

- מתן תוקף -

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי
גוש עציון

תכנית מפורטת מס' 411/6/3/1

שנוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 411/6/1

שנוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 411/6/5

ושינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

ישוב נוקדים שכונת כפר אלדד

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

יזם התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.

מגישי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית, החטיבה להתיישבות,

חבל ירושלים.

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון.

עורך התכנית: סוננבליק אלבוים אדריכלים.

תאריך עדכון אחרון : 27 אוגוסט 2017

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
411/6/3/1
ועדה מקומית לתכנון ערים, פריז ובניינים
(מחוז השומרון) (מס' 411) השלבים-1972
גוש עציון ק"מ 1000
מרחב תכנון מקומי גוש-1136
מס' 411/6/3/1
הת' 305/8
5/8

Chuf

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

פרק א' - התכנית:

1. **שם התכנית:**
תכנית מפורטת מס' 411/6/3/1, שינוי לתכנית מתאר מפורטת 411/6/1, שינוי לתכנית מתאר מפורטת 411/6/5, שינוי לתכנית מתאר אזורית 5 - RJ, ליישוב נוקדים שכונת כפר אלדד.
2. **המקום:**
יישוב נוקדים שכונת כפר אלדד -
נ.צ. רשת ישראלית: קווי רוחב: 617100 - 618100
קווי אורך: 223950 - 224350
גוש פיסקאלי: 4 חלק מחלקה: וער אבו-מהרב, אל עקבן.
באדמות הכפר: ערב את-תעמרה
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. **גבול התכנית:**
4. **מסמכי התכנית:**
א. 23 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 2,500: 1 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח תנועה מנחה 500: 1
5. **שטח התכנית:** 122.52 דונם.
6. **בעלי הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. **יזם התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון.
8. **מגישי התכנית:** ההסתדרות הציונית העולמית – החטיבה להתיישבות, חבל ירושלים.
הועדה המיוחדת לתכנון ובניה גוש עציון.
9. **עורך התכנית:** סוננבליק אלבויס אדריכלים.
טל: 077-5520308, פקס: 077-5558666
eli@s-e-a.co.il
10. **מטרת התכנית:**
1. שינוי ייעוד משטח לתכנון בעתיד ל - אזורי מגורים א', לאזור מבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח, דרך מוצעת ושטח לתכנון עתיד.
2. קביעת שימושים בייעודי הקרקע השונים.
3. התווית רשת הדרכים וסיווגן.
4. קביעת מגבלות והוראות בניה בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות לטיפול בשטחים פתוחים והסדרת השימוש בשטחים ציבוריים אחרים.
6. קביעת תנאים, הנחיות, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
7. קביעת הנחיות מרכיבי ביטחון עפ"י דרישות קשי"ץ.
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו משנה את תכניות המתאר האזוריות 5-RJ, 411/6/1, 411/6/5.
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 411/6/3, לשוב לשכונת כפר אלדד ביישוב נוקדים כולל תשריט והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
3. המהנדס: מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו 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: התכנית תוגש לאישור הוועדה. אישור התכנית ע"י הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה. קו מקביל לגבול המגרש, שבינו ובין גבול המגרש הבניה אסורה, למעט: מרפסות זיזיות, כרכובי גגות רעפים, מסתורי כביסה ואלמנטים ארכיטקטוניים שיותרו כבליטות בשיעור של עד 60 ס"מ. כמו כן יותרו חצרות אנגליות, פרגולות, גשרי גישה ומדרגות חיצוניות בהתאם להגדרות תכנית זו. הכל לשיקול דעתה של הוועדה.
10. קומה: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
11. מרתף: קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.50 מ' ברוטו מפני רצפתו לפני הרצפה שמעליו. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע סופיים החישוף המותר יכלל בגובה המותר לבניה, שטח המרתף אינו נכלל במניין הקומות המותר ולא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
12. מגרש מדורג: מגרש שהוגדר בתכנית הבינוי שתאושר בוועדה כמגרש בעל 2 מפלסים קרקע טופוגרפיים מחייבים.
13. 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.
14. 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.
15. קו הדרך: קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח "דרך".

