

מרחב תכנון מקומי
גוש עציון

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מס' 414/1/1

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

שנוי לתכנית מפורטת מס' 414/1

ישוּב מיצד (אספר)

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה

الإدارة المدنية لمنطقة יהودا والسامرة

مجلس التخطيط الاعلى

וצה בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية
بإسرائيل والسامرة (رقم 418) 5722 - 1971

נפה

מרחב תכנון מקומי

منطقة تنظيم محلي

תכנית

مشروع

ועדת המשנה ל

اللجنة الفرعية ل

בישיבה מס' 18/959

במجلس رقم بتاريخ

החליטה לתת תוקף לתכנית המכרז לעיל

قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المنكسر اعلاه

מנהל הלשכה

المركزية للتخطيط والبناء

התכנון העליונה/משנה

رئيس مجلس

التخطيط الاعلى واللجنة الفرعية

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון

בעל הקרקע:

ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות

יזם התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון

מגיש התכנית:

סוננבליק אלבויס – אדריכלים

עורך התכנית:

אלי סוננבליק (מס' רשיון 119441)

רח' המוסכים 5 תלפיות, ירושלים

טל: 077-5520308, פקס: 077-5558666

office@s-e-a.co.il

תאריך: 01.08.2018

תוכן העניינים:

<u>מס' עמוד:</u>	<u>הפרק:</u>
3	פרק א' - התכנית
4	פרק ב' - הגדרות
6.....	פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית
7.....	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
14.....	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית
18.....	פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול
20.....	פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים
21.....	פרק ח' - מרכיבי בטחון
22.....	פרק ט' - שונות
24	פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן

פרק א' - התכנית:

1. **שם התכנית:** תכנית מפורטת מס' 414/1/1 בישוב מיצד (אספר), המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5, ושינוי לתכנית מפורטת מס' 414/1.
ישוב מיצד (אספר) -
2. **המקום:** נ.צ. רשת ישראלית: קווי רוחב: 610620 - 610390
קווי אורך: 217940 - 217550
גוש פיסקאלי מס' 20, חלק ממאוקע קנאן אל-ווסילה, באדמות הכפר סעיר.
גוש פיסקאלי מס' 8, חלק ממאוקע ארד אל-מג'אליס, באדמות הכפר א-שיוח.
כמתוחם בתשריט בקו כחול.
3. **גבול התכנית:**
4. **מסמכי התכנית:** א. 24 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
ב. תשריט בקני"מ 1:1,250: המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ג. נספח בינוי בקני"מ 1:500 מנחה חלקית (מחייב לעניין קווי הבניין) המצורף לתכנית ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
ד. נספח תנועה וחניה מנחה בקני"מ 1:500.
המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.
5. **שטח התכנית:** 40.83 דונם.
6. **בעלי הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.
7. **יזם התכנית:** ההסתדרות הציונית העולמית - החטיבה להתיישבות.
8. **מגיש התכנית:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
9. **עורך התכנית:** סוננבליק אלבוים - אדריכלים
רח' המוסכים 5 תלפיות, ירושלים
טל: 077-5520308, פקס: 077-5558666
office@s-e-a.co.il
10. **מטרות התכנית:** 1. שינוי ייעודי קרקע מאזור חקלאי, אזור מגורים א' וייעודי קרקע נוספים לאזור מגורים א' ואזור מגורים א'3, לאזור מבנים ומוסדות ציבור, לשטח ציבורי פתוח ולדרכים.
2. קביעת שימושים מותרים בייעודי הקרקע השונים.
3. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
4. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
5. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **כפיפות התכנית:** תכנית זו משנה את תכניות המתאר האזוריות RJ-5.
תכנית זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 414/1,
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

