

70024

מרחב תכנון מקומי שומרון

**מתן תוקף**

מועצה אזורית שומרון  
הועדה לתכנון ובנייה  
04-11-1999  
מ.ת.ק.ב.ל.

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 170/4

המהווה שינוי לתכנית מפורטת מס' 170/3

ולתכנית מתאר אזורית S-15

רבבה

שם הישוב:

הקרו לראולת הקרקע והממונה על  
הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

בעל הקרקע:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - שומרון

יוזם התוכנית:

הקרו לראולת הקרקע.

מגיש התכנית:

475.68 דונם

שטח התכנית:

1 : 2500

קנה מידה:

רחל ולדן - אדריכלית  
רח' ברטנורה 19, תל-אביב 62282  
טל. 5467586 - 03 / פקס. 6046299 - 03

עורכת התכנית:

צו בדבר חוק תכנון זרים, קטרים ובנינים (יהודה ושומרון) מס' 418, תשל"ב 1971	
מרחב תכנון מקומי שומרון	
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון	
תכנית מס' 170/4	מופ"מ 30.12.98
כשיבתה מס' 9479/98	מופ"מ 30.12.98
החליטה	
מ.ת.ק.ב.ל.	
מס' / תע"ח / מחנ"ס	
ק"ר הועדה	

אוקטובר 1999 מרחשוון תשי"ס

תאריך עדכון אחרון:

<u>עמ. מס.</u>	<u>התוכן</u>	
<b>3</b>	.....התכנית	פרק א':
<b>5</b>	.....הגדרות	פרק ב':
<b>7</b>	.....טבלת שטחים	פרק ג':
<b>8</b>	.....תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	פרק ד':
<b>9</b>	.....רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	פרק ה':
<b>13</b>	.....פיתוח, נטיעות וקירות גבול	פרק ו':
<b>14</b>	.....תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים	פרק ז':
<b>15</b>	.....שונות	פרק ח':
<b>15</b>	.....מרכיבי בטחון	פרק ט':
<b>16</b>	.....חתימות	פרק י':

פרק א' - התכנית

1. שם התכנית: תכנית מפורטת מס. 170/4, המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס. 170/3 ולתכנית מתאר איזורית S - 15.
2. המקום: רבבה .  
קואורדינטות : 161700 - 162700 / 170200 - 168900  
אדמות כפר חרס: מס. גוש : גוש פיסקלי II  
חלק מחלקות : א-ל-בריגי  
חילת-חדינה
- אדמות כפר דיר איסתיא: מס. גוש : גוש פיסקלי VIII  
חלק מחלקה : א-ש-שפטן
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו כחול.
4. מסמכי התכנית: א. 16 דפי הוראות בכתב .  
ב. תשריט בק.מ. 1:2500.
5. שטח התכנית: 475.68 דונם.
6. יוזמי התכנית: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - שומרון.
7. מגיש התכנית: הקרן לגאולת קרקע, קדומים.
8. בעל הקרקע: הקרן לגאולת קרקע והממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
9. עורכת התכנית: רחל ולדן - אדריכלית.  
רח' ברטנורה 19, ת"א 62282.  
טל. 5467546 - 03 / פקס. 6046299 - 03

10. מטרת התכנית: א' - חלוקת השטח בתחום התכנית לאזורים לפי הייעודים דלהלן:

- איזורי מגורים.

- שטחים למיבני ציבור.

- שטחים מסחריים.

- שטח לשירותי דרך.

- שטחים למוסדות מיוחדים.

- שטחים ציבוריים פתוחים/שטח למתקנים הנדסים.

- דרכים.

- דרכים משולבות.

ב' - קביעת אזורי המגורים.

- חלוקת כל אזור למגרשים.

ג' - קביעת מרווחי בניה.

ד' - קביעת הנחיות, הוראות והגבלות מחייבות בבניה פרטית וציבורית

ואחזקתה לשמירה על רמת הבניה ועל איכות החיים.

11. כפיפות לתכניות אחרות: התכנית כפופה לתכנית מפורטת מס. 170/3 . בכל סתירה בין תכנית זו

לתכנית 170/3 הוראות תכנית זו מחייבות.