16. 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 מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר במידה ולא מוגדר אחרת בהוראות התכנית.
17. 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 0.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
18. קומה מדרגת: קומה הבנויה בנסיגה של לפחות 3 מטר ביחס לקומה שמתחתיה.
19. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
20. מבנה יציאה לגג: מבנה בגובה שלא יעלה על 2.5 מ' מפני הגג העיקרי ובשטח שלא יעלה על 12 מ"ר ברוטו (כולל חלל פתח מדרגות)
21. חלל גג: חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הרעפים. במידה וישנה גישה עליו ונעשה בו שימוש ליעוד המוגדר לאזור, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' יכלל בשטח בנייה מותר.
22. חזית קדמית / ראשית: חזית המגרש לדרך. במגרשים פינתיים בסמכות הועדה לאשר הגדרת חזית ראשית כך שהחזית הנוספת הפונה לכביש תוגדר כחזית משנית.
23. חזית אחורית: חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
24. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות תחשבנה צדדיות.
25. חזית משנית: חזית מגרש פינתי הפונה לדרך, שהוועדה הגדירה אותה כחזית משנית ביחס לחזית הנוספת הפונה לדרך.
26. 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.
27. גשר גישה: גשר תלוי המשמש לגישה ישירה לבתים במגרשים הנמוכים מפני הכביש. השטח מתחתיו לא יחושב בשטח המותר לבנייה.
28. מדרגות חיצוניות: מדרגות בלתי מקורות הנמצאות מחוץ לבניין ומשמשות לצורך גישה לבניין, השטח מתחת למדרגות לא יחושב בשטח המותר לבנייה.

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:

1. ייעודי קרקע

*הערה: השטחים ניתנים במדידה גרפית

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
84	29.62	36.29	-	-	צהוב	אזור מגורים א'
	6.12	7.50	-	-	חום	מבנים ומוסדות ציבור
	27.22	33.35	1.79	2.19	ירוק	שטח ציבורי פתוח
	3.03	3.71	5.90	7.23	חום בהיר	דרך מאושרת
	21.29	26.09	-	-	אדום	דרך מוצעת
	-	-	63.01	77.20	צהוב לבן לסירוגין	לתכנון שייעודו יקבע בעתיד
	12.71	15.57	-	-	קו אפור לסרוגים	שטח לתכנון בעתיד
	-	-	29.30	35.90	קדם	מדבר לפי תכנית RJ-5
84	100	122.52	100	86.62		סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים:

שטח בדונם	מספר מגרש	יעוד
1.78	450	דרך מאושרת
1.94	451	
3.73	401	דרך מוצעת
1.84	402	
6.93	403	
3.05	404	
9.95	405	
0.60	406	
8.99	701	שטח לתכנון בעתיד
2.61	702	
3.97	703	

שטח בדונם	מספר מגרש	יעוד
6.27	301	מבנים ומוסדות ציבור
1.23	304	
0.24	601	שטח ציבורי פתוח
5.98	602	
0.29	603	
0.83	604	
0.20	605	
0.36	606	
2.81	607	
3.17	608	
5.57	609	
6.62	610	
0.48	611	
0.44	612	
0.46	613	
5.89	614	

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים:

מס' יח"ד	שטח בדונם	מספר מגרש	יעוד
1	0.49	140	מגורים א'
1	0.46	141	
1	0.46	142	
1	0.46	143	
1	0.47	144	
1	0.43	145	
1	0.44	146	
1	0.44	147	
1	0.45	148	
1	0.57	149	
1	0.70	150	
1	0.48	151	
1	0.45	152	
1	0.45	153	
1	0.45	154	
1	0.45	155	
1	0.45	156	
1	0.45	157	
1	0.65	158	
1	0.45	159	
1	0.45	160	
1	0.45	161	
1	0.45	162	
1	0.44	163	
1	0.45	164	
1	0.47	165	
1	0.66	166	
1	0.52	167	
1	0.47	168	
1	0.47	169	
84	36.29	סה"כ	

