

# מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי  
גוש עציון

## תכנית מפורטת מס' 411/6/1/4

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 411/6/1

### ליישוב נוקדים

**חותמת מתן תוקף**

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

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

\_\_\_\_\_ נפה  
\_\_\_\_\_ לוא  
\_\_\_\_\_ מרחב תכנון מקומי  
\_\_\_\_\_ מועצה לתכנון מקומי  
\_\_\_\_\_ מס'  
\_\_\_\_\_ מס' רשמי  
\_\_\_\_\_ ועדת המשנה ל  
\_\_\_\_\_ הלجنة الفرعية ل  
\_\_\_\_\_ בשיבה מס'  
\_\_\_\_\_ בתאריך  
\_\_\_\_\_ החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל  
\_\_\_\_\_ פורט המזלقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

**חותמת הפקדה**

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

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

\_\_\_\_\_ נפה  
\_\_\_\_\_ לוא  
\_\_\_\_\_ מרחב תכנון מקומי  
\_\_\_\_\_ מועצה לתכנון מקומי  
\_\_\_\_\_ מס'  
\_\_\_\_\_ מס' רשמי  
\_\_\_\_\_ ועדת המשנה ל  
\_\_\_\_\_ הלجنة الفرعية ل  
\_\_\_\_\_ בשיבה מס' 31200  
\_\_\_\_\_ בתאריך 27.9.20  
\_\_\_\_\_ במجلس رقم  
\_\_\_\_\_ החליטה להפקיד את התוכנית לתקופה של \_\_\_\_\_ יום  
\_\_\_\_\_ פורט אبداع المشروع لمدة \_\_\_\_\_

מנהל הלשכה  
המרכזית לתכנון ובניה  
مدير الإدارة  
المركزية للتخطيط والبناء

י"ר מועצת  
התכנון העליונה/משנה  
رئيس مجلس  
التنظيم الاعلى للجنة الفرعية

מנהל הלשכה  
המרכזית לתכנון ובניה  
مدير الإدارة  
المركزية للتخطيط والبناء

י"ר מועצת  
התכנון העליונה/משנה  
رئيس مجلس  
التنظيم الاعلى للجنة الفرعية

## מס' עמוד

3  
4  
7  
8  
12  
14  
22  
24

## תוכן

פרק א' התכנית :  
פרק ב' הגדרות  
פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים בתכנית :  
פרק ד' ייעודי קרקע :  
פרק ה' טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים  
פרק ו' הוראות נוספות  
פרק ז' אופן הביצוע של התכנית המפורטת :  
פרק ח' חתימות והצהרת המתכנן :

## פרק א' התכנית:

1. **שם וחלות התכנית:**  
תכנית מפורטת מספר 411/6/1/4  
המהווה שינוי לתכנית:  
שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5  
שינוי לתכנית מפורטת מס' 411/6/1
2. **מקום התכנית:**  
יישוב: נוקדים  
קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):  
קווי אורך: 223450-223950  
קווי רוחב: 617770-618220  
אדמות הכפר:  
ערב את-תעמרה  
גוש פיסקאלי מס' 4, חלקים ממעוקה: וער אבו-מהרב, אל עקבן  
גוש פיסקאלי מס' 5, חלקים ממעוקה: אל מרוגי
3. **גבול התכנית:**  
3. כמתוחם בתשריט בקו כחול
4. **מסמכי התכנית:**  
כל המסמכים מהווים חלק בלתי נפרד מהתכנית  
24 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".  
תשריט בקני"מ 1: 1,250  
נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1: 1,000-1: 500, מחייב בדבר קווי בניין  
נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה 1: 500
5. **שטח התכנית:** 48.67 דונם
6. **בעל 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  
[eli@s-e-a.co.il](mailto:eli@s-e-a.co.il)
10. **מטרות התכנית:**
  1. שינוי ייעוד משטח לתכנון בעתיד ומשטח למדבר לפי תכנית RJ-5 ומשטח לחקלאות לפי תכנית RJ-5, ל
  - אזור מגורים א, אזור מגורים ג, מתקן הנדסי, שטח ציבורי פתוח ודרכים.
  2. קביעת שימושים בייעודי הקרקע השונים.
  3. קביעת הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
  4. התווית רשת הדרכים וסיווגן.
  5. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
11. **כפיפות לתכניות אחרות:**  
תכנית זו משנה את תכנית המתאר האזורית RJ-5 ותכנית מפורטת 411/6/1.  
בכל מקרה של סתירה בין התכניות, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

**פרק ב' הגדרות**

1. **החוק** .1 חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 כפי שתקון בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים כפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"א 1971.
2. **מועצת תכנון עליונה** .2 מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
3. **הועדה** .3 הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון.
4. **המהנדס** .4 מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיוותיו בכתב, כולן או מקצתן.
5. **אזור** .5 שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
6. **תכנית חלוקה** .6 תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.
7. **תכנית בינוי** .7 תכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1: 500 או 1: 250 המציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, המרווחים ביניהם, שימושים, והכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, פתרונות חניה ומיקום מבני עזר.
8. **היתר בניה** .8 תכנית הבינוי תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה אחורה ממועד הגשתה ותוגש לאישור הועדה.
9. **קו בניין** .9 רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים כפרים ובניינים (מס' 79) לשנת 1966 תשכ"ז 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, ולמעט אלמנטים ארכיטקטוניים שתותר בליטתם בשיעור של עד 0.75 מ' כגון: מסתורי כביסה, מרפסות זיזיות, גגות רעפים וחצרות אנגליות.
10. **חזית קדמית** .10 במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות יחשבו צדדיות לעניין קווי בניין.
11. **חזית אחורית** .11 חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
12. **חזית צדדית** .12 חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
13. **כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+)** .13 הגובה המוחלט/אבסולוטי ביחס לפני הים כפי שמוגדרת בתכנית או בנספח הבינוי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה. הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, כפי שמוגדרת בנספח הבינוי, אשר פני מפלס רצפתה אינם גבוהים מ-1.20 מטרים מעל פני הקרקע המתוכננים או מפני הרחוב או המדרכה אשר ממנה הגישה לבניין, הגישה אליה היא באמצעות שביל, מדרגות או גשר גישה, ישירות ממפלס הרחוב.
14. **מגרש עולה** .14 בניין במגרש העולה מעל גובה הרחוב הצמוד לו.
15. **מגרש יורד** .15 בניין במגרש היורד בחלקו מתחת גובה הרחוב הצמוד לו.
16. **קומה** .16 חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
17. **מרתף** .17 קומה בבסיס הבנין 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 ולא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו אלא אם יצוין אחרת

במפורש בתכנית זו. אינו נכלל במס הקומות.