פרק ב' - הגדרות

התכנית	- תכנית מפורטת מס. 170/4, המהווה שינוי לתכנית מתאר מפורטת 170/3 ולתכנית מתאר איזורית S - 15.
החוק	- חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס. 79 לשנת 1966 וצו מס. 418 תשל"א 1971.
הועדה	- הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - שומרון.
איזור	- שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
קו בנין	- קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
קו הדרך	- קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
שטח מותר לבניה	- השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קוי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבנין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח ואינו כולל מרתף.
שטח תכסית	- שטח השלכה אנכית של צללית הבנין.
תחום המבן	- כל שטחו של איזור רצוף בתשריט, בו מוגשת תכנית בניה לאישור.
קומה	- חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו וכולל את עובי הרצפה של אחת מהן.
מרתף	- קומה בבסיס הבנין בגובה פנימי עד 2.40 מ', מריצוף עד תחתית תקרה, ששטחה אינו עולה על שטח הקומה שמעליו. תקרתו של מרתף לא תבלוט מעל 1.2 מ' ממרבית פני קרקע סופיים. אינו נחשב בחישוב במס. קומות מותר.
גובה קומה למגורים	- גובה מפני הרצפה לתחתית התקרה (מינימום 2.5 מ'; מקסימום 3.0 מ').

- מפלס ה- 0 - מפלס הכניסה הראשית לבנין, ייקבע ויאושר במסגרת תכנית הבינוי.
- גובה בניה מותר - גובה קצה מעקה הגג, או פיסגת הגג המשופע מדוד ממפלס ה- 0.
- חזית קדמית - חזית המגרש לדרך.
- חזית אחורית - חזית הנגדית לחזית הקדמית.
- חזית צדדית - חזית המגרש שאינה חזית קדמית או אחורית. במגרש פינתי - לו 2 חזיתות קדמיות - ייחשבו 2 החזיתות האחרות כצדדיות.
- מסד - בסיס הבנין או חלק מבסיס הבנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו הם ללא פתח, דלת, חלון וכדו'. גובהו עד 1.5 מ' מעל פני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת פני הבטון התחתונה של הבנין.
- תכנית הבינוי - תכנית בינוי לצורך מתן היתר בניה ב ק.מ. 1:500 המבוססת על תכנית מפורטת המאושרת כחוק ותאושר ע"י הוועדה.
- התכנית כוללת:
- טופוגרפיה מצבית בעת מסירת המגרש.
  - חלוקה למגרשים בהתאם לתכנית המפורטת.
  - קווי בנין.
  - גובה גג מקסימלי ומפלס 0 מוצע.
  - תכנית פיתוח הכוללת: מיקום חניות ומתקני אשפה, חניות, גדרות וכיו"ב.
  - פיתוח שצ"פ הגובל באזור הבינוי.

פרק ג': טבלת שטחים :

<u>שטח (ב %)</u>	<u>שטח (בדונם)</u>	<u>צבע בתשריט</u>	<u>אזור מיועד ל:</u>
2.40	11.40	כתום עם קוים ירוקים	מגורים א' מיוחד
16.79	79.89	כתום	מגורים א'
19.21	91.36	תכלת	מגורים ב' מיוחד
0.84	4.00	כחול	מגורים ב'
4.96	23.60	צהוב מותחם אדום	מגורים ג' מיוחד
1.26	6.00	צהוב	מגורים ג'
1.18	5.60	פסים חום /כתום	מרכז אזרחי
7.85	37.32	חום מותחם חום כהה	מבני ציבור
3.85	18.33	ירוק מותחם חום כהה	ספורט
17.82	84.79	ירוק	שטח ציבורי פתוח
0.69	3.30	אפור מותחם אפור כהה	מבני מסחר
1.10	5.25	פסים אפור /לבן מותחם חום כהה	שירותי דרך
1.24	5.88	כתום מותחם חום כהה	שטח למוסד מיוחד
0.46	2.18	פסים אפור /סגול כהה	שטח למתקנים הנדסיים
2.24	10.64	פסים אדום /ירוק	דרך משולבת מוצעת
8.20	39.00	אדום	דרך מוצעת
1.59	7.57	פסים חום בהיר /ירוק	דרך משולבת מאושרת
<u>8.32</u>	<u>39.57</u>	<u>חום בהיר</u>	<u>דרך קיימת/ מאושרת</u>
100.00	475.68	סה"כ	

