

מתן תוקף

אזור יהודה ושומרון  
מועצת התכנון העליונה

מרחב תכנון מקומי  
מועצה אזורית בקעת הירדן

תוכנית מתאר מפורטת מס' 315

לשנת 1979

מושב פצאל

מחשוב התשריט ועדכון התקנון: 7.1996

פרק א': התכנית

1. המקום: מושב פצאל.
2. גבול התוכנית: כמותחם בתוכנית.
3. שם וחלות התוכנית: תוכנית מתאר מפורטת מס' 315 פצאל לשנת 1979.
4. מסמכי התוכנית: התוכנית תכלול:
  - 4.1 - תשריט בקנ"מ 1:2500
  - 4.2 - 13 דפי הוראות בכתב (להלן הוראות התוכנית).
  - 4.3 - מפת גושים וחלקות בקנ"מ 1:40,000
5. התשריט: התשריט בקנ"מ 1:2,500 המצורף לתוכנית זו יהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
6. שטח התוכנית: כ-985 דונם.
7. יוזמי התוכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות, חבל בקעת הירדן, מעלה אפרים, ת"ד - 294, מיקוד - 90638. מוא"ז בקעת הירדן החטיבה להתיישבות חבל בקעת הירדן.
8. עורכי התוכנית: יגאל לוי, אדריכלים ומתכנני ערים, רח' קורדוברו 7, ירושלים. מיקוד - 95467.
9. מגישי התוכנית: הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי מוא"ז בקעת הירדן, ד"נ חבל יריחו 91906.
10. מטרות התוכנית:
  - א. תיחום שטח פתוח למושב פצאל.
  - ב. קביעת אזורים ועתודות קרקע לשימושים שונים בתחום התוכנית.
  - ג. התווית רשת הדרכים למיניהן וסוגיהן.
  - ד. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי האדם מבני ציבור, מבני משק, מבני מלאכה ותעשייה והחסנה באזורים בהם מותרת הבניה.
  - ה. קביעת הוראות לטיפול שיטחי נוי ולהסדרת השימוש בשטחים פתוחים אחרים.
  - ו. קביעת תנאים, הנחיות ושלבי פיתוח שיחיבו את מבצעי התוכנית.
  - ז. יצירת מסגרת תכנונית לפיתוח מושב פצאל על ידי קביעת יעודי קרקע (לרבות עתודות קרקע), הנחיות בניה ומערכת דרכים.

פרק ב': פרוש מונחים והגדרות

1. התוכנית: תוכנית מתאר מפורטת מס' 315 למושב פצאל לשנת 1979, כולל תשריט, תקנון, ומפת גושים וחלקות.
2. הועדה: הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי, מוא"ז בקעת הירדן.
3. אזור: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים מיוחדים במינס בין באחד מהם ובין בצירופיהם כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות ובבנינים שבאותו אזור, ואת ההוראות שנקבעו לפי תוכנית זו.
4. תכנית חלוקה: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר מבוססת על תוכנית מפורטת מאושרת כחוק.
5. קו בנין: קו לאורך החזית קו לאורך צידי המגרש אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו, אלא אם כן ציין במפורש אחרת בתוכנית.
6. קו דרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך כולל המדרכות וכל הכלול במונח דרך.
7. אזור לתכנון מפורט: כל אזור התחום בקו אדום מרוסק הוא אזור לתכנון מפורט אשר לגביו תוגש ותאושר תוכנית בינוי, בטרם הוצאת רשיון לכל מבנה בנפרד.
8. תכנית בינוי: מבוססת על תוכנית מתאר מפורטת, קיימת ומאושרת הכוללת: העמדת הבנינים, מידותיהם, מספר קומותיהם, גובהם הכללי, הגישות אל הבנינים, התווית דרכים בשטח התוכנית ורוחבם, חתכי הדרכים ומפלסיהם הכלליים, סימון שטחי חניה, ירק סוגי נטיעות וכללים לפיתוחו הכללי של השטח, כגון: קווי ניקוז, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה ולכביסה וכד', גדרות וקירות תומכים, ספסלים, פרגולות, מזרקות, מתקני פרסומת, מקומות לתחנות אוטובוסים וצורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיניה של הוועדה.
9. המהנדס: מהנדס הוועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי מוא"ז בקעת הירדן או כל אדם שהמהנדס העביר אליו בכתב, סמכויות. כולן או מקצתן.

