

7001985

מרחב תכנון מקומי
מטה שומרון

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

- מתן תוקף -

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة

ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971
אمر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية
بإسرائيل والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٢٢ - ١٩٧١

נפה
לוא
מרחב תכנון מקומי
תכנית
מס' 160/7
רשמי
משרד

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בטיחות מס' 44/9
בתאריך 4.4.19
במجلس
החליטה להפקיד את התכנית לתקופת של 60 יום
תקרת אבדאע المشروع لمدة ٦٠ يوم

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
التنظيم الاعلى / اللجنة الفرعية

תכנית מפורטת מס' 160/7

שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 160

פדואל

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة يهودا والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى

ועד בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב- 1971
אمر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية
بإسرائيل والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٢٢ - ١٩٧١

נפה
לוא
מרחב תכנון מקומי
מס' 160/7
רשמי
משרד

ועדת המשנה ל
اللجنة الفرعية ل
בטיחות מס' 44/9
בתאריך 4.4.19
במجلس
החליטה לתת תוקף לתכנית המכרת לעיל
قررت الموافقة على خطة المشروع المذكور اعلاه

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
التنظيم الاعلى / اللجنة الفرعية

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון

ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות מרחב מרכז

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון

סוננבליק אלבוים אדריכלים

טל: 077-5520308, פקס: 077-5558666, eli@s-e-a.co.il

בעל הקרקע:

יוזמי התכנית:

מגישי התכנית:

עורך התכנית:

תאריך עדכון: 14.03.2019

<u>תוכן הענינים</u>	<u>עמוד</u>
<u>פרק א'</u> - התכנית.....3	
<u>פרק ב'</u> - הגדרות.....4	
<u>פרק ג'</u> - טבלת השטחים הכלולים בתכנית.....6	
<u>פרק ד'</u> - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה.....7	
<u>פרק ה'</u> - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית.....11	
<u>פרק ו'</u> - פיתוח, נטיעות וקירות גבול.....15	
<u>פרק ז'</u> - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים.....17	
<u>פרק ח'</u> - מרכיבי בטחון.....18	
<u>פרק ט'</u> - שונות.....19	
<u>פרק י'</u> - חתימות והצהרת המתכנן.....20	

פרק א' - התכנית:

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 160/7, שינוי לתכנית מתאר אזורית S-15, שינוי לתכנית מפורטת מס' 160 ליישוב פדואל.
2. **המקום:** יישוב פדואל
נ.צ. רשת ישראלית: קווי רוחב: 663550 - 663350
קווי אורך: 205250 - 205050
גוש פיסקאלי מס' 2, חלק ממועקה חירבת אל חמקא באדמות אד-ריך.
כמתוחם בתשריט בקו כחול.
3. **גבול התכנית:** א. 20 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1:1,250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי מחייב חלקית לעניין קווי בנין בלבד בקני"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ד. נספח תנועה מנחה בקני"מ 1:500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 15.04 דונם.
6. **בעלי הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. **יזם התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון.
ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות מרחב מרכז.
8. **מגישי התכנית:** הועדה המרכזית לתכנון ובניה שומרון.
9. **עורך התכנית:** סוננבליק אלבוים אדריכלים.
טל: 077-5520308, פקס: 077-5558666
eli@s-e-a.co.il
10. **מטרת התכנית:** 1. שינוי ייעוד מאזור למגורים ב, שטח לשימור, שטח ציבורי פתוח ושטח חקלאי לאזור למגורים ג.
2. קביעת שימושים בייעודי הקרקע השונים.
3. שינוי בהתווית רשת הדרכים וסיווגן.
4. קביעת מגבלות והוראות בניה בתחום התכנית.
5. קביעת תנאים, הנחיות, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
6. הסדרת גבולות המגרשים על פי קיים בפועל.
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו משנה את תכניות המתאר האזוריות S-15.
תכנית זו כפופה להוראות תכנית מתאר מפורטת מס' 160. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. **התכנית** תכנית מפורטת מס' 7/160, לשוב פדואל כולל: תשריט, נספח בינוי, נספח תנועה והוראות.
2. **הועדה**: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.
3. **המהנדס**: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב כולן או מקצתן.
4. **החוק**: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. **מועצת תכנון עליונה**: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. **אזור**: שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים כדי לציין את אופי השימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
7. **תכנית חלוקה**: תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מפורטת מאושרת בחוק.
8. **תכנית בינוי**: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, הכניסה אליהם ומפלסיהם, מיקום חניה ומבני עזר. התכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה ממועד הגשת התכנית.
9. **קו בניין**: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
10. **קומה**: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. **גובה מירבי לבניה**: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
12. **מפלס הכניסה של הבנין**: המפלס הקובע של הבנין (מפלס 0.00) שהינו הגובה המוחלט/אבסולוטי ביחס לפני הים ושממנו נמדד גובה הבניה המותר. ייקבע על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
13. **קו הדרך**: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".
14. **שטח מותר לבנייה**: השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור. שטח זה אינו כולל מרחב מוגן מינימאלי הנדרש לפי דרישות פיקוד העורף, מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
15. **מסד**: בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדו', גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
16. **קומה מדורגת**: קומה הבנויה ברובה או כולה בנסיגה ביחס לקומה שמתחתיה.
17. **מעקה גג**: מעקה עם כרכוב "קופינג" שביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

