

מדינת ישראל

משרד הממשלה

34-5

משרד א.א. ארני ושות' מ"ר

(857) כרואל

3.84 - 1.85

תיק מס' 34-5

שם תיק: אגף תכנון וביטוי ערים - פדואל (קלע)

מזהה פיוז: **גל-5/44994**

מזהה פריט: 000y

כתובת: 2-120-5-18-6

תאריך הדפסה: 10/04/2018



מחלקת א.א. ארני ושות' מ"ר

155 000

155 000

155 000

155 000

155 000

155 000

155 000

155 000

155 000

155 000

155 000



163 000

751

1000

757

753

752

751

750

749

748

747

746

745

744

743

742

741

740

739

738

737

736

735

734

733

732

731

730

729

728

727

726

725

724

723

722

721

720

719

718

717

716

715

714

713

712

711

710

709

708

707

706

705

704

703

702

701

700

699

698

697

696

695

694

693

692

691

690

689

688

687

686

685

684

683

682

681

680

679

678

677

676

675

674

673

672

671

670

669

668

667

666

665

664

663

662

661

660

659

658

657

656

655

654

653

652

651

650

649

648

647

646

645

644

643

642

641

640

639

638

637

636

635

634

633

632

631

630

629

628

627

626

625

624

623

622

621

620

619

618

617

616

615

614

613

612

611

610

609

608

607

606

605

604

603

602

601

600

599

598

597

596

595

594

593

592

591

590

589

588

587

586

585

584

583

582

581

580

579

578

577

576

575

574

573

572

571

570

569

568

567

566

565

564

563

562

561

560

559

558

557

556

555

554

553

552

551

550

549

548

547

546

545

544

543

542

541

540

539

538

537

536

535

534

533

532

531

530

529

528

527

526

525

524

523

522

521

520

519

518

517

516

515

514

513

512

511

510

509

508

507

506

505

504

503

502

501

500

499

498

497

496

495

494

493

492

491

490

489

488

487

486

485

484

483

482

481

480

479

478

477

476

475

474

473

472

471

470

מועצת תכנון עליונה
יהודה ושומרון

מרחב תכנון מקומי
מועצה אזורית שומרון

תכנית מיחאר מפורטת
מספר 160

ליישוב קהילתי - פדואל

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

ינואר 1985

תוקן-אוגוסט 1985

טבת תשמ"ה

תוקן - אב תשמ"ה

ה ת ו כ ן

3-4	.....	נחוניים	פרק א'
5-6	.....	הגדרות	פרק ב'
7	.....	סבלת שימושי קרקע וזכויות בניה	פרק ג'
8	.....	סבלת מוסדות ציבור	פרק ד'
9	.....	תנאים כלליים לכיצוע התכנית	פרק ה'
11-12	.....	הוראות בניה כלליות	פרק ו'
13	.....	מערכות תשתית	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' - נתונים

1. האתר : דיר קלעה. נ.צ. 155000/163000
כפר א דיב גוש 2 (פיסקלי) מועקה חירבן אל חמקא
 2. שם החכנית : חכנית מיחאר מפורסת מס' 160
 3. שם היישוב : פדואל
 4. גבול החכנית : קו כחול בחשריט בק.מ. 1:1250
 5. חחולת החכנית : השטח בחשריט החחום בקו כחול
 6. שטח החכנית : 564.00 דונם
 7. היוזם : הועדה המקומית לתכנון ובניה-שומרון
 8. מגיש החכנית : חברת "הפועם" בע"מ
 9. בעל הקרקע : מינהל מקרקעי ישראל
 10. עורך החכנית : פון שוורצה ברוקנסל אדריכלים
רחל ולדן אדריכלית
רח' ברסנורה 19 ת"א 62-282
 11. מטרת החכנית : א' : - חלוקת השטח בחחום החכנית לאזורים לפי הייעודים דלהלן:
 - מגורים
 - מרכז אזרחי
 - מרכז משני
 - מבני ציבור
 - שטח ציבורי פתוח
 - שטח פרטי פתוח
 - שטח לשימור
 - שטח תכנון בעתיד
 - דרכים וחנויות
- ב! : - חלוקת אזור המגורים לפי סוגי הבינוי וחלוקת כל אזור למגרשים.
- ג' : - קביעת ייעוד מפורט לכל מגרש בכל אזור מאזורי ייעודי הקרקע השונים.
- ד' : - קביעת מירווחי בניה

ה : - קביעת הנחיות, הוראות והגבלות מחייבות בבניה פרטית וציבורית ואחזקה, לשמירה על רמת הבניה ועל איכות החיים והנוף.