פרק ד': רשימת תכליות שימושים והגבלות בניה

1. שימוש בקרקעות ובבניינים:  
- לא ישמשו שום קרקע ובנין אלא לתכליות המפורטות בפרק זה, לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:  
כללי לכל האזורים בהם מותרת בניה:  
- תותר חניה בתחום המגרש ומחוץ לקווי בנין, בקו בנין 0. היתר לביצוע קירוי חניה כותנה באישור הועדה. שטח חניה 25 מ"ר - לא ייחשב ב- % בניה מותרים. ניקוז הגג לא יהיה לבגרו השכן.  
- הגנות יהיו שטוחים, מבטון מזויין מצופה באיטום עם כסוי עליון של ריצוף או אנרנט בהיר או גגות רעפים בשיפוע תקני (מינ 42%) ובגאומטריה פשוטה, כאשר מהנדס הוועדה.  
- המסד לכל המבנים יהיה מבייה אטומה.  
- בכל בנין יש להגיש פתרון לניצול אנרגיה סולרית לחימום מים לפי הדרוש. כולל פתרון הסתרה במתקן ארכיטקטוני ושילובו במבנה, לשביעות רצון מהנדס הוועדה.  
- תותר בנית מרתף, ע"פ הנדרתו בפרק ב'. לא ייכלל במספר הקומות המותר.

מגורים א' מיוחד - השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום עם קוים ירוקים - מיועד לאזור מגורים א' מיוחד, הכולל 18 מגרשים חד-משפ' . תותר בנית יחיד נוספת בתחום קוי הבנין .  
שטח מינ. למגרש חד-משפ' - 0.6 ד', רוחב חזית מגרש מינ. 20 מ'. קו בנין קדמי - ע"פ סימון הכביש בתשריט, קו בנין אחורי - 4 מ' וקו בנין צדדי - 3 מ'. גובה בניה מכס. מותר (כולל גג רעפים) - 9.5 מ'. שטח מותר לבניה - 80% משטח המגרש. לא כולל מרתף בשטח של עד 100 מ"ר.  
תכסית מותרת - 50% משטח המגרש.

מגורים א' - השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום - מיועד לאזור מגורים א'. הכולל 181 יחיד במגרשים חד-משפ'. שטח מינ. למגרש - 0.35 ד'. רוחב מינ. של מגרש - 13 מ'. קו בנין קדמי - ע"פ סימון הכביש בתשריט, קו בנין אחורי - 4 מ' וקו בנין צדדי - 3 מ' או קו 0 בגבול משותף של דו-משפחתי (בהסכמה). גובה בניה מכס. מותר - 8.5 מ' (כולל גג רעפים). שטח מותר לבניה - 70% משטח המגרש. לא כולל מרתף בשטח של עד 50 מ"ר. תכסית מותרת - 40% משטח המגרש.

מגורים ב' מיוחד - השטח הצבוע בתשריט בצבע תכלת - מיועד לאזור מגורים ב' מיוחד, הכולל 107 מגרשים, ל- 365 יחיד. שטח מינ. ליחיד במגרש - 0.25 ד'. קו בנין קדמי - ע"פ סימון הכביש בתשריט, קו בנין אחורי - 4 מ' וקו בנין צדדי - 3 מ'. גובה בניה מכס. מותר - 8.0 מ' (כולל גג רעפים). שטח מותר לבניה - 70% משטח המגרש, לא כולל מרתף בשטח של עד 50 מ"ר.  
תכסית מותרת - 40% משטח המגרש.