18. **מסד**  
בסיס בנין או חלק מבסיס בנין 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.
19. **גשר גישה/רמפה**  
מעבר מחוץ לקווי בניין המשמש לגישה ישירה לבתים במגרשים הנמוכים מפני הכביש.
20. **מדרגות חיצוניות**  
מדרגות הנמצאות מחוץ לבניין ו/או מחוץ לקווי בניין המשמשות כגישה למפלסים בבניין או למפלסי הפיתוח השונים במגרש, החלל מתחת המדרגות לא יכלול בשטח הבנייה המרבי.
21. **שטח בניה מירבי**  
השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים (לרבות השטח שתחת הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם ושגובהם גדול מ- 1.80 מ'.  
שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי פיקוד העורף, שטחים מתחת למרפסות זיז, לגשרי גישה ולגגונים- לא יכללו במניין השטח המרבי לבניה. שטחי בניה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות לכל אזור ואזור ולא יכללו בשטח הבניה המירבי.
22. **תכסית**  
שטח תפוסת הקומה הגדולה ביותר ביחס לשטח המגרש כולו או במקרה של בתים מדורגים בקרקע משופעת שטח היתל הבניין על המגרש ביחס לשטח המגרש כולו.
23. **מספר קומות מירבי**  
מס' הקומות כהגדרתן, הנמדד ממפלס הרצפה של קומת המגורים הנמוכה ביותר של הבניין.
24. **מבנה יציאה לגג/ חדר טכני על הגג**  
מבנה בגובה שלא יעלה על 3 מ' מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או למתקנים ומערכות טכניות של הבנין בלבד. לא יכלול בגובה הבניה המותר ובשטחי הבניה המותרים. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד בכלל היעודים, למעט אזור מגורים א' וב'.
25. **גובה בניה מירבי**  
הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל קומה תחתונה בבניין. אלא אם יצויין אחרת בהוראת התכנית. לא כולל מסד כהגדרתו, מרתף, מבנה יציאה לגג.  
בגג רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי מעקה הגג.
26. **זכות מעבר**  
שטח מוגדר בתחום מגרשים שניתנת לאחריים או לציבור זכות להשתמש בו לצרכים מוגדרים כמפורט בתכנית זו.
27. **מצללה/פרגולה**  
מבנה ללא קירות / סגירה בהיקף, שתקרתו משטח הצללה מישורי שאינו משופע או נטוי ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו.  
עבור מצללות תותר בליטה של עד 40% מקו הבניין אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בהוראות תכנית זו.  
שטח המצללה לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
28. **סככת צל**  
מערכת הצללה מאריג בד, PVC או אריג רשת פלסטי המחוזקות בהיקף על ידי כבלים או קונסטרוקציית פלדה.  
שטח סככת הצל לא ייחשב בשטח המותר לבנייה.
29. **דירוג**  
נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה ועומק של 2 מ' לפחות ובאורך של 50% לפחות מחזית המבנה, במקביל לקווי ההרמה.
30. **מרפסת זיזית**  
זיז הבניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין.

31. **חצר אנגלית**  
 שטח שמפלטו עד 1.80 מ' מתחת למפלס הקרקע, המוקף קירות לתימוך הקרקע והמיועד להחדיר אור ואוורור לשטחים ולחללים שבמרתף. קיר החצר האנגלית המקבילה לקיר המבנה תהיה מרוחקת ממנו עד 1.50 מ'.
32. **מבנה עזר**  
 חניה/מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית.
33. **רשות סביבתית מוסמכת**  
 איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה

**פרק ג' – נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:**

יח"ד	מצב מוצע		מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	אחוז	דונם	אחוז	דונם		
21	11.71	5.70	-	-	צהוב	מגורים א'
84	34.83	16.95	-	-	כתום	מגורים ג'
	0.18	0.09	-	-	סגול	מתקנים הנדסיים
	-	-	81.10	39.47	קווים אלכסונים צהובים	שטח לתכנון בעתיד
	13.58	6.62	0.72	0.35	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
	12.62	614				שטחים פתוחים
	17.06	8.30	-	-	אדום	דרך מוצעת
	-	-	10.06	4.90	חום בהיר	דרך מאושרת
	-	-	5.83	2.85	כתום בהיר	מדבר לפי תכנית RJ-5
	-	-	2.26	1.10	קווים אלכסונים ירוקים	שטח חקלאי
<b>105</b>	<b>100</b>	<b>48.67</b>	<b>100</b>	<b>48.67</b>		<b>סה"כ</b>

**טבלת שטחי מגרשים למגורים במ"ר:**

הערה: שטחי המגרשים המפרטים להלן הינם בקירוב ובמדידה ממוחשבת. שטחי המגרשים ייקבעו סופית על-ידי מודד מוסמך בעת הכנת תכנית חלוקה לשטח.

ייעוד: מגורים א'		
מס יח"ד	שטח בדונם	מס' מגרש
1	0.35	171
2	0.50	172
2	0.50	173
2	0.51	174
2	0.51	175
2	0.61	176
2	0.69	177
2	0.52	178
2	0.51	179
2	0.50	180
2	0.50	181
<b>21</b>	<b>5.70</b>	<b>סה"כ הייעוד</b>

**פרק ד' ייעודי קרקע:**

**כללי**

1. לא ישמשו שום קרקע או בנין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבנין או לשימושים דומים, לשיקול דעת הוועדה.
2. בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה ו/או שינויי גבולות בין מגרשים בייעוד זהה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מסי המגרשים לא ישתנה ומסי יחידות הדיור לא יגדל.
3. קווי בניין ושטחי בניה לייעודים הרלוונטיים- יפורטו בטבלה בפרק ה. במקרים בהם ישנן הוראות נוספות ו/או מיוחדות- הן תפורטנה בפרק זה- בהוראות לייעוד.
4. תנאי לקבלת היתר בניה מהרשות המקומית וחתומת הממונה על התוכניות במגרשים אלה הינו הסדרת הצד החוזי עם הממונה על הרכוש הממשלתי באיו"ש.