1. התכנית: תכנית מפורטת מס' 414/1/1 בישוב מיצד (אספר) כולל תשריט, נספח בינוי והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
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 מס' 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 כחוק.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 והמציגה 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 על-ידי הוועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בנייה.
10. קומה: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתכנית זו.
9. מרתף: חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
10. גובה מירבי לבניה: קומה בבסיס הבניין בגובה שאינו עולה על 2.50 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.
11. מס' קומות מירבי: בסמכות המהנדס להתיר חשיפת קיר מרתף במלואו אם ישנה הצדקה טופוגרפית לכך ובלבד שסך אורך קירות המרתף החשופים אינו עולה על 40% מסך אורך קירות המרתף.
12. קו הדרך: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה (לא כולל מרתף/מסד). בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
13. שטח מותר לבנייה: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג, ולא כולל מרתף/מסד.
13. שטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין למעט המפורט בהוראות לכל אזור ואזור ולמעט מרחב מוגן בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, ומרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח.

14. **בנייה בקיר משותף:** בניית שתי יח"ד צמודות על גבול צדדי משותף בין מגרשים. במקרה כזה תוגש תכנית משותפת לשתי היחידות בחתימת בעלי שני המגרשים ותינתן התחייבות בכתב לבניית שתי היחידות בו זמנית.
15. **עליית/חלל גג:** חלל הנוצר בין תקרת הקומה העליונה ושיפועי הגג. במידה ויש אליו גישה ונעשה בו שימוש למגורים, היטל שטח החלל הגבוה מ-1.80 מ' ייחשב כשטח בניה, יתרתו לא ייכלל במניין שטחי הבניה.
16. **זכות מעבר:** שטח המוגדר בתחום המגרשים הפרטיים ואף על פי כן יש אפשרות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית.
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 וכדומה, גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.
18. **קומת עמודים מופלשת:** קומה בבסיס בניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על-ידי עמודים או על-ידי קירות.
19. **מעקה גג:** מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני רצפת הגג אינו פחות מ-1.05 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
20. **חזית קדמית:** חזית המגרש לדרך.
21. **חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
22. **חזית צדדית:** חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
- במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והשתיים האחרות יחשבו צדדיות.
23. **מצללה (פרגולה):** מבנה ללא קירות שתקרתו משטח הצללה מישורי ואינו משופע או נטוי ונסמך על עמודים ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.
24. **מבני עזר:** בניין שנבנה ליד הבניין העיקרי ואשר בא לשרת את הבניין העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
25. **רשות סביבתית מוסמכת:** איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.
26. **רשות תמרור:** רשות תמרור מקומית (לפי תקנות תעבורה יו"ש תשנ"ב – 1992)

פרק ג' - טבלת השטחים הכלולים בתכנית:
1. ייעודי קרקע:

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	אזור מיועד ל-
	אחוז	דונם				
4	5.31	2.13	4.66	1.87	צהוב	אזור מגורים א'
16	11.27	4.52	-	-	צהוב עם קווים אלכסוניים אדומים	אזור מגורים א'3
-	0.60	0.24	-	-	סגול	מתקנים הנדסיים
-	39.14	15.69	7.38	2.96	חום	מבנים ומוסדות ציבור
-	22.52	9.03	7.40	2.97	ירוק	שטח ציבורי פתוח
-	2.72	1.09	-	-	חום בהיר	דרך מאושרת
-	18.43	7.39	-	-	אדום	דרך מוצעת
-	-	-	3.34	1.34	אדום ירוק לסירוגין	דרך משולבת
-	-	-	77.20	30.95	מקוקו ירוק	חקלאות
20	100.0	40.09	100	40.09		סה"כ

2. טבלת שטחי מגרשים שאינם למגורים בדונם:

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

שטח בדונם	מס' מגרש	אזורים
15.69	2001	מבנים ומוסדות ציבור
15.62		סה"כ
0.24	3001	מתקנים הנדסיים
0.24		סה"כ

3. טבלת שטחי מגרשים למגורים בדונם:

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

אזור מגורים א'

אזור מגורים א'3

יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש
1	0.56	61
1	0.53	62
1	0.53	63
1	0.51	64

יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש
2	0.55	53
2	0.55	54
2	0.53	55
2	0.53	56
2	0.56	57
2	0.58	58
2	0.62	59
2	0.60	60

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

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 הן לתושבים והן לסביבתו.
- ד. בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.
- ה. בכל אזור בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין המגרשים באותו ייעוד עפ"י שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שבאזורי מגורים מספר סה"כ יחידות דיור לא יגדל.