18. צפיפות בניה ומירבית: מספר מירבי של יח"ד לדונם נטו.
19. חזית קדמית: חזית המגרש לדרך.
20. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
21. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
22. מגרש עולה: עליון ביחס לכביש - שאין לו קומות נמוכות ממפלס הכניסה הקובעת.
23. מגרש יורד: תחתון ביחס לכביש - שיש לו קומות נמוכות ממפלס הכניסה הקובעת.
24. מצללה (פרגולה): מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. ייעודי קרקע

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים במדידה גרפית

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
	-	-	30.47	4.58	צהוב	אזור מגורים ב'
40	54.99	8.27	13.24	1.99	כתום	אזור מגורים ג'
	24.34	3.66	2.79	0.43	ירוק	שטח ציבורי פתוח
	5.39	0.81	16.04	2.41	חום בהיר	דרך מאושרת/ קיימת
	15.29	2.30	-	-	אדום	דרך מוצעת
	-	-	32.87	4.94	ירוק עם קווקו	שטח לשימור
	-	-	4.59	0.69		אחר
40	100.0	15.04	100.0	15.04		סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים:

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים במדידה גרפית

כמצוין בתשריט :

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים במ"ר:

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים במדידה גרפית

אזור מגורים ג'

יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש
16	3,280	4003
16	3,630	4004
8	1,160	4005
(חניה למגרש 4005)	90	4005-1
(חניה למגרש 4005)	110	4005-2
40	8,270	סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה :

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים : לא יישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ג. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ד. בכל אזור בסמכות הועדה לאשר שינויי גבולות בין המגרשים ו/או לאשר חלוקת משנה של המגרשים עפ"י שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שבאזורי מגורים מספר סה"כ יחידות הדיוור לא יגדל.

2. אזור מגורים ג'.

השטח הצבוע בתשריט כתום הוא אזור מגורים ג'.
שטח זה מיועד למגורים בבניה רוויה

2.1 קווי בנין

מגרש	קו בנין קדמי	קו בנין צדדי	קו בנין אחורי
4003	5.0 מ'	3.0 מ'	4.0 מ'
4004	5.0 מ'	3.0 מ'	4.0 מ'
4005	0.0 מ'	3.0 מ'	4.0 מ' / 3.0 מ' (כמסומן בנספח הבינוי)

- א. בקומת קרקע ובקומה א בלבד תותר בניית גשרים ומדרגות כניסה ליח"ד מעבר לקו הבניין בהתאם לתכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.
- ב. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 75 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: מרפסת זיזית, אדניות, כרכובים וכדומה.
- ג. בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות (מקומיות) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולריים בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה.