מגורים ב' - השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול - מיועד לאזור מגורים ב', הכולל 5 מגרשים, ל- 20 יחיד. שטח מינ. למגרש - 0.75 ד', רוחב חזית מינ. של מגרש - 25 מ'. מותר 4 יחיד בכל מגרש. קו בנין קדמי - ע"פ סימון הכביש בתשריט. קו בנין אחורי - 4 מ' וקו בנין צדדי - 3 מ'. גובה בניה מכס. מותר - 8.5 מ' (כולל גג רעפים). שטח מותר לבניה - 70% משטח המגרש.  
תכסית מותרת - 40% משטח המגרש.

מגורים ג' מיוחד - השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב תחום בפס אדום - מיועד לאזור מגורים ג' מיוחד, הכולל 13 מגרשים לבנית 152 יח"ד. שטח מינ. למגרש - 1.5 ד'. קוי בנין קדמי - ע"פ סימון הכביש בתשריט, אחורי - 4 מ' וקו בנין צדדי- 3 מ'. גובה בניה מכס. מותר- 11.0 מ' (כולל גג רעפים). שטח מותר לבניה - 90 % משטח המגרש, תכסית מותרת - 50 % משטח המגרש . יש להגיש תכנית בינוי של כל מגרש, כולל חתכים - לאישור הוועדה .

מגורים ג' - השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב - מיועד לאזור מגורים ג', הכולל 7 מגרשים לבנית 42 יח"ד. שטח מינ. למגרש - 0.9 ד'. קוי בנין קדמי - ע"פ סימון הכביש בתשריט, אחורי - 4 מ' וקו בנין צדדי- 3 מ'. גובה בניה מכס. מותר- 11.0 מ' (כולל גג רעפים). שטח מותר לבניה - 80 % משטח המגרש, תכסית מותרת - 35 % משטח המגרש . יש להגיש תכנית בינוי של כל מגרש, כולל חתכים - לאישור הוועדה .

מבני מסחר - השטח הצבוע בתשריט בצבע אפור מותחם אפור כהה- מיועד למבני מסחר, מגרש מס. 601 . שטח מינ. למגרש - 1.5 ד'. קו בנין קדמי - ע"פ סימון הכביש בתשריט, אחורי - 4 מ' וקו בנין צדדי- 3 מ'. גובה בניה מכס. מותר- 10.0 מ' (כולל גג רעפים). שטח מותר לבניה - 90 % משטח המגרש, תכסית מותרת - 40 % משטח המגרש . יש להגיש תכנית בינוי לכל המגרש, כולל חתכים - לאישור הוועדה .

שרותי דרך - השטח הצבוע בתשריט בפסים אפורים ומותחם בפס חום - מיועד לשירותי דרך, מגרש מס. 621 . שטח מינ. למגרש- 4.0 ד' . כפוף לתנאי תכנית מתאר אזורית מס. 53 לתחנת תדלוק מדרגה ב' . יש להגיש תכנית מפורטת לכל המגרש, כולל פרוגרמה - לאישור מועצת תכנון עליונה .

שטח למוסד מיוחד- השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום תחום בפס חום- מגרש מס. 611, מיועד למוסד מיוחד. תותר בנית מבנים המשרתים את המוסד, כגון: פנימיות לתלמידים מגורי סגל וכדו'. שטח מינ. למגרש - 2.5 ד'. קו בנין קדמי- ע"פ סימון הכביש בתשריט, אחורי - 4 מ' וקו בנין צדדי- 3 מ'. גובה בניה מכס. מותר- 10.0 מ' (כולל גג רעפים). שטח מותר לבניה - 70% משטח המגרש, תכסית מותרת- 40% . יש להגיש תכנית בינוי לכל המגרש, כולל חתכים - לאישור הוועדה .

שטח למתקנים הנדסיים - השטח הצבוע בתשריט בפסים אפור /סגול כהה - מגרש מס. 631, מיועד למתקנים הנדסיים, כולל מתקני ביוב . שטח מינ. למגרש - 1.5 ד'. יש להגיש תכנית פיתוח לכל המגרש - לאישור הוועדה .