1. אזור מגורים א':

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב הוא אזור מגורים א'.
- שטח זה מיועד לבניית בתים חד-משפחתיים. שטחי המגרשים הם כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' להוראות התכנית.
- על מגרשים אלה יחולו הוראות ומגבלות הבנייה הנוגעות לשטח זה לפי תכנית מפורטת מאושרת מס' 414/1 ללא שינוי על-פי המפורט, ובנוסף יחולו הסעיפים שלהלן
- א. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא יכלל בשטח הבניה המותר.
 - ב. הוראות כלליות למגורים המפורטות בתכנית זו.

2. אזור מגורים א'3:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע צהוב עם קווים אלכסוניים אדומים הוא אזור מגורים א'3.
- שטח זה מיועד לבניית בתים דו-משפחתיים בשטח מגרש מינימאלי של 500 מ"ר. שטחי המגרשים יהיו כמפורט ברשימת שטחי המגרשים בפרק ג' להוראות התכנית.

2.1 קווי בנין:

- קו בנין בחזית המשיקה לדרך מס' 9 - 5.0 מ'.
 - קו בנין בחזית המשיקה לדרך מס' 1 - 4.0 מ'.
 - קו בנין צדדי - 3.0 מ'.
- * במגרש מס' 60 בלבד יותר קו בנין 3.0 מ' בחזית המשיקה עם שצ"פ מס' 2014.
1. מותרת בניית פרגולות עד 40% ממרווח קווי בנין.
 2. מותר להבליט אלמנטים ארכיטקטוניים עד 105 ס"מ לתחום מרווח קווי בנין, כגון: אדניות, קירוי מבואת כניסה, כרכובים וכדומה. שטחים אלו לא יכללו בשטח המותר לבניה.

2.2 שטח מותר לבניה:

- א. שטח הבניה המירבי המותר ליח"ד בשתי קומות לא יעלה על 170 מ"ר, מזה עד 140 מ"ר במפלס אחד.
- ב. שטח ממ"ד מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף לא יכלל בשטח הבניה המותר.

ג. חלל גג רעפים מעל גובה 1.80 מ' שיש אליו גישה מתוך חדר מדרגות פנימי של הבניין ייחשב בשטח הבנייה המותר.

ד. מבנה יציאה לגג בשטח 15 מ"ר כאמור בסעיף ה' 4 להלן לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

ה. מבני עזר כאמור להלן בסעיף מס' 2.3 א' לא יחשבו בשטח המותר לבניה.

ו. תותר בניית מרתף בשטח שלא יעלה על 60 מ"ר לכל יחיד. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

2.3 מבנה עזר / מחסן:

א. תותר הקמת מבנה עזר אחד במגרש אשר ישמש כמחסן בשטח של עד 20.0 מ"ר לכל יחיד והוא אינו כלול במסגרת השטח המותר לבניה כאמור לעיל בס"ק 2.2 א'.

ב. קווי הבנין למחסן יהיו כדלקמן: קו בניין צדדי ואחורי 0.0 מ'. בהסכמת וחתימת שכן ועל-פי תכנית בינוי שתאושר על-ידי הוועדה.

ג. תותר הקמת מבנה עזר למחסן, באם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה, מתחת למשטח חניה במגרשים יורדים. שטחו לא יעלה על שטח החניה שמעליו ולא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר. במקרה זה, תאסר הקמת כל מבנה עזר למחסן מסוג אחר.

ד. קווי הבנין וגובה בנייה מותר למחסן:

קווי הבנין למבני העזר מחייבים ואינם באים לציין מידת מינימום, אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. גובה מירבי למבנה העזר יהיה 2.50 מ'.

2.4 מס' קומות מירבי:

2 קומות לא כולל חלל גג רעפים/עליית גג או מבנה יציאה לגג ולא כולל מרתף/מסד.