1	<b>אזור מגורים א</b>
	השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא שטח לאזור מגורים א.
1.1	<b>שימושים</b>
1.1.1	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. השימוש במגרשים יהיה למגורים בבתיים חד משפחתיים ו/או דו משפחתיים ולמבני עזר עבורם בהתאם למפורט בטבלת יעודים בפרק ג.</li> <li>2. שטח מינימאלי למגרש חד משפחתי 350 מ"ר, לא תותר חלוקה נוספת של המגרש.</li> <li>3. שטח מינימאלי למגרש דו משפחתי 500 מ"ר.</li> <li>4. על אף האמור להלן בסמכות הועדה לאשר שינוי בשטח המגרשים של עד 5% מהמוגדר בסעיפים 2, 3.</li> </ol>
1.2	<b>הוראות</b>
	<b>שטחי בניה</b>
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה.
1.2.1	<b>הוראות מיוחדות לקווי בניין</b>
	בהתאם למפורט בטבלה בפרק ה.
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות בבניית דגם חוזר ו/או במגרשים פינתיים עד 25% מקווי בנין קדמי ואחורי בלבד בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה ובכפוף להסכמת שכנים גובלים למגרש.</li> </ol>
1.2.2	<b>מבני עזר</b>
	<b>כללי:</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. מבני העזר המותרים: מחסן בשטח מירבי של 12 מ"ר ליחיד.</li> <li>2. קוי בניין למבנה עזר יהיו מחייבים ואינם מהווים מידת מינימם: קו בניין אחורי וצידי 0.0 מ', לא תותר הקמת מבנה עזר בקו בניין קדמי.</li> <li>3. גובה מירבי של מבנה העזר יהיה 3 מ'.</li> <li>4. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך.</li> <li>5. תיאסר הקמת כל מבנה עזר פרט למצוין בסעיף 1.2.2</li> <li>6. על עף האמור, במגרש יורד תותר הקמת מבנה עזר למחסן בקו בנין קדמי וצידי 0.0 מ' אם נוצר חלל כתוצאה משיפוע טופוגרפיה מתחת למשטח חניה במגרשים נמוכים מהכביש. גובהו לא יחרוג מגובה המדרכה הסמוכה, שטחו לא יחרוג מהיקף החניה ולא יעלה על 30 מ"ר, שטח המחסן לא יחשב במסגרת שטח הבניה המותר.</li> </ol>



2	<b>אזור מגורים ג</b>
	השטח הצבוע בתשריט בכתום כהה הוא שטח לאזור מגורים ג
2.1	<b>שימושים</b>
	השימוש במגרשים יהיה לבנייני מגורים עד 3 קומות
2.2	<b>הוראות</b>
2.2.1	<b>שטחי בניה</b>
	שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה
2.2.2	<b>מבני עזר</b>
	1. לא תותר בניית מבני עזר, מרתף.
2.2.3	<b>מחסן</b>
	1. לכל מבנה תותר הקמת מחסן אחד שישמש במשותף את כל הדירות באותו מבנה בשטח שלא יעלה על 15.0 מ"ר כחלק אינטגרלי של המבנה ללא פגיעה בעיצוב המבנה, שטח זה לא ייחשב בשטח הבניה המרבי. 2. לחילופין תותר הקמת מחסן אחד בשטח שלא יעלה על 6.0 מ"ר לכל יחיד בתנאי שיתוכנן בתוך קווי הבניין כחלק אינטגרלי של המבנה ללא פגיעה בעיצוב המבנה והגישה אליו תהיה מאזור משותף, שטח זה לא יחשב בשטח הבניה המרבי.
2.3	<b>הוראות נוספות</b>
	1. בסמכות הוועדה לבצע תת חלוקה במגרשים ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת או בתנאי שקו הבניין ההיקפי יישאר ללא שינוי וללא שינוי במספר יחיד. 2. המרווח במינימאלי בין הבניינים ייקבע על-פי תכנית בינוי המאושרת על-ידי הוועדה, אך לא יפחת מ-6.0 מ'. 3. בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות מקווי הבניין (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בנין במגרשים לא רגולריים בלבד בהתאם לתכנית בינוי באישור הועדה. 4. בסמכות הועדה לאשר חריגות נקודתיות בקו בניין קדמי עבור חדר מדרוגת משותף בבניית דגם חוזר עד 2 מ' מעבר לקו בנין המצוין בנספח הבינוי והגדרתו בטבלה בפרק ה. 5. תותר הצמדת חצר פרטית לדירות. 6. <b>ניוד זכויות</b> : בסמכות הוועדה לאשר ניוד זכויות בניה ויחיד בין המגרשים למגורים ג, על-פי שיקול דעתה ועד 20% מיחיד, ללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מס' יחידות הדיור ביעוד זה לא יגדל. במקרה זה בסמכות הועדה לאפשר למגרש אליו יתווספו זכויות בניה קומה נוספת ביחס למפורט בטבלה בפרק ה. 7. לא תותר קומת עמודים מפולשת.
2.4	<b>זיקת הנאה</b>
	1. זיקת הנאה המצוינת בתשריט במגרשים 763, 764, 765 מיועדת לחניה ומדרכות. 2. סימון זיקת הנאה לחניות, המדרכות ושטחי הגינון מחייב על פי נספח הבינוי. 3. במגרשים אלו לא תותר כל בנייה מכל סוג לרבות מבני עזר גדרות ושערים. 4. תותר העברת תשתיות ציבורית תת-קרקעיות, עמודי תאורה ונטיעות. 5. במגרשים בהם מוגדר בתשריט זיקת הנאה תהיה חובה לאפשר באזור זה מעבר חופשי להולכי רגל ורכבים. 6. על אף האמור בסעיף 2.4 (2) בסמכות הועדה לעדכן את גבולות האזור המוגדר לזיקת הנאה בהתאם לפתרון החניה והגינון שיאושר בתכנית הבינוי, בכל אופן בתכנית הבינוי יש חובה לסמן בזיקת הנאה את כל החניות, מדרכות, מסעות ושטחי הגינון המשותף.
2.5	<b>חניה</b>
	1. מגרשים: 1-766, 1-767, 1-768, 1-769 ישמשו לחניה בלבד עבור מגרשים 769-766 בהתאמה 2. במגרשים אלו לא תותר כל בנייה מכל סוג שהוא לרבות מבני עזר גדרות ושערים. 3. תותר העברת תשתיות ציבורית תת-קרקעיות, עמודי תאורה ונטיעות.