מס' יח"ד	שטח בדונם	מספר מגרש	יעוד
1	0.52	101	מגורים א'
1	0.50	102	
2	0.73	103	
2	0.70	104	
2	0.72	105	
2	0.72	106	
2	0.64	107	
2	0.73	108	
2	0.73	109	
2	0.73	110	
2	0.73	111	
2	0.87	112	
2	0.74	113	
2	0.75	114	
2	0.74	115	
2	0.74	116	
2	0.74	117	
2	0.75	118	
2	0.73	119	
2	0.73	120	
2	0.73	121	
1	0.50	122	
1	0.49	123	
1	0.49	124	
1	0.48	125	
1	0.47	126	
1	0.45	127	
1	0.54	128	
1	0.53	129	
1	0.48	134	
1	0.49	135	
1	0.49	136	
1	0.48	137	
1	0.49	138	
1	0.49	139	

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה :

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הוועדה.
- ג. קביעת השימושים הנ"ל תיעשה בהתחשב באופיו של האזור והיקף השירותים שהוא נועד לספק הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. בכל אזור בסמכות הוועדה 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 דיור לא יגדל.

2. אזור מגורים א'

השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא אזור מגורים א שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים ו/או דו משפחתיים צמודי דופן, שטח מינימאלי למגרש חד משפחתי 430 מ"ר, לא תותר חלוקה נוספת של המגרש. שטח מינימאלי למגרש דו משפחתי 630 מ"ר, לא תותר חלוקה נוספת של המגרש.

2.1 קווי בנין

קו בנין קדמי - 5.0 מ'.

קו בנין אחורי / משני - 4.0 מ'

קו בנין צדדי - 3.0 מ'

במגרשים 103 עד 111 בסמכות הוועדה לאשר הקלה של עד 1.5 מ' בקו בנין אחורי (המרווח המינימלי שישמר הינו 2.5 מ').

- א. במגרשים חד משפחתיים תותר בנייה בקיר משותף, כל אחד במגרש נפרד עם קיר משותף על הגבול המפריד בין שני המגרשים. במקרה כזה, יש צורך בהסכמה כתובה וחתומה ע"י שני בעלי המגרשים ובאישור הוועדה. במקרה זה קווי הבניין הצידיים יהיו:
קו בנין צדדי משותף 0.0 מ'
קו הבנין הצדדי המקביל יהיה 6 מ'.
בקיר המשותף לא יבוצעו שום חלונות, פתחי איוורור ופתחי יציאה כולל יציאות צנרת. תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות.

2.2 שטח מותר לבניה

שטח הבניה המירבי המותר ליח"ד חד משפחתי בשתי קומות הוא 230 מ"ר, מזה עד 150 מ"ר במפלס אחד (תכסית הקרקע) לעניין זה קומה תחשב כמפלס אחד במידה שהפרש הגבהים בין חלקיה אינו עולה על 1.60 מ', שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.

ביח"ד דו משפחתי שטח הבניה המירבי המותר בשתי קומות הוא 200 מ"ר, מזה עד 125 מ"ר במפלס אחד (תכסית הקרקע) לעניין זה קומה תחשב כמפלס אחד במידה שהפרש הגבהים בין חלקיה אינו עולה על 1.60 מ', שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש ע"י פיקוד העורף לא ייכלל בשטח הבניה המותר.

חלל גג רעפים שימושי מעל גובה 1.80 מ' ומבנה יציאה לגג יחשבו בשטח המותר לבניה.

בנוסף תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.

במגרשים נמוכים מהכביש בסמכות הועדה לאשר בניית "גשר גישה" מחוץ לקווי בניין, בתנאי שהגשר משמש ככניסה ראשית יחידה למבנה. רוחב מירבי יהיה 2 מ' ואורך מירבי 5 מ', שטח המקורה מתחת לגשר לא יחשב במניין השטחים המותרים לבניה רק במידה וישאר מפולש.