פרק ג': חלוקת השטחים הכלולים בגבול התוכנית

אזור ל-	צבע בתשריט.	שטח בדונם	סה"כ ב-%
מגורים א'	כתום	131.2	13.3%
מגורים ב' (מקצועיים) תכלת		23.6	2.4%
מבני ציבור (שרותים וחברה)	חום מותחם חום כהה	32	3.2%
פרטי פתוח	ירוק בהיר	272.6	27.7%
ספורט	ירוק מותחם חום כהה	15.6	1.6%
מבני משק לפרטים	חום צהוב	401.6	40.8%
מלאכה, תעשיה ואחסנה	סגול מותחם סגול כהה	15.0	1.5%
דרכים מתוכננות	אדום	93.4	9.5%
=====			
סה"כ		985.0	100%

פרק ד': תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

1. תכליות ושימושים:  
לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לשום תכלית פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור שבו נמצאים הקרקע או הבניין.
2. אופן בצועה של תוכנית מפורטת:
  - א. כוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בניה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים:
    1. לגבי כל אזור תכנון מפורט שבגבולותיו יהיו כמסומן בתשריט, תוגש ותאושר תוכנית בינוי, ואליה תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים משוער לשלבי ביצוע, במידה ולא התמלאו דרישות אלה בתוכנית זאת.
    2. תוכן, ביחס לכל הסכם תכלול בגבולות התכנית, תכנית חלוקה מבוססת על מדידת השטח.
    3. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת הדרכים והגישות, הנחת קווי חשמל, מים, ביוב, טלפון וכד', לשביעות רצונה של הועדה והרשויות הנוגעות לכל אחד מהשרותים דלעיל.
    4. נקבעו התנאים והבטחו הסידורים לישור ומילוי קרקע הדרושים לבצוע התכנית, לשביעות רצונה של הועדה.
    5. יקבעו התנאים ויבטחו הסידורים למקומות חניה ובמיוחד בקרבה לאתרים הגורמים לריכוז רכב בסביבתם, בהתאם לתנאי תוכנית זו ולהנחת דעתה של הועדה.
  - ב. על אף האמור לעיל, רשאית הועדה להתיר במקרים מיוחדים שיש בהם ענין ציבורי, הקמת בנינים לפי תוכנית מתאר מפורטת מצומצמת, אף לפני אישור תכנית המתאר המפורטת הכוללת לישוב בכפיפות לתנאים שהיא תקבע להקמתם.

פרק ה': רשימת תכליות ושימושים

1. כללי
  - א. לגבי תכליות שלא הוזכרו ברשימת התכליות, תחליט הועדה על פי השוואה לתכליות המותרות באזור הנדון.
  - ב. בכפיות לסעיף א' למעלה, אפשר יהיה, בתוכנית מפורטת, להוסיף או לגרוע מהתכליות המותרות על פי רשימת זו של תכליות.
  - ג. קביעת התכליות הנ"ל, תיעשה בהתחשב באופיו של המרכז והקף השרותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
2. איזור מגורים

איזור זה נועד לבנית מגורים בלבד מותר יהיה לכלול בה מבני עזר כגון מחסן לציוד ומוסך לפרטים.
3. אזור למבני הציבור
  - א. יעודו של שטח זה ל:
    1. מוסדות ומשרדים מקומים גושיים או אזורים.
    2. שרותים מסחריים ומחסנים.
    3. מוסדות בריאות, דת, חינוך ותרבות.
    4. מועדונים מוסדות נוער וילדים.
  - ב. מותר לכלול בבנין אחד מספר תכליות מהמפורשות לעיל במידה ואין הן מהוות מטרד אחד לשניה.
  - ג. אזור זה מוגדר כאזור לתכנון מפורט על כל המתחייב מזה.
4. שטח פרטי פתוח

יעודו של שטח זה:

  - א. שטחים לגינות, גנים וחורשות.
  - ב. מגרשי משחקים.
  - ג. שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
  - ד. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה.

5. שטחים לדרכים  
דרכים ציבוריות כולל שדרות, מעברים להולכי רגל, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים.
6. שטחים למבני מלאכה, אחסנה ותעשייה  
מבנים לאחסנת תוצרת חקלאית או תעשייתית, הציוד והחומרים. מבנים למיון ואריזה, מבנים למלאכה ולתעשייה.
7. שטח ספורט  
מבנים ומתקנים של ספורט מאורגן, מועדונים לספורט וחינוך גופני.
8. איזור מבני משק לפרטים  
חלק מחלקת המתיישב שיותר לאחר הקצאת איזור מגורים.