<b>3</b>	<b>שטח ציבורי פתוח</b>
	השטח הצבוע בתשריט בירוק בהיר הוא שטח ציבורי פתוח.
<b>3.1</b>	<b>שימושים</b>
	<p>אזור זה ישמש ל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>שטחים לגינות, גנים וחורשות.</li> <li>מתקני משחק, מצללות, סככות צל, ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה, מגרשי משחקים וספורט ושבילי אופניים.</li> <li>שטחים שמורים לצרכי ניקוז.</li> <li>מיקום מקלטים, בתנאי ששטח רצפת המקלט לא יעלה על 5% מסך השטח.</li> <li>מתקנים הנדסיים למיניהם (לרבות מתקני תברואה, צוברי גז) באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.</li> <li>במקרים חריגים בהם ישנו צורך במתקן הנדסי העולה על 5% מסך שטח הייעוד, תידרש תכנית בינוי באישור הוועדה ע"פ הדרישות של הרשות הרלוונטית.</li> </ol>
<b>3.2</b>	<b>הוראות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: <ol style="list-style-type: none"> <li>התקנת פרגולות וסככות צל (כהגדרתן בסעיפים מס' 27 ומס' 28 בפרק ב' להוראות התכנית) בשטח שלא יעלה על 40% משטח המגרש.</li> <li>התקנת ריהוט גן, ספסלים ופינות ישיבה, מתקנים למי שתייה וכדו'</li> <li>התקנת שבילים להולכי רגל, ורחבות וכדו'</li> <li>התקנת צירים למעבר תשתיות, ניקוז, תאורה, ומתקני אשפה ציבוריים וכדו'</li> <li>ביצוע פיתוח נופי, קירות תומכים ומסלעות וכדו' <ol style="list-style-type: none"> <li>מתקני/אנטנות תקשורת.</li> <li>עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה.</li> </ol> </li> </ol> </li> <li>בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה/תחזוקה ושירות למתקנים הנדסיים, חניה - מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש או באישור רשות התמרור המקומית.</li> <li>ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הציבוריים הפתוחים (בהתאם לדרישות קש"ץ איו"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית ותאורת גדר).</li> </ol>

<b>4</b>	<b>שטחים פתוחים</b>
	השטח הצבוע בתשריט בירוק כהה הוא שטח לשטחים פתוחים.
<b>4.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>אזור זה מיועד למעבר תשתיות, שבילים להולכי רגל, נטיעות עצים, עבודות גינון, פיתוח נופי, ערוגות, חורשות, בוסתנים, טרסות, קירות תמך, מסלעות וכדומה לאורך השבילים.</li> <li>ניתן למקם מרכיבי בטחון בתחום השטחים הפתוחים (בהתאם לדרישות קצין הגמ"ר איו"ש כולל דרך היקפית, גדר היקפית ותאורת גדר).</li> <li>מתקנים הנדסיים למיניהם באישור הוועדה (כולל דרך גישה אליהם בלבד על-פי תכנית בינוי באישור הוועדה) בתכנית שלא תעלה על 5% מסך שטח הייעוד.</li> </ol>
<b>4.2</b>	<b>הוראות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>באזור זה יש לשמור על תצורת הנוף המקורית</li> <li>כל בינוי בשטח זה יחייב הגשת תכנית מפורטת.</li> <li>כל בניה ועבודה אסורה בשטח זה פרט לשימושים האמורים לעיל ובכללם: <ol style="list-style-type: none"> <li>צירים למעבר תשתיות.</li> <li>שטחים שמורים לצרכי ניקוז.</li> <li>מתקני/אנטנות תקשורת.</li> <li>עבודה הקשורה בתיקון ובאחזקה</li> <li>מרכיבי בטחון</li> </ol> </li> <li>הכל באישור הוועדה.</li> <li>בשטח זה לא תותר גישה לכלי רכב פרט לרכב חירום/הצלה ותחזוקה/שירות.</li> </ol>

<b>5</b>	<b>מתקנים הנדסיים</b>
	השטח הצבוע בתשריט בסגול כהה הוא שטח למתקנים הנדסיים.
<b>5.1</b>	<b>שימושים</b>
	שטח זה מיועד להקמת מערכות, מתקנים ומבנים הנדסיים עיליים ותת-קרקעיים, כדוגמת: מתקני ביוב/אספקת מים, מתקנים למערכות חשמל ותקשורת וכדומה.
<b>5.2</b>	<b>הוראות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. השימושים יותרו על ידי הוועדה בכפוף לאישורי הרשויות המוסמכות ולשמירה על דיני איכות הסביבה.</li> <li>2. באזור זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח שתאושר על-ידי הוועדה.</li> <li>3. במסגרת ההיתר יש לתת פתרון עיצובי ונופי לבינוי במגרש זה.</li> <li>4. שימושים, מיקום המבנים/מתקנים, מפלסיהם, שטחם, מרווחים בין המבנים/מתקנים - ייקבעו על-פי תוכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.</li> </ol>

<b>6</b>	<b>דרכים</b>
	השטח הצבוע באדום/חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות.
<b>6.1</b>	<b>שימושים</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. השטח ישמש לדרכים, כולל שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.</li> <li>2. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש.</li> <li>3. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.</li> </ol>
<b>6.2</b>	<b>הוראות</b>
	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט.</li> <li>2. עד להשלמת ביצוע הדרך המוצעת- יתאפשר שימוש בדרכים הקיימות ומיועדות לביטול.</li> <li>3. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות בהם עבודות כלשהן, למעט: <ol style="list-style-type: none"> <li>א. עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה</li> <li>ב. התקנת מרכיבי דרך לרבות: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים.</li> </ol> </li> </ol> <p>הכל באישור הוועדה.</p>

פרק ה' טבלת זכויות ומגבלות בניה לייעודים

מספר קומות מירבי (1)		קווי בניין (מטר)				גובה בניה מירבי לגג שטוח (מטר) כולל מבנה יציאה לגג	גובה בניה מירבי לגג שטוח (מטר) כולל מעקה גג	גובה בניה מירבי לגג רעפים (מטר)	מספר יחיד למגרש	תכסית (מ"ר)	מרתף ליחיד (מ"ר)	שטח בניה מירבי ליחיד מ"ר	שטח מגרש מינימלי דונם		יעוד
		קדמי	אחורי	צדדי									דו משפחתי	חד משפחתי	
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת			דו משפחתי בקיר משותף											
יקבע בנספח בינוי	יקבע בנספח בינוי	0	3	4	5	9.5	8	9.5	כמפורט בטבלת שטחי מגרשים בפרק ג'	בחד-משפחתי 120 בדו-משפחתי 200	60	170	0.5	0.35	מגורים א'

(1) מספר קומות מירבי יהיה 2 קומות, יחס לכניסה קובע יקבע בתכנית בינוי שתאושר בועדה.