מרכז אזרחי - השטח הצבוע בתשריט בפסים כתום/חום - מיועד למרכז אזרחי, מגרשים מס. 651, 652 . תותר בהם בנית מבני - מסחר, משרדים וכן מוסדות ציבור ע"פ טבלת מגרשים למבני ציבור בהמשך פרק זה. יתכן שינוי בטבלה - בתנאי שיוגש לאישור הוועדה . ניתן יהיה להתנות את בנית השטחים המסחרים בבנית מוסדות הציבור המיועדים. קו בנין קדמי - ע"פ סימון הכביש בתשריט, אחורי - 4 מ' וקו בנין צדדי- 3 מ'. גובה בניה מכס. מותר- 10.0 מ' (כולל גג רעפים). שטח מותר לבניה - 80% משטח המגרש, תכסית מותרת - 30% משטח המגרש . יש להגיש תכנית בינוי לכל המגרש, כולל חתכים - לאישור הוועדה .

מבני ציבור - השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר תחום בפס חום כהה - מיועד לבנית מבני ציבור, מגרשים מס. 701- 717. תותר בנית מבני חינוך, בריאות, דת, תרבות, מבנה מוניציפלי וכיו"ב- ייעודים ע"פ טבלת מגרשים למבני ציבור, להלן. ניתן יהיה לשנות ייעוד המגרש למבנה ציבור אחר- באישור הוועדה. קו בנין קדמי - ע"פ סימון הכביש בתשריט, אחורי - 4 מ' וקו בנין צדדי- 3 מ'. גובה בניה מכס. מותר- 10.0 מ' (כולל גג רעפים). שטח מותר לבניה - 80% משטח המגרש. תכסית מותרת - 30% משטח המגרש. יש להגיש תכנית בינוי לכל המגרש, כולל חתכים - לאישור הוועדה.

טבלת מגרשים למבני ציבור

<u>שטח בדונמים</u>	<u>ייעוד</u>	<u>מס' מגרש</u>
1.6	מרפאה + טיפת חלב	701
1.7	גן ילדים 3 כיתות	702
10.0	בי"ס יסודי 20 כיתות	703
2.0	מועדון נוער	704
3.0	בית כנסת מרכזי	705
2.0	מועדון נוער	706
1.2	מועדון נוער	707
1.0	מעון יום	708
1.76	מקוה + 3 כיתות גן	709 + 709 <sup>א</sup>
2.6	בתי כנסת שכונתיים + 2 כיתות גן	710
1.1	מעון יום	711
1.1	גן ילדים (חובה) 2 כיתות	712
2.5	מועדון נוער	713
1.37	מעון יום	714
1.2	2 כיתות גן	715
2.0	ספריה + מועדון מבוגרים	716
1.1	מועדון נוער	717
===		
37.3 דונמים	סה"כ:	
2.8	מרכז אזרחי (כולל רזרבה למבני ציבור)	651
2.8	מרכז אזרחי (כולל שטח למקוה ולביכ"נ שכונתי)	652
18.0	מרכז ספורט	801
===		
60.9 דונמים	סה"כ כולל מרכז ספורט ומרכזים אזרחיים	

ספורט - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק תחום בפס חום כהה - מיועד לשטחי ספורט, מגרש מס. 801. תותר בנית מבנים המשמשים לספורט, או משרתים אותו כגון: אולם ספורט, בריכת שחיה, מלתחות. קוי בנין קדמי ואחורי- 4 מ' וקו בנין צדדי - 4 מ'. גובה בניה מכס. מותר - 9.5 מ' (כולל גג רעפים). שטח מותר לבניה - 80% משטח המגרש, תכסית מותרת- 30%. יש להגיש תכנית בינוי לכל המגרש, כולל חתכים - לאישור הוועדה.

**שטח ציבורי פתוח** - השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק - מיועד לשטחים ציבוריים פתוחים. ישמשו למעברים להולכי רגל, צגרת וניקוז, לגנים ציבוריים, מגרשי משחק וכן למרכיבי בטחון שיידרשו ע"פ פרק ט' - מרכיבי בטחון. תותר הקמת מתקנים הנדסיים במגרש מס. 901.

בשביל מס. 060 - יותר מעבר כלי רכב כדי לאפשר גישה למגרשים 109, 110.

