



מרחב תכנון מקומי
גוש עציון

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 411/6/1/2
שינוי לתכנית מפורטת מס' 411/6/1

יישוב נוקדים
שכונת כפר אלדד

- הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון : בעל הקרקע:
- ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות : יזם התכנית:
- הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון : מגיש התכנית:
- סוננבליק אלבוים אדריכלים - : עורך התכנית:
- רחוב המוסכים 5 תלפיות, ירושלים
- טל' 077-5520308, פקס: 0775558666 דוא"ל: eli@s-e-a.co.il

תוכן העניינים:**מס' עמוד:****הפרק:**

3.....	התכנית	- <u>פרק א'</u>
3.....	הגדרות	- <u>פרק ב'</u>
4.....	טבלת השטחים הכלולים בתכנית	- <u>פרק ג'</u>
4.....	רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	- <u>פרק ד'</u>
6.....	שונות	- <u>פרק ה'</u>
7.....	חתימות והצהרת המתכנן	- <u>פרק ו'</u>

פרק א' - התכנית:

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 411/6/1/2 ביישוב נוקדים (שכונת כפר אלדד), המהווה שינוי לתכנית מפורטת 411/6/1.
2. **המקום:** יישוב נוקדים (שכונת כפר אלדד) - נ.צ. רשת ישראלית: קווי רוחב: 617650-617730 קווי אורך: 223980-224030
גוש פיסקאלי מס' 4, חלק ממאוקע וער אבו-מחרב באדמות הכפר ערב את-תעמרה.
כמותחם בתשריט בקו כחול.
3. **גבול התכנית:** א. 7 דפי הוראות בכתב - להלן " הוראות התכנית".
ב. תשריט בקנ"מ 1:250 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 2.59 דונם.
6. **בעלי הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. **יזם התכנית:** ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.
8. **מגיש התכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
9. **עורך התכנית:** סוננבליק אלבויס אדריכלים - רח' המוסכים 5 תלפיות, ירושלים.
טל': 077-5520308, פקס: 077-5558666, דואל: eli@s-e-a.co.il
10. **מטרת התכנית:** א. שינוי ייעוד חלק משטח ציבורי פתוח לאזור מגורים א'.
ב. קביעת הוראות ומגבלות בנייה בתחום התכנית
11. **כפיפות לתכניות אחרות:** תכנית זו כפופה להוראות תכנית מפורטת מס' 411/6/1. בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. **התכנית** תכנית מפורטת מס' 411/6/1/2 ביישוב נוקדים (שכונת כפר אלדד) כולל תשריט והוראות.
2. **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:

ייעודי קרקע:

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
4	83.55	2.164	-	-	צהוב	אזור מגורים א'
-	16.45	0.426	100	2.59	ירוק	שטח ציבורי פתוח
4	100	2.59	100	2.59	-	סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

1. כללי:

- א. תכליות ושימושים: לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים 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 חן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

2. אזור מגורים א':

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'.
- 2.1 הוראות ומגבלות הבנייה באזור זה יהיו על-פי תכנית מפורטת מאושרת מס' 411/6/1, ובנוסף הסעיפים שלהלן:
- א. תותר בניית מיצללות (פרגולות) על פי ההנחיות הבאות:
 1. תותר בניית מיצללה מעבר לקו בנין החל באותו צד של המגרש עד 40% אל תוך המרווח. שטח הפרגולה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה, בתנאי שתוקם על-פי המצוין בסעיף מס' 2 בפרק ב' להוראות התכנית.
 2. שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
 3. במפלס הקרקע שטחה לא יעלה על 50 מ"ר ובקווי בנין כהגדרתם בסעיף זה. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'.
 4. עלה שטח המצללה על האמור בס"ק 2 ו-3 לעיל, ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.
 5. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הוועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.
 6. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון, גמר טיח, פלדה ו/או מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום או P.V.C בלבד והכל באישור המהנדס.

7. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.
- ב. החניות יהיו בתחום המגרש, שתי מקומות חנייה לכל יח"ד. לא יינתן היתר בנייה על פי תכנית זו ללא בניית שתי מקומות חנייה לכל יח"ד בתוך המגרש. כל בקשה להיתר בנייה על פי תכנית זו, תכלול הוראות לביצוע חניות כאמור.
- ג. בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' המגרשים לא ישתנה ולא ישתנו הגבול החיצוני של הייעוד וקווי הבניין ההיקפיים.

2.2 טבלת מגרשים באזור מגורים א':

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך

מספר מגרש	שטח בדונם	יח"ד
130	0.493	1
131	0.569	1
132	0.577	1
133	0.525	1
סה"כ	2.164	4

3. שטח ציבורי פתוח:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח ציבורי פתוח.
- 3.1 הוראות ומגבלות הבניה באזור זה יהיו על-פי תכנית מפורטת מאושרת מס' 411/6/1 ללא שינוי.
- 3.2 טבלת מגרשים לשטח ציבורי פתוח:

*הערה: שטחי המגרשים ניתנים בקירוב במדידה ממוחשבת. שטחים אלו ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך

מספר מגרש	שטח בדונם
608	0.426

פרק ה' - שונות:

1. 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 על-ידי 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.

2. גריסה וחציבה:

- א. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא אם אושר תחילה על-ידי 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.
- ב. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999.

3. פסולת בנין:

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

4. תעודת גמר:

- חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכדומה) ייעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על-פי תנאי התכנית המפורטת ועל-פי תנאי היתר הבנייה.

5. מתקנים פוטו-וולטאים:

- א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
- ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

6. בטיחות אש וגז:

- כל הבנייה בתחום התכנית תהיה טעונה אישור שירותי כיבוי אש לבטיחות למתקני הגז. מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראליים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה.

פרק ו' - חתימות והצהרת המתכנן:

יישוב נוקדים (שכונת כפר אלדד) תכנית מפורטת מס' 411/6/1/2

תאריך עדכון: 10.08.2016

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

10.08.2016

חתימת עורך התכנית

סוננבליק אלנוים
אדר יבליים
אלי סוננבליק
office@e-a.co.il
ההסתדרות הציגנית
החטיבה להתיישבות
חטיבת חוזים, בטוחות וקרקעות

חתימת היזם

חתימת המגיש

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	מועצה אזורית גוש עציון
תכנית מס' 33/א	מס' 411/6/1/2
לישוב בני אצ"ר	מנצ'ר
הועדה המקומית בישיבתה ה-6/14	20/6/14
מיום החליטה	להמליץ להעביר את התכנית / לתת חוקף לתנאים הנזכרת לעיל.
מהנדס העדה	יושב ראש הועדה

18.9.16

הצהרת עורך התכנית:

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

סוננבליק אלנוים
אדר יבליים
אלי סוננבליק
office@e-a.co.il

אלי סוננבליק אדר'

10.08.2016

שם תפקיד

תאריך