מספר קומות מירבי (1)		קווי בניין (מטר)			גובה בנייה מירבי הכולל מעקה גג לא כולל מבני יציאה לגג ומתקנים טכניים (מטר)	מספר יחיד למגרש	תכסית מירבית (%)	שטח מרתף למגרש שלא נכלל בשטחי הבניה (מ"ר)	שטחי בניה מירביים (מ"ר)	שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	יעוד
מתחת לכניסה הקובעת	מעל לכניסה הקובעת	צדדי	אחורי	קדמי								
0	3	3	4	כמצויין בנספח בינוי	11	30	50%	-	4,500	6.18	763	מגורים ג'
0	3	3	4	כמצויין בנספח בינוי	11	18	50%	-	2,700	4.06	764	
0	3	3	4	כמצויין בנספח בינוי	11	6	50%	-	900	1.41	765	
1	2	3	4	4	11	6	50%	-	900	0.97	766	
1	2	3	4	4	11	6	50%	-	900	0.86	767	
1	2	3	4	4	11	6	50%	-	900	0.90	768	
1	2	3	4	4	11	6	50%	-	900	0.99	769	
1	2	כמצויין בנספח בינוי	4	4	11	6	50%	-	900	1.13	770	
-	1	1	1	1	4	-	80%	-	72	0.09	3001	מתקנים הנדסיים
-	1	4	4	0	3.5	-	5%	-	30	0.59	2000	שטח ציבורי פתוח
-	1	4	4	0	3.5	-	5%	-	185	3.69	2001	
-	1	4	4	0	3.5	-	5%	-	100	2.00	2002	
-	1	4	4	0	3.5	-	5%	-	17	0.34	2003	
-	1	4	4	0	3.5	-	5%	-	17	0.34	2500	שטחים פתוחים
-	1	4	4	0	3.5	-	5%	-	145	2.90	2501	
-	1	4	4	0	3.5	-	5%	-	145	2.90	2502	

(1) במגורים ג מספר קומות מירבי יהיה 3 קומות. למרות האמור בטבלה בסמכות הוועדה לשנות את יחס לכניסה קובע במסגרת תכנית בינוי שתאושר בוועדה.

1.	עיצוב אדריכלי למבנים הנחיות כלליות לאזורי הבינוי
	<p><b>1. קומת מסד:</b>  אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות בתכנית זו-יווצר חלל משופע בין פני השטח בתחתית רצפת הבניין וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבניה וכן לא למטרת מרתף יהיה גובהו המרבי 1.5 מטר. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטס בבניה על יד בניית קיר מסד בטון או אבן מקומית ללא פתחים.</p> <p><b>2. גימור חזיתות הבניינים:</b>  א. יותר שימוש בטיח 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 הועדה בכל מקרה ומקרה.</p> <p><b>3. גימור גגות הבניינים:</b>  א. ניתן לבנות גג שטוח או גג רעפים או שילוב בין סוגי גגות אלה.  ב. באזורים שיעודם ציבורי/ סחיר יותרו קמרונות תאורה ואלמנטים מיוחדים באישור המהנדס.  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 בלבד ולא יושאר גג עם הלבנה בלבד על אספלט, וכן יינתן פתרון נאות למסתור דודי שמש ומערכות טכניות כגון מיזוג אוויר.  ד. גימור גג 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.  ה. לא תותר בנית גגות מחומרים קלים כגון פח גלי, לוחות אסבסט אפור וכדומה.  ו. בכל מקרה לא יהוו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות סמוכות ברחוב באישור המהנדס.</p> <p><b>4. גימור מבנה עזר:</b>  גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבניין העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבניין או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים. בסמכות המהנדס לאשר חומרים אחרים.</p> <p><b>5. פרגולות:</b>  תותר בנית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות:  א. <b>במגרשים שיעודם מגורים:</b>  שטח הפרגולה לא יעלה על 50% משטח מרפסת או על פני שטח של 20 מ"ר הכל לפי הגדול יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.  במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 30 מ"ר.  גובה הפרגולה לא יעלה על 3 מ'.  עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה.  ב. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבניין/גדרות מבחינת החומרים והעיצוב. כמו כן, הועדה רשאית לקבוע תנאים נוספים בדבר היציבות, הבטיחות והעיצוב האדריכלי של פרגולות בתחומה. מי גשם מהמיצללה לא יזרמו לכיוון מגרש שכן או לכיוון דרך.  ג. חומרים: מיצללה תבנה מחומרים קלים כגון: עץ, מתכת, אלומיניום ו P.V.C. עמודיה יותרו אף מחומרים כבדים כגון: אבן נסורה או טבעית, בטון בגמר טיח פלדה וכדו- הכל באישור המהנדס.  ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבניה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.</p> <p><b>6. ארובות:</b>  תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבניה. גובה הארובה יהיה לפי התקן החל בישראל בעת הוצאת היתר הבניה והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבניין העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.</p> <p><b>7. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אוויר ומכלי גז ודלק להסקה:</b>  יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס.  א. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבניה ובאישור המהנדס.</p>

<p>ב. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בניה כחוק.</p> <p>ג. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית.</p> <p>ד. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבניה לשביעות רצון המהנדס, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבנין ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים.</p> <p>ה. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס.</p> <p>ו. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.</p> <p><b>8. הנחיות לעיצוב המבנים:</b> במגרשים בהם נדרשת תכנית בינוי, במסגרת תכנית הבינוי יוצגו הוראות והנחיות מפורשות לעיצוב המבנים אשר יאושרו ע"י הועדה. הוראות והנחיות אלו יהיו מחייבות בכל המגרש.</p>	
<p><b>קרקע</b></p>	<p>2.</p>
<p><b>עתיקות</b></p>	
<p>במידה ותתגלנה עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.</p>	
<p><b>עבודות עפר ופסולת בנין</b></p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>לא תותר שפיכת עפר מעבר לגבול התכנית, למדרונות הקרקע ולערוצי הזרימה הטבעיים. תכנית עבודה מפורטת לנושא עבודות עפר תוכן כתנאי להוצאת היתרים, ותוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת</li> <li>בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר.</li> <li>בעת ביצוע עבודות העפר יורטבו הדרכים ויהודקו על-מנת למנוע הרחפת אבק.</li> <li>יאותרו אזורים קרובים למילוי החומר שנחפר או נחצב אם בסלילת דרכים או בנייה שמצריכה מילוי על-מנת לצמצם את תנועת משאיות באתר וממנו החוצה.</li> <li>יש למקם ולגדר את אתרי ההתארגנות של עובדים, חניונים ומבנים יבילים. מיקומם יהיה בתוך תחום שטח התכנית בלבד.</li> <li>יש לשאוף להשתמש ככל שניתן בעודפי חציבה ועפר לצורך עבודות מילוי בתוך גבולות התכנית.</li> <li>יש לפנות את שפכי העפר ופסולת הבנייה לאתר פינוי מאושר בלבד.</li> <li>לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.</li> <li>יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב.</li> <li>אין להשאיר בשטח עודפי עפר.</li> </ol>	
<p><b>גריסה וחציבה</b></p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999 על כל תיקוניו.</li> </ol>	
<p><b>פיתוח הקרקע</b></p>	
<ol style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>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', בתכנית בינוי גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 4.5 מ'. על אף האמור, בסמכות המהנדס/וועדה לאשר בתכנית בינוי חריגה מעל 4.5 מ' במקרים מיוחדים ובתנאים שיקבעו ובלבד שקיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 6.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי שלא יפחת מ- 1 מ'.</li> <li>לא ייבנו קירות תומך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך.</li> <li>מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה של שפני הסלע.</li> <li>גדרות ייבנו מחומרים כגון מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים.</li> </ol>	