2.5 גובה בניה מותר:

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

ב. גובה מירבי לגג רעפים - 9.5 מ'.

ג. גובה מירבי לגג שטוח כולל מעקה גג - 8.0 מ'.

ד. גובה מירבי לגג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 9.5 מ'.

ה. גג שטוח תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 3.00 מ' מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 15.0 מ"ר.

ו. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבנין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.

הוראות כלליות לאזורי מגורים:

1. קומת מסד

אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות כמפורט לעניין גובה בניה מירבי ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המרבי 1.5 מ'. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבניה על-ידי בניית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים. במידה וגובה החלל עולה על 2.2 מ' או לחילופין במידה ותיווצר התחפרות חלקית בקטע זה, ניתן לאטום את המסד בבניה ולפתוח חלונות, הכל במסגרת שטח הבניה המותר כמפורט בסעיף מס' 5.2 לעיל ובתנאי שבשום מקרה לא יעלה חלק כלשהו הנשאר פתוח מתחת למפלס המגורים התחתון על גובה 2.5 מ'. במקרה זה לא תותר הקמת קומת מרתף.

2. גימור חזיתות הבתים

- א. יותר שימוש בטיח או אבן טבעית, כל חומר אחר יהיה באישור המהנדס, לא תותר בנייה באבן נסורה.
- ב. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה בכל מקרה ומקרה.
- ג. בגג שטוח: במקומות בהם כתוצאה מהטופוגרפיה מהווה הגג חלק נופי לבתים השכנים הגבוהים ממנו יהיה גימור הגג מחומרים שלא יהווה מפגע נופי באישור המהנדס.
- ג. בגג רעפים: הרעפים יהיו עשויים חרס או בטון. לא יותרו רעפים מחומרים אחרים אלא באישור המהנדס. ארגזי הרוח יהיו על-פי פרטי גמר אחידים אשר יאושרו על-ידי המהנדס. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות.
- ד. לא תותר בניית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.
- ה. במבנה עזר יותר גג שטוח בלבד.
- ו. תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבניה. גובה הארובה לא יעלה על 1.0 מ' מעל גובה פני הגג כמפורט לעיל, והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.

3. דודי שמש

- א. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס.
- ב. בגג רעפים יהיה הדוד בחלל הגג והקולטים על ובמישור הגג או בכל מתקן צמוד אחר באישור המהנדס. ניתן למקם דוד שמש בשכיבה בצמוד לקולטים במישור הרעפים באישור הועדה. 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.

4. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה ומדרגות חיצוניות:

- א. יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.
- ב. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר ע"י מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.
- ג. מתקן תלייה נפרד: בכל מקרה ומקרה 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. בלוני גז יוסתרו ע"י מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.
- ז. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תיאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.
- ח. לא תותר בניית מבנה מדרגות חיצוניות מכל סוג וחומר בחזית הקדמית. בניית מדרגות חיצוניות בחזיתות צדדיות ואחוריות תותר במגבלות קווי הבניין המחייבים למגורים. המדרגות תהיינה עשויות חומרי חיפוי קשיחים ובעלות מעקה תקני, והכל באישור המהנדס.

5. אנטנות טלוויזיה:

- א. בכל בניין יוקם תורן אחד בלבד לאנטנת טלוויזיה ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים.
 ב. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג.

6. פרגולות:

- תותר בניית 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 הוועדה 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 בתשריט הוא שטח ציבורי פתוח.

א. ייעודו של שטח זה:

- (1) שטחים לגינות, גנים וחורשות.
 - (2) מגרשי משחקים וכדו'.
 - (3) מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הועדה (כולל דרך גישה אליהם על-פי תכנית בינוי באישור הועדה) שטח מבנה בתכנית שלא תעלה על 10% מסך שטח הייעוד.
 - (4) פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות וכדו'
 - (5) שבילים להולכי רגל, רחבות וכדו'
 - (6) צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה ומתקני אשפה ציבוריים וכדו'
 - (7) שטחים שמורים לצרכי ניקוז.
 - (8) פרגולות (כהגדרתן בסעיף מס' 23 בפרק ב' להוראות התכנית) וסככות צל בשטח של עד 20% משטח המגרש.
 - (9) ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה וכדו'
 - (10) ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קשי"צ כולל דרך היקפית, גדר היקפית, תאורת גדר וכדומה).
- ב. כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לאמור בס"ק 3א' לעיל ופרט לעבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה והכל באישור הועדה. בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות ופרט לאמור בס"ק 3 א'3 דלעיל.