2.2 שטח מותר לבניה

- א. שטח הבניה המירבי המותר יהיה לפי 100% משטח המגרש.
- ב. שטח דירה מזעיר 80 מ"ר ליח"ד
- ג. שטח דירה מירבי יהיה 270 מ"ר ליח"ד

2.3 מבני עזר לחניה/מחסן

- א. לא תותר הקמת מבנה עזר.

2.4 גובה בניה מותר

- א. במגרשים 4003, 4004 : 11.4 מ' ב 3 קומות (בגג רעפים יותר עד 12.9 מ')
- ב. במגרש 4005 : 14.7 מ' ב 4 קומות (בגג רעפים יותר עד 16.2 מ')

2.5 מספר קומות מירבי

- א. בבית יורד: 4 קומות, מתוך זה מקסימום 2 קומות מעל הכניסה הקובעת לבניין.
- ב. הקומה ה-3 ומעלה בנסיגה של לפחות 2.0 מ' בכיוון השיפוע הטבעי של הקרקע, בסמכות הועדה לאשר קומה שלישית ללא נסיגה.
- ג. בבית עולה: 3 קומות.

2.6 גימור חזיתות הבתים

- א. אבן טבעית או נסורה, בטון חשוף או טיח. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס.
- ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הוועדה בכל מקרה ומקרה.
- ג. גימור גג שטוח: במקומות, בהם כתוצאה מן הטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתי השכנים הגבוהים ממנו, יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהוו מפגע נופי כלהלן: כיסוי בחצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר באישור המהנדס.
- ד. בסמכות הועדה לאשר הגבהה מקומית של מעקה הגג עד גובה 1.70 אך לא מעבר לאורך חזית של 3 מ'.

2.7 דודי שמש

- א. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
- ב. המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט לעיל, גובה המסתור לא יעלה על 2.5 מ' מרצפת הגג העליון של המבנה.
- ד. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.

2.8 מתקן כביסה, מסתור בלוני גז ומיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה

- א. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
- ב. מתקן תלייה נפרד: בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
- ג. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
- ד. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור עפ"י תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.
- ה. בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ו. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים באישור המהנדס.

2.9 אנטנות טלוויזיה ורדיו

1. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
 2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.
- הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

2.10 פרגולות

- תותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות :
- א. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
 - ב. 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 10 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
 - ג. במפלס הקרקע - עד 30 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.
 - ד. עלה שטח המיצללה על האמור בסעיפים ב' וג' לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
 - ה. המיצללה תיבנה באופן שבו תשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב.
- כמו כן הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
- ו. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C. בלבד והכל באישור המהנדס.
 - ז. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.

3. שטח ציבורי פתוח

- השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח ציבורי פתוח.
- א. ייעודו של שטח זה:
 - (1) שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 - (2) מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.
 - (3) שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 - (4) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה בתכנית שלא תעלה על 5% מסך השטח.
 - (5) צירים להולכי רגל.
 - (6) צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
 - (7) ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קש"צ איז"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית ותאורת גדר).
 - ב. כל בניה ועבודה אסורים בשטח זה פרט לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום והצלה.

4. דרכים

השטח הצבוע בתשריט באדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או קיימות.

- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.
- ב. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורה בתחום הדרכים והחניות.
- ג. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
- ד. רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.
- ה. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה ולמעט מהמפורט לעיל, והכל באישור הוועדה.

3

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה

א. לא יינתנו היתרי בנייה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור

הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה:

(1) מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.

(2) פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

(3) מערכת הספקה ראשית של המים.

(4) הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

(5) גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי התקן של משרד החינוך.

(6) מבנה למכולת או צרכניה.

(7) מקום תפילה.

(8) מרפאה או טיפת חלב.

(9) מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר איו"ש.