<p>6. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל האפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה</p>	
<p><b>שפני הסלע</b></p>	
<p>א. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבניה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשאת ריכוזי בולדריס, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחייה של שפני הסלע.  ב. מתקני אשפה ציבוריים יוסתרו בהתאם להנחיות הרשויות המוסמכות הנוגעות בדבר ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה למניעת נגיעות משפני סלע.  ג. צמצום מניעת נגיעות משפני סלע ייעשו על-פי כל דין ובאישור הרשות הסביבתית המוסמכת על-פי "מסמך הנחיות להפחתת החשיפה לשפן הסלעים, חיית המאגר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים וסביבתם" (המשרד להגנת הסביבה - מרץ 2011).</p>	
<p><b>סילוק מפגעים ושימור הנוף</b></p>	
<p>1. הועדה 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.  2. לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה לעיל אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית הועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות שנקבעו על חשבוננו.  3. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכנית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבניה, במשך תקופת הבניה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי:  א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוק.  ב. הוראה על אופן הביצוע של הבניה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבניה במקרה של חשש פגיעה.  ג. קביעה של מגבלות על שינויים בתכנית הטבעית בחלק משטח המגרש.</p>	
<p><b>נטיעות עצים ושמירתם</b></p>	
<p>1. 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 להיגרם להם. בנוסף, יישמרו ויוחזקו ויוגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.  2. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.</p>	
<p><b>איכות הסביבה</b></p>	<p>3. מערכות תשתית</p>
<p>על הועדה חובה להתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת טרם מתן היתרי בניה. בין היתר בנושאים הבאים:  א. יינתנו תנאים מפורטים למניעת מפגעים סביבתיים.  ב. תוגש לאישור תכנית עבודה מפורטת לשילוט חזיתות הבניין, כולל מפרטי שלטים לעסקים בקומת קרקע מסחרית, סוככים, ומתקני שילוט, הכוונה לעסקים ולשימושים פנימיים.  ג. חיבור הבניין לרשת המים.  ד. מיקום מכולות לאצירת אשפה ופסולת, לרבות פסולת למחזור, יוגש לרשות הסביבתית המוסמכת ולאגף התברואה ברשות המקומית והמלצותיהם יהיו חלק בלתי נפרד מתנאי ההיתר.  ה. לא יינתנו היתרי בנייה בתחום התכנית אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר שאליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית.  ו. באזורים המוגדרים כרגישים על-פי המכון הגיאולוגי ייערך תכנון למניעת הצטברות גז ראדון. פרט איטום נגד גז ראדון יוגש לאישור הרשות הסביבתית המוסמכת.</p>	
<p><b>מעבר תשתיות ציבוריות</b></p>	
<p>בתחום התכנית יותר מעבר תשתיות ראשיות כגון: מים, ביוב וקווי חשמל תקשורת אשר הסתעפות למגרשים עוברת דרך מגרשים פרטיים. הגישה אליהם תתאפשר בכל עת לצורך בקרה ואחזקה ובתנאי שיהיו עד מרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרשים. לא יינתנו פיצויים במקרה של גישה אליהם לצרכי בקרה ותיקון הקווים, אך חלה חובת החזרת המצב לקדמותו.</p>	
<p><b>איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם</b></p>	
<p>לא יינתן היתר בניה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:</p>	



מציר הקו	מהתיל הקיצוני/ מהכבל / מהמתקן			
-	3.0 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך - תיל חשוף		
-	2.0 מ' 0.3 מ'	ב. קו חשמל מתח נמוך - תיל מבודד (תא על עמוד) תיל מבודד צמוד למבנה		
-	5.0 מ'	ג. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - תיל חשוף ומצופה		
-	2.0 מ'	ד. קו חשמל מתח גבוה עד 33 ק"ו - כבל אווירי מבודד (כא"מ)		
20.0 מ'	-	ה. קו חשמל מתח עליון 110 - 161 ק"ו		
35.0 מ'	-	ו. קו חשמל מתח על-עליון 400 ק"ו		
-	0.5 מ'	ז. כבלי חשמל מתח נמוך		תת-קרקעי
-	3.0 מ'	ח. כבלי מתח גבוה		
-	בתאום עם חברת החשמל	ט. כבלי חשמל מתח עליון		
-	1.0 מ'	י. ארון רשת		
-	3.0 מ'	יא. שנאי על עמוד		

#### חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל

לא יבוצעו חפירה, חציבה או כרייה בקרבת קווי חשמל ללא אישור מיוחד בכתב מהממונה (קמ"ט חשמל) אלא במרחקים המפורטים להלן

חפירה, חציבה או כרייה מכניים	חפירה, חציבה או כרייה בעבודת ידים		
5.00 מ'	2.50 מ'	א. קו חשמל מתח נמוך	
5.00 מ'	3.00 מ'	ב. קו חשמל מתח גבוה	
10.00 מ'	10.00 מ'	ג. קו חשמל מתח עליון	
10.00 מ'	10.00 מ'	ד. קו חשמל "מתח על"	

#### קווי חשמל, תקשורת ותאורה

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

#### אנטנות ומתקני שדור

הצבה והפעלה של מתקן שידור כפופה להוראות והנחיות תמ"א 56 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקני שידור קטנים וזעירים - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מסי' 513/1/08 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

#### כיבוי אש

- על הוועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בניה לכל בניין, למעט בניינים אלה:
- בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור.