4. אזור למבנים ומוסדות ציבור:

- השטח הצבוע בתשריט בצבע חום בתשריט הוא אזור למבנים ומוסדות ציבור.
- א. אזור זה ישמש להקמת מבנים ומוסדות ציבור כגון:
1. מוסדות חינוך - מעונות יום, גני ילדים וכדו'
 2. מוסדות תרבות - מועדוני/תנועות נוער, מוסדות נוער וילדים, מועדון מבוגרים/קשישים ספרייה, מתני"ס וכדו'
 3. מבני דת - בית כנסת, מקווה וכדו'
 4. מוסדות ומשרדים מקומיים - מנהלה, מזכירות, מרפאה, מחסנים, מבנים ומתקנים לשירותי חירום וכדו'
 5. מבנים ומתקני ספורט ופנאי וכדו'
 6. מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה ובלבד שלא יהוו מטרד לשימושים שבמבני הציבור.
- ב. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
- א. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש ובתנאי שקו הבניין ההיקפי כמסומן בנספח הבינוי יישאר ללא שינוי.
 - ב. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
 - ג. שטח הבניה המירבי המותר באזור זה לא יעלה על 80% משטח המגרש.
 - ד. שטח התכסית המירבי המותר לא יעלה על 50% משטח המגרש.
 - ו. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.
 - ז. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי: עד 3 קומות ועד 15 מ'. כמו כן, מפלס רצפת הקומה התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הוועדה.
 - ח. קווי בנין: קווי הבניין יהיו 5.0 מ' ו 50 מ' ממתקן הנדסי כמסומן בנספח הבינוי.
 - ט. קווי הבנין ממגרש 3001 - במידה ויאושר מתקן חילופי ולא יהיה צורך בהקמת מתקן במגרש 3001, בסמכות הוועדה לאשר שינוי קו בניין במסגרת תכנית בינוי לקו בנין 5 מ' בכפוף לאישור קמ"ט איכות הסביבה
 - י. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
 - יא. בבנינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.

5. מתקנים הנדסיים

- השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול הוא שטח למתקנים הנדסיים.
- השטח ישמש להקמת מערכות ומתקנים הנדסיים עליונים ותת קרקעיים כגון: מתקני ביוב או אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה.
- א. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.
 - ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.
 - ג. שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, גודלם, מרווחים בין המבנים - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.
 - ד. שטח הבניה המרבי המותר באזור זה הוא 80% משטח המגרש אשר ייבנו במפלס אחד.
 - ה. קווי הבנין יפורטו בתכנית הבינוי אך לא יפחתו מ-2.0 מ' לכל כיוון.

ו. גובה בנייה מותר ומס' קומות מירבי של המתקנים : קומה אחת בלבד ועד 6.0 מ'. על אף האמור, תותר חריגת גובה למתקנים מיוחדים (כגון, אנטנות, מיכלים וכדומה) על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה.

6. דרכים:

- השטח הצבוע בתשריט באדום או חום בהיר בתשריט הוא שטח לדרכים מוצעות או מאושרות.
- א. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, 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 על המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.
 - ד. תוואי הדרכים, 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.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית:

1. תנאים למתן אישורי אכלוס:

2.1 טיהור שפכים:

לא יינתנו אישורי אכלוס וטופסי 4 בתחום התכנית אלא לאחר הקמת מתקן לטיהור שפכים.

2.2 מרכיבי ביטחון:

לא יינתנו אישורי אכלוס וטופסי 4 בתחום התכנית אלא לאחר השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט בפרק ח' להוראות התכנית.