ב. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שהתקיימו התנאים הבאים:

(1) הובטח להנחת דעתה של הועדה יחסית להיקף הבניה המבוקש ביצועם של המתקנים

והמבנים המוזכרים בסעיף 3 לעיל.

(2) בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. אולם הועדה תהיה רשאית לתת היתרי

בניה למגורים גם בלי שהסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ג. הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבורי נוספים או

בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו.

1.1 מוסדות ציבור וש"פ

היתרי בנייה לא יינתנו אלא לאחר שהובטחה, להנחת דעתה של הועדה בניית מוסדות הציבור

ולאחר שהובטח ביצוע השטחים הציבוריים הפתוחים.

מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו ע"פ קצב ושלבי הביצוע של בנייני

המגורים.

1.2 שפני סלע

א. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת

הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים,

ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.

ב. מתקני אשפה ציבוריים יוסתרו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר

ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.

ג. צמצום מניעת נגיעות משפני סלע ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת

על-פי "מסמך הנחיות להפחתת החשיפה לשפן הסלעים, חיית המאגר ללישמניה טרופיקה

בשטחים מיושבים וסביבתם" (המשרד להגנת הסביבה – מרץ-2011).

1.3 פיתוח השטח

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור

הועדה.

ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים,

פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה הכל לפי דרישות הועדה.

1.4 חברת החשמל

א. תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם חברת החשמל.

ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.

1.5 פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה.

1.6 איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם קמ"ט איכות הסביבה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר בין היתר בנושאים הבאים:

א. לקראת שלב היתר הבנייה יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים, ע"י והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

ב. תיאום עם אגף המים בדבר חיבור הבניין לרשת המים.

ג. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.

ד. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב היישובית.

ה. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.

ו. פתרון לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי-ההיתר.

ז. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

2. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה ע"י מודד מוסמך, בקני"מ 1:250, הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבנים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב ומים, קווי רוס כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש.

ב. תרשים סביבה בקני"מ 1:1,000.

ג. תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה שבסעיף א' בקני"מ 1:250.

ד. תכניות הקומות, תכנית הגג הכוללת ניקוז ומערכת סולרית, 2 חתכים, חזיתות בקני"מ 1:100.

ה. תכנית בינוי: תכנית המבוססת על התכנית המפורטת המאושרת, הכוללת: העמדת בניינים ומפלסיהם, מידותיהם, מספר הקומות, גובהם הכללי, הגישות אל הבניינים, התווית דרכים בשטח.

התכנית ורוחבם, ציון קווי בנין לבניינים המוצעים; סימון ופירוט שטחי חניה ומבני עזר ומיקומם, שטחים פתוחים, נטיעות וכללים לפיתוחו של השטח כגון: ניקוז, קוי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים, מזרקות או ציוד רחוב אחר, פרגולות, מפרצים לתחנות אוטובוסים, צורתם וכן כל דבר הנראה כדרוש לקביעת צורת המרחב המתוכנן וכל אלה או מקצתם, בהתאם להיקף התכנון ולפי ראות עיני הועדה.

ו. תכנית פיתוח - הכוללת העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע, טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מתקני תליית כביסה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מונו-מים, מונו גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת וטל"כ,

על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינן, נטיות והשקיה.
ז. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

3. שלבים דרושים למתן ההיתר:

א. אישורים נוספים על אלו המפורטים בסעיף מס' 1 לעיל על-פי דרישת המהנדס והחלטת הועדה.
הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:
1. שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.
2. שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות ומיקום קירות הבניין, על ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.