<p>2. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים.</p> <p>3. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר.</p> <p>4. תוספת לדירת מגורים קיימת, כך ששטח הדירה כולל התוספת לא יעלה על 140 מ"ר, וכן הוספה של גזוזטרה או הגדלה של גזוזטרה קיימת; לעניין זה, "גזוזטרה - מרפסת הבולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין".</p>	
<p><b>גז</b></p> <p>מתקני הגז ומכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	
<p><b>ביוב וניקוז</b></p> <p>1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול: הועדה רשאית לחייב את מבצעי התכנית להקצות קרקע הדרושה למעבר מי הגשמים והביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול.</p> <p>2. ניקוז: א. הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בניה, להבטיח את ניקוז אותה קרקע, עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבניית בניין או סלילת דרך. מעבירי מים ותעלות בתחום המגרשים למגורים יקבלו היתר במידה ולא יגרמו נזק למגרשים שכנים.</p> <p>ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם.</p> <p>3. ביוב וסילוק שפכים: א. כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב לפי דרישת הועדה. ב. פתרון ביוב כולל טהור וסילוק שפכים יהיה לפי תכנית מאושרת על-ידי ועדת משנה לאיכות הסביבה ויהווה תנאי להיתרי בניה בתחום התכנית. ג. איכות השפכים המותרים לחיבור ולמאסף המרכזי תהיה בהתאם לתקנים הנדרשים על-ידי המשרד להגנת הסביבה וברמה שלא תפגע בצנרת ובמתקנים. ד. 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. ה. הוועדה תהיה רשאית להגביל ולאסור שימושים ופעילויות היוצרים שפכים העלולים לזהם את הקרקע ומקורות המים. 4. תיעשה הפרדה מוחלטת בין מערכות הניקוז למערכות הביוב. 5. יובטח חיבור וקליטה במערכת הביוב של היישוב ובמערכת האזורית. 6. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.</p>	
<p><b>בנייה משמרת מים - שימור וניצול מי הנגר העילי:</b></p>	
<p>ניצול מיטבי של מי נגר יתבצע על-פי הנחיות והוראות תמ"א 62 – תכנית מתאר אזורית (חלקית) לניהול נגר, ניקוז, נחלים, איגום וחלחול – המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 588/1/19 מיום 30.01.19 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאחור יותר. בין היתר יש לבצע כדלקמן:</p> <p>א. יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת-הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון: חצץ, חלוקים וכדומה). ניתן יהיה להותיר פחות מ-15% שטחים חדירי מים משטח המגרש, אם יותקנו בתחומי המגרש מתקני החדרה כגון: בורות חלחול, תעלות חלחול, קידוחי החדרה, אשר יאפשרו קליטת מי הנגר העילי בתחומי המגרש בהיקף הנדרש.</p> <p>ב. יקבעו הנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום.</p> <p>ג. תכנון שטחים ציבוריים פתוחים, לרבות שטחים מיוערים, בתחום התכנית, בכל האזורים, יבטיח, בין השאר, קליטה, השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים, או מתקני החדרה. השטחים הקולטים את מי הנגר העילי בתחום שטחים ציבוריים פתוחים יהיו נמוכים מסביבתם. כל זאת ללא פגיעה בתפקוד ושימושים של שטחים אלה כשטחים ציבוריים פתוחים.</p> <p>ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירי</p>	

<p>ויעשה שימוש בחומרים נקבוביים וחדירים.  ה. מועצת התכנון העליונה רשאית לפטור או להקל מהדרישות לעיל במקרים מיוחדים ובתנאים שתקבע על-פי המפורט בתמ"א 62.  ו. יש להקפיד על הפרדה מלאה בין מערכות הניקוז למערכות הביוב.  ז. הרשות המקומית תערוך מעקב וניטור על ביצוע המערכות בפועל ותחזוקתן לאורך שנים.</p>	
--	--

4.	מערכות נלוות									
	חניות									
	א. תקן החנייה הינו כדלקמן:									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות</th> <th>תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש</th> <th>כמות יח"ד במגרש</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0.3 מקומות חנייה</td> <td>2 מקומות חנייה</td> <td>עד 4 יח"ד למגרש</td> </tr> <tr> <td>0.3 מקומות חנייה</td> <td>1.5 מקומות חנייה</td> <td>מ 5 יח"ד ומעלה</td> </tr> </tbody> </table>	תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	כמות יח"ד במגרש	0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	עד 4 יח"ד למגרש	0.3 מקומות חנייה	1.5 מקומות חנייה	מ 5 יח"ד ומעלה
תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות	תקן חנייה לכל יחידת דיור בתחום המגרש	כמות יח"ד במגרש								
0.3 מקומות חנייה	2 מקומות חנייה	עד 4 יח"ד למגרש								
0.3 מקומות חנייה	1.5 מקומות חנייה	מ 5 יח"ד ומעלה								
	א. בייעודים שאינם למגורים החנייה תהיה לפי התקנים והנהלים הקיימים בישראל על השטח בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור המפקח על התעבורה באיו"ש והמהנדס. כל החניות תהיינה בתוך תחומי המגרשים. ב. מיקום החניות והיקפן ייקבע בתיאום עם המפקח על התעבורה באיו"ש ובאישורו.									
	מעליות									
	חלה חובת תכנון והתקנת מעלית בבניין באם מפלס רצפת הכניסה לקומה העליונה הינו בהפרש של מעל 12.0 מ' מפני מפלס הכניסה התחתונה ביותר לבניין, לרבות כניסה לחנייה תחתונה. הכל כמפורט בתקן הישראלי הקיים בעת הוצאת היתר הבנייה.									
	אנטנות טלוויזיה ורדיו									
	1. בכל בנין תותר הקמת אנטנה אחת בלבד ולא תותר הקמתם של תרנים נוספים. 2. לא תותר הצבת אנטנת צלחת הבולטת מחזית הבניין, למעט הגג. 3. הועדה רשאית לדרוש התקנת אנטנה מרכזית למספר בניינים. היה ותותקן אנטנה מרכזית כאמור, לא יורשו התקנות אנטנות פרטיות בבניינים אותם אמורה האנטנה המרכזית לשרת.									
	דודי שמש									
	1. יינותן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס. 2. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור. 3. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בניה לשביעות רצון המהנדס.									
	מתקנים פוטו וולטאים									
	בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.									
	מיגון									
	מקלטים ומרחבים מוגנים ייבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועל-פי הנחיות הרשות המוסמכת הנוגעת בדבר.									
	התאמה נגד 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.									
	שמירה על הבריאות									
	יבוצעו הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.									