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

ז' : - קביעת הנחיות לגבי צורת מוקנים ומיקומם.

ח' : - קביעת גופים מוסמכים לגבי נושאי החכניה וחרום אחריותם.

12. כפיפות לחכניות אחרות : בכל מחירה בין חכניה זו לחכניות אחרות, הוראות חכניה זו מחייבות.

פרק ב' - הגדרות

- החכנית - חכנית מיחאר מפורטת מס' 160 הכוללת את החשויים בנ.מ. 1:1250 ואח החקנון .
- הועדה - הועדה המקומית לחכנון ולבניה שומרון, ליד המועצה האזורית.
- איזור - שטח קרקע בחכנית שנקבע ע"י סימון או צביעה לייעוד מסויים.
- קו בנין - קו סגור במגרש החוחס את השטח המותר לבניה.
- קו דרך - גבול האיזור הכולל את כל הנושאים הנכללים במונח דרך במסמך זה.
- שטח בניה - כל שטח רצפוח מקורה הבנוי במגרש, כולל מרחף, מקלט, וכך מוסך חניה מקורה הנמצא בחוץ קו בנין.
- שטח חכסית - שטח השלכה אנכית של צלליח הבנין.
- חחום המבנן - כל שטחו של אזור רצוף בחשויים, בו מוגשת חכנית בניה לאישור.
- מרחף - קומה בבסיס הבנין בגובה שאינו עולה על 2.20 מ', שטחה אינו עולה על שטח מחצית הקומה שמעליו וחקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים (פני קרקע סופיים יהיו קרובים ככל האפשר לפני קרקע טבעית, לפי שיקול דעת הועדה).
- גובה קומה למגורים-גובה מפני הרצפה לתחתית 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 גג עליון - גובה קצה מעקה הגג
- חזית ראשית - חזית המגרש לדרך
- חזית צדדית - חזית המגרש שאינה חזית ראשית
- מסד - בסיס הבנין מפני קרקע מחוכננת ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבנין.
- מגרש עליון - מגרש בקרקע שיפועית הגובל בדרך בקצהו התחתון
- מגרש תחתון - מגרש בקרקע שיפועית הגובל בדרך בקצהו העליון

בניה בקיר משוחף - בנייה 2 יחידות צמודות על גבול צדדי משוחף בין המגרשים, כאשר
הוגשה חכנית משוחפת ל-2 היחידות בחתימת בעלי 2 המגרשים, וניתנה
החתיבות בכחב לבניה זו זמנית של 2 היחידות.

חכנית הבנוי - חכנית בנוי לצורך מחן היחר בניה בקנ.מ. 1:500 או 1:250 של
חחום המבנן.

החכנית כוללת :

- טופוגרפיה מצביח בעת מסירת המגרש
- חלוקה למגרשים בהחאם לחשריט החכנית המפורטת
- קורי בנין
- גובה בג מקסימלי ומינימלי ומפלס 0 מוצע
- חכנית פיתוח הכוללת:
 1. מיקום חניות ומחקני אשפה
 2. פרטים סיפוטסיים מחייבים למחקני אשפה,
חניות, גדרות, קירות חומכים ומסלעות.
 3. חזית גדרות לאורך רחובות ושטח ציבור.

- פיתוח השצ"פ הגובל באזור לבינווי.

מחכנן האחר - מחכנן האחר שנקבע ע"י מביש החכנית.