לוח שימושים והגבלות בניה

איזור	שטח בניה מקסימלי	מספר יח"ד	מספר קומות	מיקום וקוי בנין
מגורים א'	גודל חלקת מגורים יהיה 1,250 מ"ר. שטח בניה יהיה 150 מ"ר * 2 או 25% מהחלקה. מבני עזר לא יעלו על 60 מ"ר.	2	1-2	מקומם של מבנים וקוי בנין יהיה כפי שמסומן בתשריט. כל סטיה חייבת באישור מיוחד של הועדה. מבני עזר יקבעו לפי תכנית בנוי אחידה.
מגורים ב' (מקצועיים)	גודל חלקת מגורים יהיה 500 מ"ר. אחוז בניה מותר - 50% כולל שטחי שרות וממ"דים. חניה עפ"י התקן בתוך גבולות המגרש	1	1-2	כנ"ל
שטח לבניני ציבור ומוסדות	מקומם, גודלם ויעודם וכן מספר הקומות יהיו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.			
שטח למבני מלאכה והחסנה	מקומם, גודלן ויעודם וכן מספר הקומות במידה ויעלה על קומה, כמסומן בתשריט.			
שטח פרטי פתוח, דרכים וחניות	כל בניה אסורה, פרט למתקנים ועבודות המפורטים במקום אחר, בהוראות אלה.			
ספורט	מתקנים כמפורט במקום אחר בהוראות אלה.			



פרק ו': נטיעות וקירות גבול

1. סלוק מפגעים

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התוכנית או לבעלי קרקעות הגובלות עס כל דרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו ייבנו, אופן בניתם וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור עצים ושיחים או לחלק כל מפגע אחר בין קו הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.
- ב. לא ימלא מי שנמסרה לו ההודעה לפי סעיף א' אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו מהועדה על חשבוננו.

2. נטיעת עצים ושמירתם

- הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית, או לבעלי הקרקעות בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים, או גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים במקומות שיקבעו ע"י הועדה, ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם.

פרק ז: תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול  
הועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים או מי ביוב, ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
2. שמירה על הבריאות  
יבוצעו הסידורים הדרושים למלחמה בקדחת בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז  
הועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, שיובטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תוכנית מפורטת או בקשה לבנין בית או לסלילת דרך.
4. ביוב  
כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב, לפי דרישות הועדה.
5. מים  
הועדה תאשר פיתוח מערכת לאספקת מים מתואמת עם תוכניות התשתית.
6. תאום  
בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות החוקיות הנוגעות בדבר.

## פרק ח': שונות

איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם:  
לא יוקם כל בנין מתחת לקווי חשמל קיימים, לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו במרחק שהוא קטן מ-5 מ' מקו מאונך הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו חשמל, אם הקו הוא של מתח עליון, של 66 ק"ו, במרחק קטן מ-3 מ', אם הקו הוא של מתח גבוה, של 22 ק"ו או במרחק קטן מ-2 מ', אם הקו הוא של מתח נמוך.

פיקוח על הבניה:  
הודעה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

מקלטים:  
מקלטים מעל או מתחת לפני הקרקע לפי הוראות הרשות המוסמכת ובאשור הועדה בכל אזור ואזור פרט למסלולי הדרכים.

## מרכיבי הבטחון:

1. מרכיבי הבטחון יכללו גדר רשת הקפית עם שני שערים דו כנפיים ופשפש. תאורת בטחון הקפית, מחסן נשק וציוד, סככה לאמבולנס, בית גנרטור, ביתן שומר ומגורי שומרים כנדרש.
2. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו/יקבע ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/יקבע על ידי מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הבטחון.
3. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.
4. 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 שבו מבוקשים היתרי בניה ופירוט מיקומם.
5. המיקלוט יהיה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה ולהוראות ק.הגמ"ר איו"ש.

פרק ט' - הגשת מסמכים

היוזם ו/או המבצע ימציאו, בכל עת שיידרשו לעשות כך, לועדה המקומית ולמועצת התכנון העליונה כל חומר רקע, סקרים ופרוט תוכניות לשם דיון בתוכנית בינוי או בתוכנית ביצוע בכל תוכנית מפורטת בשטח.

כמו כן רשאית הועדה המקומית לדרוש חומר הבהרה ופרוט טכני כפי שתמצא לנכון, בבואה להוציא היתר לבניה .

חתימות:

**מועצה אזורית  
בקעת הירדן**

יוזם התוכנית - ההסתדרות הציונית העולמית  
החטיבה להתיישבות חבל בקעת הירדן  
מעלה אפרים, ת"ד - 294, מיקוד - 90638.  
מועצה אזורית, בקעת הירדן.

מגיש התוכנית - הועדה המקומית לתכנון ובניה מרחב תכנון מקומי  
מו"ז בקעת הירדן.

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
בקעת הירדן

ד"נ חבל יריחו, 91906.

עורך התוכנית - יגאל לוי, אדריכלים ומתכנני ערים,  
ת.ז. 4-5839850

קורדוברו 7, ירושלים.  
טל': 02-6522262, פקס': 02-6525056.

יגאל לוי  
אדריכלים ומתכנני ערים

בעל הקרקע - הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש.

אלי כהן  
מפקח אגף חוזים

29/12/98