2. תנאים למתן היתר בניה:

2.1 תשתיות:

ביצוען של התשתיות להנחת דעתה של הוועדה:

- א. חיבור למאסף הביוב של היישוב – עד הקמת מט"ש אזורי קבוע יוקם מט"ש זמני במגרש 2008 בתחום תכנית 414/1/1
- ב. פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
- ג. חיבור למערכת אספקת המים.
- ד. הכנות למערכות תקשורת וחשמל.
- ה. מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות קש"צ, ובהתאם לפרק ח' בהוראות התכנית כאשר לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט להלן.

2.2 מבני ציבור ושצ"פ:

- א. יובטחו להנחת דעתה של הוועדה בניית מוסדות הציבור ופיתוח השטחים הציבוריים הפתוחים יחסית להיקף הבנייה המבוקש. מוסדות הציבור והשטחים הציבוריים הפתוחים ייבנו על-פני קצב ושלבי הביצוע של בנייני מגורים.
- ב. הוועדה תוכל להתנות מתן היתרי בנייה של המגורים בהקמתם של מבנים ומוסדות ציבור נוספים או הבטחת פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים נוספים והכל בהתאם לתכנית זו.

2.3 תכנית פיתוח:

- א. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר, לאישור הוועדה.
- ב. התכנון המפורט כאמור, יכלול בין היתר פירוט גינון ונטיעות, ריצוף, ריהוט, מתקנים הנדסיים, פרגולות, מערכות השקיה, חומרי בנייה וכדומה והכל לפי דרישות הוועדה.

2.4 שירותי כבאות:

תיאום הבקשה עם שירותי הכבאות.

2.5 חברת החשמל:

- א. תיאום הבקשה עם חברת החשמל.
- ב. לפני ביצוע כל פעולה בשטח נשוא הבקשה להיתר, יש לתאם עם חברת החשמל ולקבל מידע בדבר קווי תשתית תת-קרקעיים וקווי מתח עיליים קיימים או מתוכננים באזור.
- ג. תנאי למתן היתרי בנייה יהיה תכנון והקמת שנאים על עמודים ואו מבני שנאים לפי הצורך על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.

2.6 פיקוד העורף:

תיאום עם פיקוד העורף בדבר פתרונות המיגון הדרושים בתחום השטח נשוא הבקשה להיתר.

2.7 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 הוועדה.

2.8 איכות הסביבה:

תיאום עם הרשות הסביבתית המוסמכת בין היתר בנושאים הבאים:

1. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.
2. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.
3. חיבור הבניין לרשת המים.
4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הביוב ומערכות הניקוז.
5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב והאזורית.
6. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים.
7. לא יותר אכלוס או שימוש במבנים ובשטחים, שפעילותם יוצרת שפכים, אלא אם כן הושלם ביצוע בפועל של מערכת הביוב ומתקניה בהתאם לתנאים שנדרשו על-ידי הרשות הסביבתית המוסמכת.
8. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים.
9. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.
10. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.
11. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.

יב. עבודות עפר:

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

2.9 מניעת נזקים:

הוועדה רשאית להתנות מתן היתר בניה בהפקדת ערבות בנקאית בשיעור שיקבע ע"י הוועדה. הערבות תשמש להבטחת מניעת ותיקון נזקים לתשתית ולנכסי הציבור ע"ח בעל ההיתר ולפי הצורך תחולט לזכות המועצה המקומית במועד שיירשם בהודעתה.

תוקף הערבות יובא לסיומו והיא תוחזר לבעל ההיתר 60 יום לאחר קבלת טופס 4 אישור לחיבור תשתיות

3.0 אישורים נוספים:

בסמכות המהנדס והוועדה לדרוש אישורים נוספים ככל שלדעתם יש צורך באישורים אלו.

3. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:

א. תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי 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 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 שבס"ק 2א' דלעיל בקני"מ 1:250.

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

ה. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.

ו. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.