פרק ד' - טבלת מוסדות ציבור

שטח כרונום	מוסד	מספר סידורי	מס' מגרש
7.6	(12 כיחוח)	בי"ם	501
1.53		ביכנ"ס/מועדון	502
1.24	(2 כיחוח)	גן/מערן	503
2.42	(2x2 כיחוח)	גן+מערן	504
1.50		ביכנ"ס	505
1.20	(2 כיחוח)	גן/מערן	506
1.20	(2 כיחוח)	גן/מערן	507
1.07	(2 כיחוח)	גן/מערן	508
1.44		ביכנ"ס/מועדון	509
<u>19.40</u>			

דוכס

פרק ה' - תנאים כלליים לביצוע התכנית

1. שימוש בקרקע ורכיבים :

- לא יישמשו שום קרקע ובנין אלא לחכירות המפורטות בפרק ג' -טבלת שימושי קרקע וזכויות בניה, לגבי האיזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.

2. תנאים מוקדמים לאישור התכנית של המכנים והתרח פעילות בניה :

- בכוחה של הועדה לאשר תכנית מכנים ולהתיר פעילות בניה לאחר שנחמלאו התנאים הבאים :

- תכנית הבנוי : הוכנה תכנית בינוי לצורך מחן היחר בניה לחחום המבנון, ואושרה ע"י צוות של נציג שמורות הטבע, נציג לשכת החכנון ונציג הועדה המקומית. **הוצגה ב"י שוב.**

- תכנית מנחה לצורך חלוקה : הוכנה, באישור הועדה, תכנית חלוקה לחחום כל המבנון, ע"י מודד מוסמך, בהתאם לתשריט.

- תכנית מדידה : נעשה מדידה למגרש בו נמצא המבנה בקנ.מ. 1:250 ע"י מודד מוסמך, הכוללת קווי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש וסימון כל העצמים בהתאם לחקנה מס' 4 שבחוק החכנון והבניה, מעודכנת עד חצי שנה.

- מוסדות ציבור חשתיים מסחר פיתוח : א. לא יינחנו היחרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של החשתיים ומיבני הצבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית :

- מאספי הביוב הראשיים; מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.

- פריצת דרכים, לרבות קירות חומכים או מיסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

- מערכת אספקה ראשיה של מים.

- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

- גני ילדים מחחח לגיל חובה לפי החקן של משרד החינוך.

- מבנה למכולת או צרכניה.

- מקום הפילה.

- מרפאה או סיפת חלב.

ב. (1) היחרי הבניה למגורים יינחנו עפ"י שלבי פחוח כאשר בכל שלב כ-100 יחידות דיור.

(2) היחרי הבניה למגורים בכל שלב יינחנו לאחר

שנחקימו 2 התנאים הבאים :

- הוכסח להנחת דעתה של הוועדה המקומית-יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המחקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א' .

- כוצעו החשחיות ומבני הציבור של השלב הקודם, אולם הוועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם מבלי שנסתיים 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 בהתאם לתכנית זו.

- שמור הנוף : הוכסחו כל התנאים המובאים לעיל בפרק ג' בסבלח שימושי קרקע וזכריות בניה ובהוראות הבניה שבפרק ו', למניעת פגיעה בחכסית הטבעית בשטח שאינו לבניה, במשך הבניה, ולאחזקתה החקינה בעתיד, וזאת על ידי :

- מסירת הוראות מחאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונזק.

- מינוי מפקח באחר למטרה זו שיהא בסמכותו להורות על אופן הביצוע של הבניה לגבי נושא השימור וכן להפסיק מיידית את הבניה במקרה של חשש פגיעה.

- סמכות לקבוע מגבלות על שינויים בחכסית הטבעית של חלק משטח המגרש.

פרק ו' - הוראות בניה כלליות

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

- לא ייעשה כל שינוי בחכמית הסבעית של האחר ללא חכנית לביצוע שאושרה ע"י הוועדה ולאחר אישור בכתב של המפקח באחר מטעם הוועדה.

- כל עבודה בשטח תוחנה בסילוק מידי של עודפי עבודות עפר.