**דרך קיימת** - השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בהיר הינו דרך קיימת המשמשת ל: מיסעות, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, שדרות ונטיעות.

**דרך מוצעת** - השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום הינו דרך מוצעת המשמשת ל: מיסעות, מדרכות, שבילי אופניים, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, שדרות ונטיעות.

**דרך משולבת קיימת** - השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים על צבע חום בהיר הינו דרך משולבת קיימת המשמשת ל: נסיעת רכב פרטי, הולכי רגל, אופניים, חניות, ריהוט רחוב וצמחיה.

**דרך משולבת מוצעת** - השטח הצבוע בתשריט בפסים ירוקים על צבע אדום הינו דרך משולבת קיימת המשמשת ל: נסיעת רכב פרטי, הולכי רגל, אופניים, חניות, ריהוט רחוב וצמחיה.

טבלת סיכום לזכויות והוראות בנייה

אזור	יעוד	שטח מגרש מינ' בד'	רחב מגרש מינ' ב' מ'	קוי בנין ב' מ' קדמי צדדי אחורי	נובה מותר במטר *	שטח מותר לבניה	תכסית מותרת	מס. יחיד
מגורים א' מיוחד	חד-משפ'י	0.60	20	** 3	4	9.5	80 %	18 *****
<b>משטח המגרש</b>								
מגורים א' ודו-משפ'י	חד-משפ'י	0.35	13	** 3	4	8.5	70 %	180
<b>משטח המגרש</b>								
מגורים ב' מיוחד	4 יחיד/ר' לחזם	0.25	-	** 3	4	8.0	70 %	365
<b>משטח המגרש</b>								
מגורים ב' לחזם	5 יחיד/ר' לחזם	0.75	25	** 3	4	8.5	70 %	20
<b>משטח המגרש</b>								
מגורים ג' מיוחד	רוויה	1.5	-	** 3	4	11.0	90 %	152
<b>משטח המגרש</b>								
מגורים ג' מיוחד	רוויה	0.9	-	** 3	4	11.0	80 %	42
<b>משטח המגרש</b>								
מבני מסחר וכדו'	מסחר, משרדים	1.5	-	** 3	4	10.0	90 %	-
<b>משטח המגרש</b>								
שרותי דרך ושרותי דרך	תחנת תדלוק	4.0	כפוף לתנאי ונוכחית מתאר אזורית מס. 53 לחתנת תדלוק מזדנה ב'	<b>תידרש תכנית בינוי לכל המגרש כולל חתכים - לאישור הוועדה</b>				
מסד מיוחד	מסד, פנימיות, מגורי סגל וכדו'	2.5	-	** 3	4	10.0	70 %	-
<b>משטח המגרש</b>								
מתקנים הנדסיים	מתקנים הנדסיים	1.5	-	-	-	-	-	-
<b>משטח המגרש</b>								
מרכז אורחי	מסודת-ציבור	1.5	-	** 3	4	10.0	80 %	-
<b>משטח המגרש</b>								
מבני ציבור	מבני חינוך, דת, בריאות, תרבות	0.75	-	** 3	4	10.0	80 %	-
<b>משטח המגרש</b>								
ספורט	מבני ספורט, בריכת שחיה וכדו'	-	-	** 3	4	9.5	80 %	-
<b>משטח המגרש</b>								

777 סב"כ מס יחיד

\* כולל גג רעפים  
 \*\* ע"פ סימון הכביש בתשריט  
 \*\*\* לא כולל מרתף בשטח עד 100 מ"ר  
 \*\*\*\* לא כולל מרתף בשטח עד 50 מ"ר  
 \*\*\*\*\* תותר כניית יחיד נוספת בכל מגרש  
 אפשרות בניית קיר משותף לדו-משפ'י בהסכמה

