש, סימון כל הפצלים כחמאם לתקנה מס' 4 בחוק התכנון והכניה, מעודכנת לחצי שנה.
2. חכנית סכינה בקנ"מ. 1:1000 או 1:1250
3. חכנית כל הקומות, חחכית וחזיחות בקנ"מ. 1:100 כולל חכנית הגב עם פירוט הפחרון לשימוש נאנדויה טולריה, מיקום אנטנה, ופחרון לחליח ככסיים. אם יש כוונה להשתמש במזונים יש להראות מיקומם בחזיחות.
4. חישובל שטח בניה בכל קומה. חישוב שטח כללי. חישוב % בניה כמכני ציבור.
5. חכנית פחות בקנ"מ. 1:100 הכוללת מפלסיים, כניסה למגרש, גדרות, קירות חומכיים וסלעיות, שביליים וצמחיה, מיקום חחניה, מיקום מחקן האשפה וניקוז המגרש, וקווי גובה מחוככונים - כל 25 ס"מ.

ח ח מ ד ח

חאליך

..... בעל חקוק

..... חילוט

..... מניש חוכניה

..... חילוט חוכניה

..... מרעצת חכונן עליונה

יישוב קהילתי פדואל  
 סכנון ח'טוב שטחים

נספח

ס"ח	שטח בנועם	מס' מנדש	אזור
44.4	44.4 = 74 x 0.6	1 - 74	מגורים א'
119.4	119.4 = 199 x 0.6	101-259 273-312	מגורים ב'
	0.6	351	מגורים ב'1
	0.5	352	
	0.6	353	
2.1	0.5	354	
	1.5	401	מגורים ג'
	1.5	402	
	1.0	403	
	1.0	404	
	2.7	405	
	2.5	406	
	1.5	407	
	2.0	408	
	2.0	409	
	2.0	410	
	2.0	411	
	2.0	412	
23.7	2.0	413	
	0.34	451	שטח פרטי פתוח
	0.3	452	
	0.35	453	
	0.26	454	
	0.52	455	
	0.31	456	
	0.29	457	
	0.31	458	
	0.33	459	
	0.34	460	
	0.3	461	
	0.31	462	
	0.34	463	
	0.29	464	
	0.38	465	
	0.2	466	
	0.3	467	
	0.32	468	
6.13	0.34	469	

סמ"כ	שטח כדונט	מס' שטח	אזור
	7.6	501	שטח ציבורי
	1.53	502	
	1.24	503	
	2.42	504	
	1.50	505	
	1.20	506	
	1.20	507	
	1.44	508	
19.2	1.07	509	
6.8	6.8	510	שטח
	8.45	551	מרכיבים -
17.45	9.0	552	
	3.8	601	שטח ציבורי פתוח
	0.8	602	
	0.25	603	
	1.55	604	
	0.93	605	
	0.88	606	
	0.25	607	
	0.55	608	
	0.71	609	
	0.18	610	
	1.08	611	
	0.32	612	
	6.34	613	
	1.13	614	
	0.42	616	
	0.33	617	
	0.5	618	
	2.1	619	
	0.59	620	
	0.13	621	
	10.80	622	
35.80	2.08	623	