- ייקבעו אתרי מילוי בחחום היישוב ע"י אדריכל האחר, באישור הוועדה לסילוק כל עודפי הקרקע ועבודות העפר.

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

פרטי פיתוח הנכללים בפרק זה :

א. קיר חומך - לא יהא קיר חומך מעל גובה 3.0 מ' וכמותו

פחות 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 ריהוט ורחוב ופרטים אחרים שייכללו בחכניות לביצוע.

- סיפול בחכמית השטח :

כל אתר חפור או אתר עם קרקע מילוי יסופל בחכמית החכמית

לשילובו בסביבה.

3. ציפוי חזוני - כל הבניה החיצונית עד גובה עליון של המסד חהיה בניה אבן כנדבכיה או מאבן לפי פרט אחיד של הקירות החומכיים.

כל בניה מעל המסד חהיה מאבן כנדבכיים או בטיח מסוג וגוון שישחלבו בכניה האבן לשביעות רצון הוועדה.

גגות - הגגות יהיו שטוחים, מכסון מזויין מצופה באיטום עם כמוד עליון של

ריצוף או אגרגט בחיר, כאיזור הוועדה.

מסד - המסד לכל המבניה יהיה מבניה אטומה, ויבחו עד מקס' 2 מ' מפני קרקע סופיים בכל נקודה.

אנרגיה סולרית-ככל בנין יש להגיש פחרון לניצול אנרגיה סולרית לחיות מים לפי תירוש, כולל פחרון הסחרה 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 המחקנים מצויין בחכנית הבינוני.

- שיטת האיסוף לפי הוראות הוועדה בהחאם לחקנים ממסלחיים.

ח נ י ה

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

להשלמת מכסת החניות הכללית ביישוב, נוסף למחוכנן במגרשים, חניה חניה מקבילה או ניצבת לאורך הדרכים.

באזור מגורים א' תושלם מכסת החניה בחצרות המשותפות.

כל החניות הנזכרות תהיינה מסומנות בחכניה הבינוי.

אישור עבודה - ככל המכנים יש לקבל אישור הפסקה מטעם הוועדה להמשכת הבניה לאחר גמר כל הקרת קומה.

נסיגות בקומות - בחזית הכנין למרד חניה נסיגה בכל קומה במקביל לשיפוע הקרקע השכעיה, לפחות ב-2.0 מ' מהקומה שמתחחיה. הנסיגה חניה 75% מחוץ רוחב החזית, וחחל מקצה החזית.

בהגדרת קומה לגבי נסיגה נכלל גם מסד בגובה מ-2.0 מ' ומעלה.

4. בדיקת חכניות - כל חכניה לכיצוע חיבדק ותאושר ע"י אדריכל האחר לפני שתועבר לוועדה.

פרק 4 - מערכות השתיה

1. מיקום מערכת השתיה - לא חורשה התקנה מערכת השתיה על-קרעיה בחחוש שטח החכנית. מחקנים שייבנו כחלק ממערכת השתיה יהיו חח-קרעיים או מוסחרים לשביעות רצון הוועדה ואדריכל האחד.
2. אספקת מים - ע"י רשת המים הארצית של חב' מקורות.
3. ניקוז מי-גשם - ניקוז טבעי על-קרעיה ובחולות חח-קרעיות בהתאם לחוקי הניקוז.
4. כ י ו ב - מערכת ביוב מרכזית שחוביל למערכת אגני עפר מרכזית ליישובי הסביבה בהתאם לחקנות החברואה.
5. ח ש מ ל - מערכת חח-קרעיה הכפופה לחקנים ולמפרטים הממשלתיים.
6. חקשורה - מערכת חח-קרעיה בהתאם לחקנים ולמפרטים של משרד החקשורה. החוכנן אנסנה מרכזית לכל היישוב. באופן זמני חוחר באישור הוועדה התקנה אנסנה ביחית.
7. זכות מעבר - חלודעה ושאיח לאשר מעבר צנרת חחשיות בכל מגרש לרכות מגרש פרטי, מחוץ לקווי הבנין, רגישה לצורך התקנה ואחזקה.