2.3 מדרגות חיצוניות:

א. תותר בניית מדרגות חיצוניות במרחק שלא יפחת מ 1 מ' מגבול המגרש ובלבד שלא יהו מפגע נופי או עיצובי, לשיקול הועדה.

ב. המדרגות יחופו בחומרי החיפוי של המבנה אשר עיצובם ישתלב בעיצוב המבנה והפיתוח באישור הועדה.

ג. בשום מקרה לא יישמשו המדרגות לתוספת יח"ד מעבר למותר בתכנית.

ד. השטח שמתחת לגרם המדרגות יבוא על חשבון השטחים המותרים למחסן ולא יחשב בשטח הבניה המותר

2.4 מבני עזר למחסן

א. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש למחסן בשטח עד 15.0 מ"ר לכל יח"ד והוא אינו כלול במסגרת שטח הבניה המותר לגביו יהיו קווי הבנין כדלהלן:

1. קו בנין אחורי - 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן ועפ"י תכנית בינוי שתואשר ע"י הועדה.

2. קו בנין צדדי - 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן ועפ"י תכנית בינוי שתואשר ע"י הועדה.

ג. קווי הבנין מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן. גובה מבנה העזר יהיה 2.2 מ' נטו מפפני הרצפה עד פני התקרה ואורך המבנה לא יעלה על 6 מ'.

ד. תותר הקמת מבנה עזר למחסן בצמוד לגבול מגרש קדמי רק במקרה שנוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפי מתחת למשטח חניה במגרשים נמוכים מהכביש. שטחו לא יחרוג מהיקף החניה ולא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת כל מבנה עזר נוסף.

ה. תאסר הקמת כל מבנה עזר למעט מבנה עזר למחסן.

2.5 גובה בניה מותר

א. בשתי קומות עם גג רעפים - 9.0 מ',

ב. בשתי קומות עם גג שטוח כולל מעקה גג - 7.5 מ'.

ג. תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו כמוגדר בפרק ד סעיף 2.2.

ד. במגרש מדורג כהגדרתו תותר בניה בשלוש קומות מפוצלות (מדורגות), בתנאי שקומת הקרקע הנמוכה תהווה לכל היותר 40% משטח המותר לבניה ובתנאי שלא יהיה רצף של יותר משתי קומות בכל נקודה למעט באזור המדרגות והמרתף שלא יחושב במניין הקומות, עיין נספח א להלן. במקרה זה גובה כולל של המבנה בגג שטוח יהיה 10.5 מ' ובגג רעפים 12 מ'.

ה. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.

ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין תותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה.

קומת מסד/עמודים מפולשת

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט לעיל ייווצר חלל בין פני השטח ותחתית רצפת הבנין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המירבי 0.5 מ' מהמרווח שייווצר ימולא ויאטם בבניה ע"י בניית קיר מסד מבטון או אבן מקומית ללא פתחים, מסד יתאפשר רק במידה והתכנון לא חורג ממגבלות גובה הבניה.

2.6 גימור חזיתות הבתים

- א. יותר שימוש בטיח ו/ או אבן טבעית. כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס, לא תותר בניה באבן נסורה.
- ב. בכל מקרה לא יהוו 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. גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבית או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים לשיקול דעתה של הוועדה.
- ה. בבית דו-משפחתי יושלם חיפוי כל החזיתות כולל החזית הפונה אל היחידה השכנה המשותפת באותו מגרש, בדגש על מצב בו הבניה של היחידות לא תבוצע במקביל לא ינתן טופס 4 ללא מתן פיתרון חיפוי לקיר המשותף שיניח את דעתה של הוועדה.

2.7 דודי שמש, אנטנות וארובות

- א. יינתן פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
- ב. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור הוועדה. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור הוועדה. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים.
- ג. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור כמפורט לעיל.
- ד. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.
- ה. גובה הארובה למתקן חימום לא יחרוג מ 1.20 מ' מעל גובה גג מקסימאלי. לא תותר ארובה מחוץ לגבול קו בנין.