ז. תכנית העמדה במגרש 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, קווי חשמל, פנסי רחוב, מתקנים לאשפה וכדומה, גדרות, קירות תומכים, ספסלים 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 הוועדה.

ח. תכנית פיתוח המגרש הכוללת: העמדת המבנה, דרכי גישה, גבהי קרקע טבעיים וסופיים, סימון חניה, שבילים, גדרות, קירות תומכים, מסלעות, צמחייה, מערכת ביוב כולל חתך מערכת הביוב כולל גבהים. מיקום מוני מים, מוני גז, ברזי כיבוי וגומחות לחשמל, תקשורת, על רקע תכנית מדידה מוגדלת בקני"מ 1:100, כוללת סימון גבהים מוחלטים הדרושים לשבילים ולקירות התומכים, כוללת גינון, נטיעות והשקיה.

ט. סכימת מערכת מים וביוב וקבועות, ומתווה החיבור למערכת של הישוב.

4. שלבים הדרושים למתן ההיתר:

א. 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 והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.

ב. בנייה בשלבים:

1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה.

אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.

2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.

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 בזה.

5. אופן הביצוע של תכנית מפורטת:

- בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית, לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
- א. **תכנית בינוי ופיתוח:** תוכן לגבי כל אזור בצירוף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הועדה.
- ב. **תכנית חלוקה עדכנית:** תצורף לגבי כל אזור תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.
- ג. **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 על כל אחד מהשירותים דלעיל.
- ד. **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.
- ה. **חניה:** ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים להקצאת מקומות חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש ו/או הממונה מטעמו.
- ו. **שימור נוף:** ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשימור במידת האפשר של התכנית הטבעית בהתאם לדרישות התכנית, במהלך הפיתוח והבניה, ולאחזקה תקינה לאחר מכן על-פי דרישות אדריכל/מתכנן הנוף, לשביעות רצון הועדה. תנאי לביצוע הפיתוח והבניה הוא שהתכנית תלווה על-ידי אדריכל/מתכנן נוף.

5.1 סידורים לנכים:

בכל המבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקוניהם.

5.2 יועץ נגישות:

בעת תכנון מבנים המיועדים לשימוש הציבור ובשטחים הציבוריים הפתוחים 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 תבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

5.3 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.

פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול:

1. הוראות לפיתוח:

- 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 יחרגו מתחומי סימון הדרכים בתכנית.
 - ב. קירות תומכים יהיו מאבן טבעית עם גב בטון חשוף 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 על-ידי הוועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.0 מ', אלא אם נקבע אחרת בתכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ-1.0 מ'.
 - ג. קיר תמך: כרכוב קיר תמך יהיה מחומר זהה ממנו נבנה הקיר. ניקוז קירות התמך יהיה נסתר.
 - ד. שביל גישה ייבנה מחומרים כגון: אבן טבעית, גרנוליט, מרצפות בטון, בטון סרוק או אבנים משתלבות.
 - ה. מדרגות לשביל גישה ייבנו מחומר שביל הגישה.
 - ו. גדרות ייבנו מחומרים כגון: 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 1.1 מ'.
 - ז. שער הכניסה ייבנה מחומר הגדר (במידת האפשר).
 - ח. 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 המחייבה של שפני הסלע.

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 התכנית למיכלים הני"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 ייבנו, 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 על-פי ס"ק 3א' 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 על-ידי:
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. 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 לכתב 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 ומי 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 לבניית בנין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.

4. ביוב וסילוק שפכים:

כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי 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 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, תקשורת ותאורה:

- א. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.
- ב. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-ידי הצרכנים על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.
- ג. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.
- ד. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.

8. אנטנות טלוויזיה ורדיו:

- א. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד.
 ב. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.