מתקני אשפה ציבוריים	
<p>1. 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.</p> <p>2. מיכלי אשפה ציבוריים יוצבו באופן שימנעו מפגעים תברואיים ואסתטיים. יש להציג פתרון הנדסי על גבי תכנית הבינוי למיכלים הנ"ל. ניתן למקם מתקני אשפה ציבוריים בדרכים, בחניות ובשטחים הפרטיים הפתוחים על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הועדה.</p>	
<b>מרכיבי ביטחון:</b>	
<p>1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי דרישות הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף.</p> <p>2. ביצוע מרכיבי הביטחון יהיה עד למועד איכלוס השכונה.</p> <p>3. מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו/ייקבעו על-ידי פיקוד העורף, יוקמו על-ידי יזם התכנית ועל חשבונו.</p> <p>4. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח היישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תאום עם פיקוד העורף/פיקוד המרכז/קש"צ.</p> <p>5. התכנית כולה תתוחם בגדר היקפית אינדוקטיבית בהתאם למפד"ר/פקע"ר/ענף הגנת יישובים.</p> <p>6. לאורך הגדר ההיקפית האינדוקטיבית תוקם תאורה היקפית ובהתאם למפד"ר/פקע"ר/ענף התיישבות.</p> <p>7. לצד הגדר ההיקפית האינדוקטיבית תיסלל דרך פטרול ואחזקה בהתאם למפד"ר/פקע"ר.</p> <p>8. נדרשת שמירת חיץ של 50 מ' מהגדר האינדוקטיבית של היישוב ודרך הפטרול לקו המגרש, בכל המקומות בהם הגדר נמצאת במרחק הקטן מ – 50 מ' מקו המגרש יש להציב מצלמות יום לילה המאפשרות תצפית למרחק של עד 200 מ' וישדרו לחמ"ל היישוב/ מועצה:</p>	
<b>הקצאות</b>	5. שונות
<p>1. שטחים מיועדים לצרכי ציבור יוקצו לרשות המקומית על-ידי הממונה על הרכוש הממשלתי הנטוש באיו"ש על פי שיקול דעתו בהתאם לדרישותיו ונהליו הנהוגים לעת ההקצאה.</p> <p>2. שימושים מסחריים/תעסוקתיים/תעשייתיים/תיירותיים בתחום התכנית מצריכים הסדרה חוזית מול הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש. ההסדרה החוזית טעונה הפניה והמלצה מאת יזם התכנית. תנאי להיתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.</p> <p>3. תנאי לקבלת היתר בניה לשימושים כאמור הוא חתימת הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש על גבי הבקשה להיתר.</p>	
<b>שלביות הביצוע</b>	6
<b>שלבים בהיתר בניה</b>	
<p>הוצאת היתר בניה תתבצע בשני שלבים:</p> <p>שלב א' - היתר לתימוך המגרש ליסודות הבניין בלבד.</p> <p>שלב ב' - היתר בניה סופי לבניין כולו, לאחר שיאושרו היסודות והקירות התומכים של המגרש ומיקומם, על-ידי מודד מוסמך כמתאימים להיתר הבניה.</p>	
<b>בניה בשלבים</b>	
<p>1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה.</p> <p>2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.</p> <p>3. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.</p> <p>4. 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.</p>	

## פרק ז' אופן הביצוע של התכנית המפורטת:

בכוחה של הועדה יהיה להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית רק לאחר שנתמלאו התנאים הבאים במתחם המבוקש לפיתוח:

### 1. תכנית חלוקה עדכנית:

תוכן תכנית חלוקה המבוססת על מדידות בשטח. התכנית תהיה ערוכה וחתומה על-ידי מודד מוסמך, ותהיה מעודכנת לחצי שנה האחרונה.

### 2. הבטחת ביצוע תשתיות

- א. לצורך הבטחת ביצוע תשתיות תוכן לכל מתחם תכנית בינוי ופיתוח על ידי צוות מתכננים שיכלול:
  - א. יועץ תנועה, אדריכל נוף, יועץ נגישות ויועצים נוספים לפי הצורך.
  - ב. לתכנית תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאשר על-ידי הועדה. בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבינוי השטח לשביעות רצונה של הועדה ובהתאם להוראות תכנית זו.
  - ג. לא יינתנו היתרי בניה בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:
    - ביצוע ההריסה לפי המסומן בתשריט
    - עבודות עפר ועודפי עפר.
    - פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
    - סלילת הדרכים והגישות אליהן.
    - מאספי הביוב: חיבור למאסף הביוב של היישוב / מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחין.
    - מערכת ניקוז וניהול נגר עילי.
    - חיבור למערכת אספקת מים / מערכת אספקה ראשית של המים.
    - הכנות למערכות תת קרקעיות של תקשורת וחשמל.
    - הסדרי חניה על-פי דרישות המפקח על התעבורה באיו"ש לעת מתן תוקף לתכנית מבני ציבור.
    - שטחים ציבוריים פתוחים.
    - גינון, נטיעות ומערכות השקיה עבורם.
    - פרטי עיצוב והנחיות מרחביות.
    - מרכיבי ביטחון בהתאם לדרישות פקמ"ז / קש"צ ובהתאם לפרק מרכיבי בטחון בהוראות התכנית
- ד. הכל בהתאם לפרק ו' בהוראות התכנית.

### 3. היתרי בניה

- א. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות כדלהלן:
  - תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך.
  - תרשים סביבה.
  - תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בנין וחניה על רקע תכנית המדידה.
  - תכנית פיתוח המגרש.
  - תכניות הקומות והגגות, חתכים וחזיתות.
  - חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במבנה.
  - חישובים סטטיים ודו"ח ביסוס קרקעי בליווי הצהרת מהנדס.
  - סכימת מערכת מים וביוב, ומתווה החיבור למערכת של היישוב.
- ב. **תיאומים**
  - א. לא ינתנו היתרי בניה אלא לאחר קבלת אישור/ ביצוע תיאום בנושאים הבאים עם הרשויות המוסמכות:

- עתיקות, גז, כבלי תקשורת, חשמל ותאורה, מקלטים ומרחבים מוגנים, מרכיבי ביטחון, ביוב וניקוז, איכות הסביבה, נטיעות עצים ושמירתם, כיבוי אש, משרד הבריאות, פסולת בניין, עודפי עפר, קונסטרוקציה, סידורים לנכים, יועץ נגידות, תעודת גמר.
- ב. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ו'.
- ג. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.

פרק ח' חתימות והצהרת המתכנן:

----- תכנית מפורטת מס' 411/6/1/4 -----

תאריך עדכון: 09.02.2020

תאריך:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

4/5/2020

סוננבליק אלבוים  
חתימת עורך התכנית סוננבליק אלבוים אדריכלים  
אדריכלים  
office@s-e-a.co.il

הועדה המקומית לתכנון ולבניה  
מועצה אזורית גוש עציון  
הכנית מס' 411/6/1/4  
לישוב נקרא  
הועדה המקומית בישיבתה ה-2016  
מיום 31.12.19  
להסדיר להפקיד את התכנית /  
תוקף התכנית הנזכרת לעיל.  
מח"ל מועדה יושב ראש הועדה

ההטת דורות הציונות העולמית  
החטיבה להתיישבות  
חטיבת ארזים ובטוחנות

חתימת יזם התכנית  
11-05-2020  
חתימת מגיש התכנית

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 אלבוים  
אדריכלים  
חתימה  
office@s-e-a.co.il

שם תפקיד

4/5/2020  
תאריך

"כפר אלדד"

אגודה שיתופית חקלאית  
להתיישבות בע"מ  
ח.פ. 570032227