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

- א. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור בלוני גז, הכל באישור המהנדס.
- ב. במידה ויבוקש מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר המתקן ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
- ג. מתקן תלייה נפרד: בכל מקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.
- ד. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.
- ה. 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.

ו. יחידות מזגנים חיצוניים יופיעו בהיתר, יותקנו ויוסותרו באלמנטים דקורטיביים באישור המהנדס.

2.9 אנטנות טלוויזיה

א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.

ב. התקנת צלחת קליטה בהתאם להוראות חוק בזק התשי"ס 2000 (תיקון מס' 23) על כל תיקונו.

2.10 פרגולות

ותותר בנית פרגולה (מיצללה) על פי ההנחיות הבאות:

א. תותר בניית מיצללה עד 1 מ' מגבול המגרש, בקו בנין צידי ואחורי בסמכות הועדה לאשר מצללה עד גבול מגרש, בכל מקרה באפשרות הועדה לדרוש חתימת שכנים גובלים בהתאם לשיקול דעתה של הועדה. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה א"א חרג מהמצוין בסעיפים ב' ו ג'.

ב. 30% משטח מרפסת שאיננה במפלס הקרקע או על פני שטח של 10 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.5 מ'ג. במפלס הקרקע - עד 30 מ"ר (נוסף למבני העזר) ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף א. גובה

הפרגולה לא יעלה על 3.5 מ'.

ד. עלה שטח המיצללה על האמור בסעיפים ב' ו ג', 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.

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.

4. אזור למבנים ומוסדות ציבור

השטח הצבוע בתשריט בצבע חום הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.

אזור זה יישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון: מוסדות חינוך, גני ילדים, בתי ספר, מוסדות תרבות, מעונות יום, מועדוני נוער ותנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מבני דת, ביכני"ס, מקווה, מנהלה, מזכירות, מרפאה וכדומה.

א. באזור זה, יינתנו היתרי בניה עפ"י תכנית בינוי ופיתוח לכלל המגרש, שתאושר ע"י הועדה.

ב. בסמכות הועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכלל המגרש.

ג. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרחקים בין המבנים, גובהם, מס' הקומות, קווי בניין, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו עפ"י תכנית בינוי מאושרת ע"י הועדה.

ד. שטח הבניה המקסימלי באזור זה הוא 150% משטח המגרש.

ה. תותר הקמת קומת מרתף בשטח התכסית המותרת. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה. שטח התכסית המקסימלית המותרת הוא 60% משטח המגרש.

ו. גובה הבנינים: עד 2 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת של הבנין (לא כולל עליית גג או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף) ועד 12 מ'.

ז. קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יהיו פחות מ- 4.0 מ' לכל כיוון, כאשר קו בניין לכיוון

דרך לא יהיה פחות מ- 5.0 מ'. מרווחים בין המבנים יקבעו במסגרת תכנית הבינוי שתאושר בועדה.

ח. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הם מהווים מטרד אחד לשני.

ט. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

5. שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בירוק הוא שטח ציבורי פתוח.

א. ייעודו של שטח זה:

- 1) שטחים לגינות, גנים וחורשות.
- 2) מתקני משחק, מצללות, מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים וכדו'.
- 3) שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
- 4) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה בתכנית שלא תעלה על 5% מסך השטח.
- 5) מיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט לא יעלה על 5% מסך השטח.
- 6) צירים להולכי רגל.
- 7) צירים למעבר תשתיות ומתקני אשפה ציבוריים.
- 8) ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר איו"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית ותאורת גדר).

ב. כל בניה עבודה ושימושים אסורים בשטח זה פרט לאמור עיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום והצלה.

6. שטח לתכנון בעתיד

השטח הצבוע בתשריט בפסים אלכסוניים אפורים על רקע לבן הוא שטח לתכנון בעתיד.

א. בשטח זה בסמכות הועדה לאשר מעבר תשתיות.

ב. כל בינוי בשטח זה יחייב הגשת תכנית מפורטת.