9. בנייה משמרת מים:

- א. בקרקעות מחלחות (כגון גיר, דולומיט, חוליות) יש להשאיר 10%-30% 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. בקרקעות שאינן מחלחות (כגון חוואר, קירטון), או במגרשים בהם תת-הקרקע מנוצלת באחוזים גבוהים שאינם מאפשרים את הנייל, יש להבטיח עד כמה שאפשר, הפניית הנגר לקולטים במגרש שיעבירו את המים למקום החדרה חלופי בהעדר אפשרות כזו יועבר הנגר למערכת הניקוז של היישוב.
 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. מרכיבי הביטחון יבוצעו על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו לפי הפרוט הבא:
 א. גדר אינדוקטיבית היקפית.
 ב. תאורת בטחון היקפית לאורך הגדר האינדוקטיבית.
 ג. דרך פטרול היקפית ברוחב שלא יפחת 5.0 מ'.
 ד. מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל בס"ק 1א-1ג יתוכננו ויוקמו סביב התכנית 360 מעלות עם שער כניסה מאובטח.
 2. א. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס המתחם.
 ב. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי קש"צ, יוקמו על-ידי היזם ועל חשבונו.
 ג. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח השכונה יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/קש"צ.
 ד. לא יוצאו היתרי בניה על-ידי הרשות המוסמכת לכך, אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פיקוד העורף/קש"צ 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 על-ידי פיקוד העורף.
 ו. לא יינתנו אישורי איכלוס וטופסי 4 עד השלמת כלל מרכיבי הביטחון כמפורט לעיל.

פרק ט' - שונות:**1. חניית:**

א. תקן החנייה הינו כדלקמן:

מגורים	תקן חנייה לכל יחידת דיור	תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות
א'	2 מקומות חנייה לכל יח"ד, כאשר חובה שלכל הפחות יהיה מקום חנייה אחד לכל יח"ד בתחום המגרש (על-פי ס"ק מס' 3.2 בפרק ח' (עמ' 14) בתכנית מאושרת מס' 414/1)	0.3 מקומות חנייה
א'3	2 מקומות חנייה בתחום המגרש	0.3 מקומות חנייה

ב. בשטח למבנים ומוסדות ציבור החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים.

ג. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו ו/או הממונה מטעמו.

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. 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.

מ' ציר הקו	מהתיל הקיצוני	
2.25 מ'	2.00 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך (עד 400 וולט)
6.50 מ'	5.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה (עד 33 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
8.75 מ'	6.25 מ'	
12.50 מ'	9.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון (110 - 150 ק"ו) בשטח בנוי בשטח פתוח
18.50 מ'	12.00 מ'	
22.50 מ'	14.00 מ'	ד. קו חשמל "מתח על" (עד 400 ק"ו)

5. עתיקות:

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

6. הקצאת שטחי ציבור:

שטחים המיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש בהתאם לדרישותיו ונוהליו הנהוגים לעת ההקצאה.

7. בטיחות אש וגז:

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

8. מיגון:

מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת.

9. 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.

10. פיקוח על הבנייה:

הוועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

11. רעידות אדמה:

על המבנים המתוכננים בתחום התכנית להתאים בתכנונם לתקן ישראלי מס' 413 - תקן בנושא התאמה נגד רעידות אדמה. המהנדס האחראי על שלד המבנה יצהיר על התאמת התכנון וחישובים שנעשו על ידו לתקן ישראלי מס' 413.

מיצד (אספר) תכנית מפורטת מס' 414/1/1

פרק י' - חתימות והצהרת המתכנן:

תאריך עדכון: 01.08.2018

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

מיצד
כפר שיתופי בניים
570029496

סוננבליק אלבויים
אדרת לוי
office@s-e-a.co.il

חתימת עורך התכנית אלי סוננבליק

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה למתיישבות
חטיבת חוץ / טחנות הקרקעות
11-02-2019

חתימת היזם

הועדה המקומית לתכנון ולבניה	
מועצה אזורית גוש עציון	
מס' 414/1/1	תאריך 11/11/18
מס' 33N	לישוב
216004	וועדה המקומית בישיבתה
11/7/16	מיום
להמליץ להפקיד את התכנית / לתת תוקף לתכנית הנארת לעיל.	
ינשג ריש הועדה	

חתימת המגיש

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 אלבויים
אדרת לוי
חתימה
office@s-e-a.co.il

שם תפקיד

10/11/2018

תאריך