ב. בנייה בשלבים:

1. תנאי לבקשת היתר בנייה לחלק מזכויות הבנייה במגרש הוא לכלול בתכנית הבקשה להיתר הצגת מלוא הזכויות תוך סימון חלקי הבניין הקיימים, המבוקשים ואלה שניתן לבקשם בעתיד.
2. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה. אסור להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
3. התנאי של גמר מושלם יחול גם כאשר התעכבה הבנייה או הופסקה באמצע הביצוע ולא ניתן להשלימה תוך פרק זמן סביר. חובה לבצע עבודות גמר לקטע שהסתיימה בנייתו, בין השאר: ציפוי אבן, מעקות, עבודות צבע וחיפוי, עבודות פיתוח וכיוצא ב.ב.
4. הועדה רשאית לקבוע סידורים כדי להבטיח ביצוע סעיף ב' זה.

4. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

א. בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. תכנית בינוי ופיתוח: תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולו"ז משוער לביצוע ותאושר ע"י הועדה.

2. תכנית חלוקה עדכנית: תצורף לגבי כל אזור בעל תכנית בינוי, תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה ע"י "מודד האתר" (מודד מוסמך), ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.

3. תשתיות: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לביצוע התשתיות כדלהלן:
- ניקוז הקרקע.

- סלילת הדרכים והגישות אליהן.
- הנחת קווי חשמל תת קרקעיים, מים, ביוב ותקשורת, לשביעות רצונה של הועדה והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר לכל אחד מהשירותים דלעיל

4. פיתוח: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לעיצוב פני הקרקע ולביצוע דרישות הפיתוח שבתכנית לשביעות רצונה של הועדה כדלהלן:
- שינויים בפני הקרקע הטבעיים.
- יישור ומילוי הקרקע ופינוי עודפים.
- ניקוז אזור הבינוי.

5. חניה: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה ע"פ דרישות המפע"ת באיו"ש ובאישורו, בהתאם לנדרש עפ"י תכנית זו.

6. שימור נוף: ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכסית הטבעית והחורש הטבעי בהתאם לדרישות התכנית,

במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן ע"פ דרישות מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה.
תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה ע"י מתכנן נופי.

4.1 יועץ נגישות

בעת תכנון תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע ע"פ סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

4.2 תעודת גמר

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התכנית המפורטת וע"פ תנאי ההיתר.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. פיתוח

היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית הבינוי תלווה בתכנית פיתוח, גינון ותאורה, למגרש בשלמותו בהתאם להנחיות שלהלן:

א. בעת פיתוח המגרש יוקמו תחילה קירות הגבול, הגדרות והמסלעות וזאת על מנת למנוע גלישה של עבודות העפר מתחומי המגרש או התכנית. קווי הדיקור לא ייחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.

ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון כשהגימור לכל גובה הקיר בחלקיו הגלויים. גובה הקיר מפני הקרקע הטבעיים בצד המגרש הגבוה לא יעלה על 0.9 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת ע"י הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 8.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

ג. לא ייבנו קירות תומך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך

ד. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.

ה. גדרות: משבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור הוועדה. גובה הגדר מפני הקרקע הגבוהים לא יעלה על 1.80 מ'.

ו. שער כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).

ז. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע

ח. באזורי חציבה בסלע יציב ניתן לאשר דופן חפירה חשופה ללא מסלעות או קירות תומך כפוף לאישור י

ט. ועץ קרקע ומהנדס אזרחי וטיפול חזותי לשביעות רצון הוועדה.

2. מתקני אשפה ציבוריים

המתקנים יוצבו בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מתקנים ביתיים ישולבו בקיר או בגדר הגובלת ברחוב. הסתרת המתקן תבוצע בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הציבוריים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.

3. סילוק מפגעים ושימור הנוף

א. הוועדה רשאית להורות בהודעה למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל הדרך, להקים על קרקעותיהם קירות גבול או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, אופן הבניה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

ב. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה עפ"י סעיף א' לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבונו.

ג. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת ע"י:

1. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.
2. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.
3. קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיות עצים ושמירתם

א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התכנית או לכל בעל מגרש בשטח התכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו ע"י הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.

ב. **כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.**

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים:

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול

הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים או מי הביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.

2. שמירה על הבריות

יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריות.

3. ניקוז

הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בית או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק לשכנים.