7. דרכים

השטח הצבוע בתשריט באדום הוא שטח לדרכים מוצעות.

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, תעבורנה 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 הועדה.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן היתר בניה

1.1 לא יינתנו היתרי בנייה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות ומבני הציבור הבאים, בערובות להנחת דעתה של הועדה:

- א. מאספי הביוב: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. מערכת הספקה ראשית של המים.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. גני ילדים מתחת לגיל חובה לפי התקן של משרד החינוך.
- ו. מקום תפילה.

ז. מחסן נשק וציוד הגמ"ר, מיקום ותכנון באישור קצין הגמ"ר איו"ש.

1.2 היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שהובטח להנחת דעתה של הועדה יחסית להיקף

הבניה המבוקש ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף 1.1 לעיל.

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

בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו.

2. מוסדות ציבור ושצ"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.

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 גינות ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים,

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

4. שירותי כבאות

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

5. 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.

6. פיקוד העורף

תנאי למתן היתר בנייה יהיה תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום

השטח נשוא הבקשה.

7. עיצוב ארכיטקטוני

טרם הגשת בקשה להיתר בנייה, יש להגיש תכנית לעיצוב ארכיטקטוני בקנה מידה 1:100,

שתכלול הוראות מפורטות בדבר: מפלסים, חזיתות, פתחים, חומרי בניין, חומרי גמר וכדומה.

כולל קביעת שלביות בבניית המבנים. הבקשה תוגש לאישור הועדה.

8. איכות הסביבה

תנאי למתן היתר בנייה לתכנית בינוי ופיתוח 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 העירונית והאזורית.
- ה. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים ע"י המשרד לאיכות הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
- ו. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו ע"י הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר.
- ז. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש והרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
- ח. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.

9. 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 רום כל 50 ס"מ, בתחום של עד מרחק 7 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 בינוי ופיתוח - 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 מוני-מים, מוני 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 גינון, נטיעות והשקיה.
- ז. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

10. שלבים דרושים למתן ההיתר:

- אישורים נוספים על אלו המפורטים בסעיף מס' 1 לעיל על-פי דרישת המהנדס והחלטת הועדה.
- א. הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:
1. שלב א' - היתר לתמוך 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.

4. הועדה רשאית לקבוע סידורים כדי להבטיח ביצוע סעיף ב' זה.

11. 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.

- ישור 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.

ב. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה ע"י מתכנן נוף.

12. סידורים לנכים

בכל המבנים שאינם מיועדים למגורים, באזור מבנים ומוסדות ציבור, באזור מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, באזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, בשטח ספורט ונופש, ובשטחים הציבוריים הפתוחים. יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים ע"פ הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ח 1965 - על כל תיקוניהם.

13. חדר החתלה והנקה

במבני ציבור ומבנים המיועדים לשימוש הציבור, יתוכנן ויוקם חדר המיועד לשמש כחדר הנקה, טיפול והחתלה של תינוקות והחדר ישולט ויצויד בהתאם. החדר יכול להיות דו-שימושי ומשולב בחדר בטחון וכדומה.

14. יועץ נגישות

בעת תכנון מבנים ומוסדות ציבור, מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מבנים באזור מסחר ומבנים ומוסדות ציבור, מבנים בשטח ספורט ונופש, בשטחים הציבוריים פתוחים ושאר מבנים המיועדים לשימוש הציבור. יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן 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.

15. תעודת גמר

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

16. עבודות עפר

- א. לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעית. תכניות עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאות היתרים.
- ב. בשלב הקמת השכונה יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.
- ג. בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.
- ד. יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.
- ה. יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים וחניונים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.
- ו. יש לשאוף להשתמש ככל הניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.
- ז. יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.

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 חשוף כשהגומור 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 על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה.
- ג. שביל גישה: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
- ד. מדרגות לשביל גישה: מחומר שביל הגישה.
- 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 1.20 מ' שע"כ כניסה: מחומר הגדר (במידת האפשר).
- ו. מסלעות: מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים.