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תנאים מוקדמים לאישור התכניות של המבנים והתרת פעילות בניה:
  - 1.1 תכנית הבנוי: הוכנה תכנית בניוי לצורך מתן היתר בניה, ואושרה ע"י הועדה.
  - 1.2 תכנית מדידה: נעשתה מדידה למגרש בו נמצא המבנה ע"י מודד מוסמך, סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים, מעודכנת עד חצי שנה. קנה המידה ייקבע ע"פ דרישת הועדה.
  - 1.3 הגשת תכניות בניה לאישור:
    - אדריכל הבנין יגיש לוועדה לאישור את התכניות הבאות:
    - (א) העמדת הבנין על מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת לחצי שנה.
    - (ב) תרשים סביבה בק.מ. 1:1000.
    - (ג) תכניות של הקומות, חתכים וחזיתות בק.מ. 1:100 כולל תכנית הגג עם פירוט הפתרון האדריכלי לשימוש באנרגיה סולרית, ופתרון לתלית כבסים. יש להראות מיקום המזגנים בחזיתות.
    - (ד) חישובי שטח בניה בכל קומה. חישוב שטח כללי. חישוב % בניה במבני ציבור לפי התקנים הקיימים.
    - (ה) תכנית פיתוח בק.מ. 1:100 הכוללת מפלסים, כניסה למגרש, גדרות, קירות תומכים וסלעיות, שבילים וצמחיה, מיקום החניה, מיקום מתקן האשפה וניקוז המגרש, קווי גובה מתוכננים כל 25 ס"מ.
2. - רישום:
  - 2.1 תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם לתכנית מפורטת.
  - 2.2 רוחב קוי הבנין לאורך הדרכים ישונה בהתאם לתוספת או גריעה של תנוחות הדרך שבתכניות לצרכי רישום.
  - 2.3 רישום השטח הציבור בתכנית זו המיועד לצרכי ציבור בהתאם לחוק.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול.

1. פיתוח השטח

- כל הבניה בפיתוח השטח כולל שטחים ציבוריים ופרטיים תהיה לפי תכנית פיתוח שתוגש לאישור הוועדה ופרטים מאושרים ע"י מהנדס הוועדה.
- טיפול בתכנית השטח:
- כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יטופל בתכנית מתאימה לשילובו בסביבה עם תכנית שתאושר ע"י מהנדס הוועדה.
- במגרשים הגובלים בקו הכחול - יש לוודא שנקודות הדיקור של עבודות העפר - יהיו בתחום הקו הכחול.
- תכנית הפיתוח תחפוף את כל השטח הכלול בתכנית הבינוי, וכל הפרטים, החמרים והאלמנטים יהיו מתואמים בכל שטח הבינוי והפיתוח.
- גדרות בנויות, קירות תומכים ומסלעות יהיו עשויים או מצופים באבן מקומית, או באבן אחרת באישור הוועדה.
- בכל תכנית בינוי יהיה מוגדר אתר מילוי לעודפי עבודות עפר שייעודו ועיצובו הסופיים ייקבעו בתכנית הבינוי.
- מתקני אשפה ציבוריים וביתיים- יהיו בהתאם לשיטת פינוי האשפה במועצה המקומית. המתקנים יוצבו, יעוצבו ויוסדרו באופן שימנעו מפגעים תעבורתיים, אסטטיים ותברואתיים.

2. נטיעות, קירות גבול

- הוועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה, לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקום שייקבע ע"י הוועדה ולהגן עליהם מכל נזק שייגרם להם.
- כן רשאית הוועדה להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן הבניה וגובהם, וכן להורות לקצץ או לזמור עצים ושיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך, ולמערכות התשתית הכלליות. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה הנ"ל אתר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו לו, על חשבונו.

פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. מיקום מערכת תשתית - כל מתקני הביוב בתחום שטח התכנית - יהיו תת-קרקעיים. למרות הנ"ל - רשאי מהנדס הוועדה לאשר מערכות ביוב על-קרקעיות בתנאי שייעשו כל הסידורים הנדרשים בתחום האסתטי לשביעות רצונו המלאה של מהנדס הוועדה.
2. אספקת מים - ע"י רשת המים הארצית של חב' מקורות כפוף לדרישות האזוריות לענין איגום ולחצי מים כפי שיידרש ע"י המועצה האזורית שומרון.
3. ניקוז מי-גשם - ניקוז טבעי על-קרקעי ובתעלות תת-קרקעיות בהתאם לחוקי הניקוז.
4. ביוב - מערכת ביוב מרכזית שתוביל למערכת טיפול וסילוק שפכים אזורית.
5. זכות מעבר - הוועדה רשאית לאשר מעבר צנרת התשתיות בכל מגרש לרבות מגרש פרטי, מחוץ לקווי הבנין, וגישה לצורך התקנה ואחזקה.
6. תשתיות: לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות להנחת דעתה של הוועדה המקומית:
  - מאספי הביוב הראשיים; מערכת סילוק שפכים או לחלופין טיפול שפכים ומערכת פיזור קולחים.
  - פריצת דרכים ומעברים להולכי רגל.
  - מערכת אספקה ראשית של מים.
  - הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

פרק ח' - שונות

- |                |   |
|----------------|---|
| 1. חשמל        | - מערכת הכפופה לתקנים ולמפרטים הממשלתיים באזורים שייקבעו.   |
| 2. תקשורת      | - בהתאם לתקנים ולמפרטים של משרד התקשורת, באזורים שייקבעו.   |
| 3. בטיחות - אש | - תכנית למבנה ציבורי טעונה אישור מכבי אש לבטיחות משריפות.   |
| 4. בטיחות - גז | - מתקני גז ומיכלי גז יהיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.  |
| 5. חניה        | - בבניה צמודת קרקע, החניה תהיה ביחס של 2 : 1 ( 2 חניות ליחיד ) - חניה אחת בתוך המגרש והחניה הנוספת על פני הדרך . בבניה רוויה , היחס יהיה 1.5 : 1 + 0.3 לאורחים . חניה אחת בתוך המגרש ו - 0.8 על פני הדרך . במוסדות ציבור, מרכז עירוני , תעשייה ומלאכה , שימושים מעורבים - החניה תהיה בתוך המגרש . |
| 6. אישור עבודה | - בכל המבנים יש לקבל אישור המפקח מטעם הוועדה להמשכת הבניה לאחר גמר כל תקרת קומה.  |
| 7. ארכיאולוגיה | - במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט . ארכיאולוגיה.   |
| 8. מיקלוט      | - לפי דרישות הרשות המוסמכת .  |

פרק ט' - מרכיבי בטחון

- |    |   |
|----|---|
| 1. | יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא :  |
| א. | מחסן תחמושת / נשק.  |
| ב. | דרך היקפית + גדר רשת.   |
| ג. | תאורת בטחון היקפית.   |
| ד. | סככת רכב לאמבולנס. כבאית וגרור בטחון.   |
| 2. | ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה / היישוב.   |
| א. | מרכיבי בטחון כפי שנקבעו / יקבעו ע"י פיקוד העורף ויוקמו ע"י הגורם הבונה / מיישב כפי שנקבע / יקבע ע"י פיקוד העורף בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.                                 |
| ב. | מרכיבי הבטחון הדרושים בכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם פיקוד העורף.   |
| ג. | לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קצין הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/ אזור שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם. |
| ד. | מרכיבי הבטחון יתבצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו ע"י פיקוד העורף.  |

פרק יי - חתימות

תאריך

..... בעל הקרקע - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביו"ש

..... הקרן לגאולת הקרקע

..... היוזם - הוועדה המקומית לתכנון ולבניה - שומרון

..... מגיש התכנית - הקרן לגאולת הקרקע

..... עורכת התכנית - רחל ולדן

רחל ולדן אדריכלות תכנון  
רח' ברטנורא 19, ת"א 62262  
טל. 03/5467586 / 5440507  
פקס. 03-6046299

הקרן עלית מדרשה  
רחל ולדן אדריכלות תכנון  
הקרן לגאולת קרקע  
תכנון אדריכלות תכנון

הצהרת עורך התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.

כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

רחל ולדן אדריכלות תכנון  
רח' ברטנורא 19, ת"א 62262  
טל. 03/5467586 / 5440507  
פקס. 03-6046299

שם, תפקיד

2.11.99

תאריך

מתן תוקף

הפקדה