4. ביוב וסילוק שפכים

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה באישור ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית.

5. זיקת הנאה - זכות מעבר

בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטים, הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים, לא יתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.

6. תאום

בכל העניינים הנדונים בפרק זה, תתאם הועדה את פעילותה עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.

7. קווי חשמל ותקשורת

כל התשתיות עבור מערכות חשמל ותקשורת תהיינה תת קרקעיות.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו

א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית לכל השכונה או לחלק ממנה. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

9. בנייה משמרת מים

א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 30% - 10% משטח המגרש, מגוננים ו/או מצופים בחומר מחלחל (כגון חצץ, חלוקים וכדומה). השטח המדויק ייקבע בהתבסס על מגמת התכנון הכולל ואופי הבינוי המוצע בתכנית הנדונה, מחד גיסא, ועל המאפיינים הפיסיים של האתר הנדון: כמויות ועוצמות הגשם, המסלע וסוג הקרקע, מאידך גיסא.

ב. בקרקעיות שאינן מחלחלות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-קרקעית מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנ"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז העירונית.

- ג. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.
- ד. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.
- ה. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.

פרק ח' - מרכיבי ביטחון:

- 1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי דרישות שיקבעו ע"י פקע"ר:
- 2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד מועד איכלוס השכונה.
 ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב/יזם.
 ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פקע"ר.
 ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.
- 3. לעניין אישור היתרים מרכיבי הביטחון יהיו על בסיס הקיים.

פרק ט' - שונות:**חניות**

א. במגורים ג' יידרש 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש ו 0.3 מקומות לאורחים בקרבת המגרש בדרכים הציבוריות.

ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.

פסולת בנין

לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

לא יינתן היתר בנייה מתחת לקווי חשמל עיליים קיימים או מאושרים, אלא במרחקים המפורטים להלן, מקו המשוך אל הקרקע מהתיל הקיצוני של הקו או מציר הקו, הכל כמפורט להלן, לבין החלק הבולט או הקרוב ביותר לבניין, פרט לבניינים המותרים בשטח למעבר קווי חשמל.

	מהתיל הקיצוני	מציר הקו
א. קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)	2.00 מ'	2.25
ב. קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	2.00 מ' 6.25 מ'	6.50 מ' 8.75 מ'
ג. קו חשמל מתח עליון (110 – 150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח	9.00 מ' 12.00 מ'	12.50 מ' 18.50 מ'
ד. קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)	14.00 מ'	22.50 מ'

מתקנים פוטו-וולטאים

בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים בתנאי שלמבנה קיים היתר בניה שניתן כחוק.

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:פדואל תכנית מפורטת מס' 160/7

תאריך עדכון: 14.03.2019

חתימות:

ההסכמות והצהרות העולמית
החטיבה לתכנון שטחים
חטיבת חוזים ומטחונות

08-07-2019

חתימת בעל הקרקע

סוננבליק אלבויס

24/6/19

אלי סוננבליק
office@s-e-a.co.il

חתימת עורך התכנית

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (יהודה ושומרון) מס' 418, תס"כ 1971	
מרחב תכנון מקומי שומרון הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון	
תכנית מס' 160/7	ועדת המשנה לתכנון ובניה
20.7.19	23.3.19
בישיבתה מס' 233 מיום 23.3.19	
החליטה:	
☒	לאשר את הבקשה ולהעביר למת"ע
☐	בהמלצה ל.....
☐	לדחות את הבקשה
יו"ר ועדה במשרד המ"כ ש"מ"ר	יוזביר יועדה

חתימת היזם

חתימת המגיש

"פדואל" ישוב קהילתי
כפרי של הפועל המזרחי
אגודה שיתופית בע"מ

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים
בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

סוננבליק אלבויס
אדריכלים
office@s-e-a.co.il

אדרי' אלי סוננבליק

14.03.2019

שם תפקיד

תאריך

חותמת מתן תוקףחותמת הפקדה