2. מתקני אשפה ציבוריים

בהתאם לשיטת פינוי האשפה ברשות המקומית. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי התכנית למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשצ"פים ע"פ תכנית בינוי מאושרת ע"י 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 בתכנית 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 בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.

4. נטיעות 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 הבריאות**
יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. **ניקוז**
הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנית 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 2.0 מ' מגבולות המגרשים, לא ינתנו 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.
השנאה ע"י חדר השנאה (טרפו). לא תותר השנאה על גבי עמודים.
8. **בנייה משמרת מים**
 - א. בקרקעות מחלחלות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 30% - 10% משטח המגרש, מגוונים 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 הני"ל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדף 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 הנחיות קש"צ.
2. א. ביצוע מרכיבי הבטחון 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 / קש"צ.
ד. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/פקמ"ז למרכיבי הביטחון לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם מעודכן לחצי השנה של טרם הוצאת היתרי הבניה.
ה. מרכיבי הביטחון יבוצעו רק לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

פרק ט' - שונות:

1. חניות

- א. באזור מגורים א' – בניה צמודת קרקע יהיו שני מקומות חניה לכל יחידת דיור בתוך המגרש. ו 0.3 מקומות חניה עבור אורחים ב דרכים שליד.
- ב. עבור כל שימוש אחר תיקבע החניה לפי הנהלים והתקנים החלים בזמן הוצאת ההיתר ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש, כל החניה תהיה בתוך המגרש.

2. מתקן גריסה

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שייתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי הגלם אל האתר ומהאתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

3. פסולת בנין

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

4. 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.	2.00 מ'	2.25	קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
ב.	2.00 מ'	6.50 מ'	קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
	6.25 מ'	8.75 מ'	
ג.	9.00 מ'	12.50 מ'	קו חשמל מתח עליון (110 – 150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
	12.00 מ'	18.50 מ'	
ד.	14.00 מ'	22.50 מ'	קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)

5. עתיקות

א. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

6. הקצאת שטחי ציבור

שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית ע"י הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת הקצאה.

7. בטיחות אש וגז

כל הבנייה הציבורית והבנייה למגורים תהא טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות משרפות ולמתקני הגז.

מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים וע"פ הסטנדרטים הנהוגים בישראל.

8. **מיגון**

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו ע"פ תקנות פיקוד העורף וע"פ הנחיות הרשות המוסמכת.

9. **מתקנים פוטו-וולטאים**

בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאים על גגות המבנים בתנאי שלמבנה קיים היתר בניה שניתן כחוק ובהתאם לתמ"א 55-1 על תיקונה.

10. **פיקוח על הבניה**

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

11. **מובלעת**

השטח החקלאי התחום בקו שחור מקוקו בתוך תחומי התכנית הינו מובלעת, קרי שטח שהתכנית אינה חלה עליו.

א. השטח יגודר בגדר בתוך תחומי התכנית ועל-פי הנחיות של לשכת התכנון המרכזית לאיו"ש.