פרק ח' - מקלטים

בכל מגרש יחיה מיקלוס חנדוש לפי תקנות הג"א. לכל חריגה יידוש אישור מפקוח הג"א.

פרק ט' - כסיות

- אש - כל חכניה הציבורית סעונה אישור מכבי אש לבטיחות מסריפות.
- גז - מחקני גז ומיכלי גז יחיו מוגנים לפי תקני הבטיחות הממשלתיים.

פרק י' - הגשת חכניות בניה לאישור

- אוריכל הבנין יגיש לוועדה המקומית לאישור את החכניות הבאות:
1. העמדה הבנין בקנ"מ. 1:250 על מפת מדידה טופוגרפית מעודכנת לחצי שנה. החכניה הזו תכלול יקורי גובה כל 0.25 מ', סימון גבולות המגרש, סימון כל העצמים בחאטם לתקנה מס' 4 בחוק התכנון והכניה, מעודכנת לחצי שנה.
 2. חכניה סביבה בקנ"מ. 1:1000 או 1:1250
 3. חכניות כל הקומות, החכים וחזיחות בקנ"מ. 1:100 כולל חכניה הגב עם פירוט הפחרון לשימוש באנדוגיה סולרית, מיקום אנסנה, ופחרון לחליה כבסיס. אם יש כוונה להשתמש במזגנים יש להראות מיקומם בחזיחות.
 4. הישובל שטח בניה בכל קומה. הישוב שטח כללי. הישוב % בניה במבני ציבור.
 5. חכניה פיתוח בקנ"מ. 1:100 הכוללת מפליס, כניסה למגרש, גדרות, קירות חומכים וסלעיות, שבילים וצמחיה, מיקום החניה, מיקום מחקן האשפה וניקוז המגרש, וקורי גובה מחוככניה - כל 25 ס"מ.

ח ח מ ח

חאליך

..... בעל וקאסע

..... וילוט

..... מגיש וזוכניו

..... וילן וזוכניו

..... מרעזת חכונן עליזנה

יישוב קהילתי פדואל
טבלת הישוב שטחים

נספח

ס"הכ	שטח בדונם	מס' מגרש	אזור
44.4	$44.4 = 74 \times 0.6$	1 - 74	מגורים א'
119.4	$119.4 = 199 \times 0.6$	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 פחוח
	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 כדונם	מס' מגרש	אזור
	7.6	501	מסלול זיכור
	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	מגרש
	8.45	551	מרכזים -
17.45	9.0	552	
	3.8	601	שטח זיכורי פחוח
	0.8	602	
	0.25	603	
	1.55	604	
	0.93	605	
	0.86	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	

מ"כ	שם ביד	מס' מרש	מזר
	12.18	651	שם לשימור
	1.58	652	
	3.24	653	
	4.58	654	
	2.15	655	
	1.97	656	
	1.8	657	
	3.95	658	
	4.43	659	
	0.44	660	
	9.1	661	
	0.29	662	
	0.34	663	
	0.42	664	
	0.32	665	
	0.32	666	
	5.53	667	
53.08	0.63	668	
	22.00	701	בנינים
	4.51	702	
	6.27	703	
	4.12	704	
	6.71	705	
	9.96	706	
	4.47	707	
	6.47	708	
	1.92	709	
	2.1	'א 701	
	2.25	'א 702	
73.69	2.91	'ב 701	
	9.40	751	שם לחכנון בקהיר
	17.18	752	
	80.85	753	
	16.40	754	
	8.62	755	
	4.65	756	
147.25	10.15	757	
549.00			

35 Burla St. Tel-Aviv 69364 tel: 03-426615

רחל ולדן
אדריכלות ובינוי ערים
ת.א. דחי עובדיה מברטנורה 19
טלפון 443473

פיון שוורצד - ברוקנטל
אדריכלים, נותני ערים
ת.א. דחי עובדיה מברטנורה 19
טלפון 443473

אזיאנה טאוו

רב תכנית מסור (ת.ג.ד.) טא ביטוב פ'נאל
טא צבאית ג.א. 1:1250 אקטן.

בידול -

רחל -