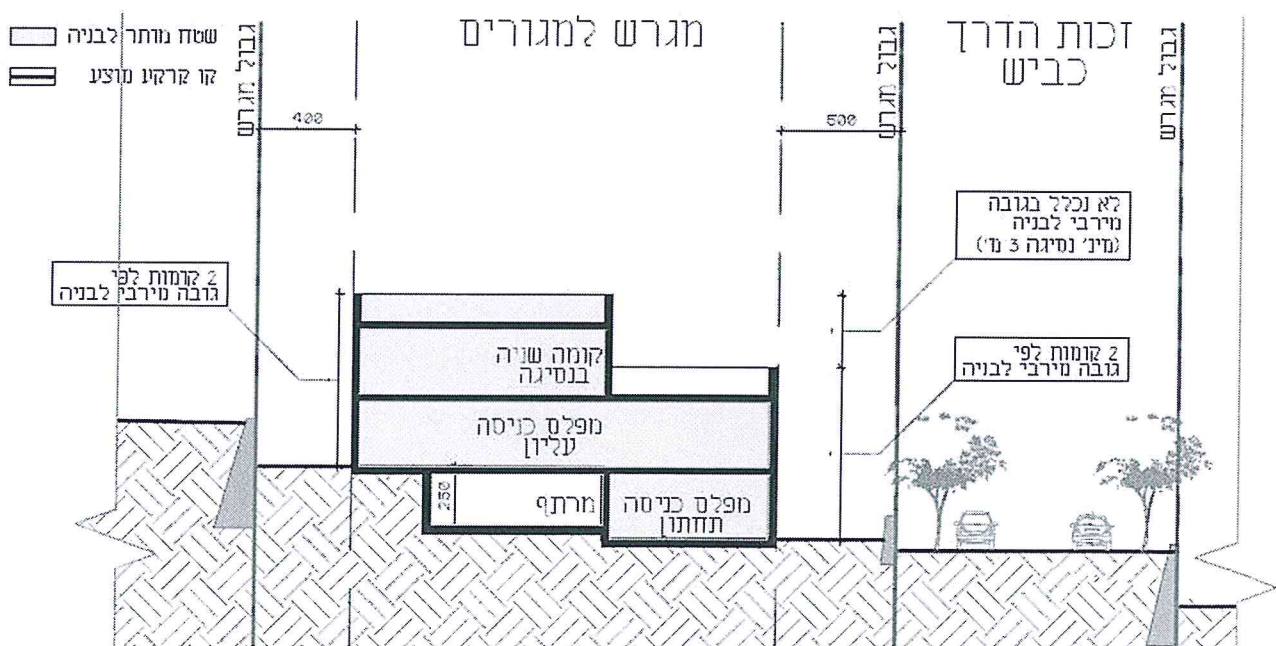
ב. תתאפשר גישה בלתי מופרעת אל המובלעת מדרך מוצעת או משטח ציבורי פתוח (בין היתר זכות מעבר לרכב). כמו כן, לא תחסם גישה למובלעת הפרטית לצרכי עיבוד. ככל שהדבר יחייב הצבת שערים חקלאיים, הדבר יבוצע בתאום עם הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר וככל הניתן עם בעלי הקרקע.

ג. תמיכת הקרקע של המובלעת תהיה בקיר תומך בתוך תחומי התכנית אשר יבוצע על חשבון היזם וכחלק מקדים לעבודות הפיתוח במגרשים לבנייה.

ד. תנאי למתן היתר בנייה במגרשים הצמודים למובלעת יהיה מתן פתרון שיאפשר הזרמת חלק ממי הנגר העילי אל שטחי השצ"פ הגובלים במובלעת, בהתאם לתנאי הטופוגרפיה במקום.

12. **נספחים:**

נספח א:



פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

נוקדים שכונת כפר אלדד תכנית מפורטת מס' 411/6/3/1

תאריך: 27.08.2017
סונבליק אלבום אדריכלים
office@s-e-a.co.il

5/5/17

חתימות:

חתימת בעל הקרקע _____

חתימת עורך התכנית אלי סונבליק

חתימת היזם _____

חתימת המגיש ההסתדרות הציונית העולמית
התשיבה להתיישבות חטיבת חוזים, בטאונות וקרקעות

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.

תאריך: 27.08.2017
חתימת אלי סונבליק אדר' שם תפקיד
סונבליק אלבום אדריכלים
office@s-e-a.co.il

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

הועדה המקומית לתכנון ולבניה
מועצה אזורית גוש עציון
תכנית מפורטת מס' 411/6/3/1
לישוב 5/5/17
הועדה המקומית בישיבתה ה 2017/06
מיום 31/12/17 החליטה
להמליץ להמקיד את התכנית / לתת
תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.
יושב ראש הועדה _____
מנהלש הוועדה _____

"כפר אלדד"
אגודה שיתופית חקלאית
להתיישבות בע"מ
ח.פ. 570032227
04/06/17
מ. כ.