


תכנית מפורטת מס' 411/6/4/3

שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5

שינוי לתכנית מתאר מפורטת 411/6/4

**ליישוב
נוקדים**

חותמת מתן תוקף

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الإدارة المدنية لمنطقة יהודה والسامرة
مجلس التنظيم الاعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה והשומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
امر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والأبنية
بإيهاودا والسامرة (رقم ٤١٨) ٥٧٣٢ - ١٩٧١
נפה כא
לוא כא
מרחב תכנון מקומי גוש עציון
منطقة تنظيم محلي
תכנית אזורית מס' 411/6/4/3
مشروع رقم
ועדת המשנה ל המטה
اللجنة الفرعية ل
בישיבה מס' 321 בתאריך 25/3/2023
بمجلس رقم بتاريخ
החליטה לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور اعلاه

מנהל הלשכה
המרכזית לתכנון ובניה
مدير الدائرة
יו"ר מועצת התכנון העליונה/משנה
رئيس مجلس التنظيم الاعلى/اللجنة الفرعية
المركزية للتنظيم والبناء

חותמת הפקדה

תאריך עדכון 13/03/2023

תוכן עניינים

עמוד 3	פרק א' - התכנית:
עמוד 4	פרק ב' - הגדרות:
עמוד 6	פרק ג' - נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:
עמוד 7	פרק ד' - ייעודי קרקע:
עמוד 9	פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בנייה לייעודים:
עמוד 10	פרק ו' - הוראות נוספות:
עמוד 16	פרק ז' - אופן הביצוע של התכנית המפורטת:
עמוד 17	פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן:

פרק א' - התכנית:

תכנית מפורטת מסי 411/6/4/3 ליישוב נוקדים המהווה שינוי לתכנית מתאר אזורית RJ-5 שינוי לתכנית מתאר מפורטת מסי 411/6/4.

1. שם וחלות התכנית:

יישוב נוקדים.

2. מקום התכנית:

קוארדינאטות (נ.צ. רשת ישראלית):
קווי אורך: 223791-223935
קווי רוחב: 617379-617525

מספר חלקה/שם המואקע	גוש	סוג ומספר גוש	אדמות הכפר
וער אבו מהרב.		גוש פיסקאלי מסי 4	ערב א- תעמרה

כמתוחם בתשריט בקו הכחול.

3. גבול התכנית:

כל המסמכים המצורפים לתכנית מהווים חלק בלתי נפרד ממנה.

4. מסמכי התכנית:

- 17 דפי הוראות בכתב - להלן "הוראות התכנית".
2. תשריט בקני"מ 1: 500.
3. נספח בינוי מנחה בקנה מידה 1: 500 מחייב בדבר קווי בניין.
4. נספח תנועה וחניה מנחה בקנה מידה 1: 500.

9.031 דונם.

5. שטח התכנית:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

6. בעל הקרקע:

ההסתדרות הציונית העולמית החטיבה להתיישבות

7. יזם התכנית:

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה גוש עציון

8. מגיש התכנית:

בינה נודלמן אדריכלים

9. עורך התכנית:

משה שרת 82 תל אביב

03-5467060,0506344119

bina.nudelman@shahar-arc.co.il

1. שינוי יעוד מ- שטח לתכנון בעתיד ל- מגורים א', מגורים ג'.
2. קביעת השימושים המותרים ביעודי הקרקע.
3. התווית רשת הדרכים למיניהן וסיווגן.
4. קביעת זכויות, הוראות ומגבלות בניה בתחום התכנית.
5. קביעת הוראות לבינוי ועיצוב אדריכלי.
6. קביעת הוראות לפיתוח השטח.
7. קביעת תנאים, שלבי ביצוע ושלבי פיתוח שיחייבו את מבצעי התכנית.
8. קביעת הוראות להוצאת היתרי בניה והיתרי אכלוס.

10. מטרות התכנית:

תכנית זו משנה את תכנית מתאר אזורית RJ-5, תכנית מתאר מפורטת 411/6/4 בכל מקרה של סתירה בין התכנית, ייקבעו הוראותיה של תכנית זו.

11. כפיפות לתכניות אחרות:

פרק ב' - הגדרות:

- 1. החוק**
חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מספר 79 לשנת 1966 כפי שתקון בתחיקת הבטחון לרבות בצו בדבר חוק תכנון ערים וכפרים ובניינים (יהודה ושומרון) (מספר 418) תשל"א 1971.
- 2. מועצת תכנון עליונה**
מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מספר 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
- 3. הועדה**
הועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה גוש עציון .
- 4. המהנדס**
מהנדס הועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
- 5. אזור**
שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת כדי לציין את אופי השימוש המותר בו.
- 6. תכנית חלוקה**
תכנית לחלוקת מקרקעין לשתי חלקות או יותר, מבוססת על תכנית מאושרת כחוק.
- 7. תכנית בניין**
תכנית בניין לצורך מתן היתרי בנייה בקני"מ 1:500 או 1:250 המציגה בניין בשלושה מימדים לרבות איתור הבניינים, גובהם, צורתם החיצונית, המרווחים ביניהם, שימושים, והכניסה אליהם, מפלסי 0.00 ומפלסי פיתוח, פתרונות חניה ומיקום מבני עזר. תכנית הבניין תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד חצי שנה אחורה ממועד הגשתה ותוגש לאישור הועדה.
- 8. היתר בניה**
רשיון לפי הפרק הרביעי לחוק תכנון ערים וכפרים ובניינים מספר 79 לשנת 1966 תשכ"ו
- 9. קו בניין**
קו לאורך חזית המגרש, חזית נגדית 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 חצרות אנגליות, גשרי גישה ומדרגות חיצוניות בהתאם להגדרות תכנית זו. במקרה של מגרש פינתי יחשבו החזיתות המשיקות לדרך כחזיתות קדמיות והחזיתות האחוריות יחשבו צדדיות לעניין קווי בנין.
- 10. חזית קדמית**
חזית המגרש לדרך או לשביל.
- 11. חזית אחורית**
חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.
- 12. חזית צדדית**
חזית המגרש הניצבת לחזית הקדמית.
- 13. כניסה קובעת לבניין (מפלס ה-0.00+)**
גובה אבסולוטי ביחס לפני הים, כפי שיוגדר בתכנית בניין שתאושר על-ידי הוועדה. הכניסה הראשית לבניין או לגזרת הבניין שבה היא נמצאת, כפי שמוגדר בתוכנית הבניין, 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. אלא אם כן יצוין אחרת.
- 14. מגרש עולה**
בניין במגרש העולה מעל גובה הרחוב הצמוד לו.
- 15. מגרש יורד**
בניין במגרש היורד בחלקו מתחת גובה הרחוב הצמוד לו.
- 16. קומה**
חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
- 17. קומת עמודים מפולשת**
קומה בבסיס הבניין או קומה שמהווה חלק מבסיס בניין שהיא חלולה וכן פתוחה לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמכת על ידי עמודים או על ידי קירות, תחשב במניין הקומות ובשטח הבנייה המותר אלא אם צוין אחרת בהוראות התכנית.
- 18. מרתף**
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 ולא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו
אלא אם יצוין אחרת במפורש בתכנית זו. אינו נכלל במס' הקומות ובשטח הבניה
המירבי, באזורים בהם תכנית זו תאפשר השמשת המרתף לחניה, וכאשר
הטופוגרפיה מצדיקה זאת- תותר הגבהת קומת המרתף וחשיפת קירותיו
החיצוניים בשיעור של עד 40% מנהיקף קירות המרתף.

19. 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 מטר.
נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת הבטון התחתונה של הבניין.

20. גשר גישה

גשר תלוי מחוץ לקווי בניין המשמש לגישה ישירה לבתים במגרשים הנמוכים מפני
הכביש.

21. מדרגות חיצוניות

מדרגות הנמצאות מחוץ לבניין ו/או מחוץ לקווי בניין המשמשות כגישה למפלסים
בבניין או למפלסי הפיתוח השונים במגרש, החלל מתחת המדרגות לא יכלל בשטח
הבנייה המרבי.

22. שטח בניה מירבי

השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים (לרבות השטח שתחת
הקירות) וכולל את כל החלקים המקורים בבניין הראויים לשאת משקל אדם
ושגובה גדול מ- 1.80 מטר. שטחי מרחבים מוגנים בשטח מינימאלי הנדרש על-ידי
פיקוד העורף, מרתף, שטחים מתחת למרפסות זיז, לגשרי גישה ולגוננים- לא יכללו
במניין השטח המרבי לבנייה. שטחי בנייה מותרים עבור מבני עזר יוגדרו בהוראות
לכל אזור ואזור ולא יכללו בשטח הבנייה המירבי, אלא אם כן יצוין אחרת
בהוראות התכנית.

23. מספר קומות מירבי

מס' קומות כהגדרתן הנמדד מ קומת המגורים הנמוכה עד קומת המגורים העליונה
לא כולל מרתף, חלל גג רעפים ומסד

24. מבנה יציאה לגג/ חדר טכני על הגג

מבנה בגובה שלא יעלה על מטר מפני רצפת הגג העיקרי לטובת יציאה לגג ו/או
למתקנים ומערכות טכניות של הבניין בלבד. לא יכלל בגובה הבנייה המותר וכן
במספר הקומות המירבי ובשטחי הבנייה המותרים. אלא אם כן יצוין אחרת
בהוראות תכנית זו. בסמכות הועדה להגביה את גובה המבנה לצרכים טכניים בלבד
בכלל היעודים, למעט אזור מגורים א וב

25. מצללה/פרגולה

מבנה ללא קירות / סגירה בהיקף, שתקרתו משטח הצללה מישורי שאינו משופע או
נטוי ובלבד שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח הצללה מחולקים
באופן שווה ומהווים לפחות 40% ממנו. עבור מצללות תותר בליטה של עד 40 %
מקו הבניין אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בהוראות בתכנית הזו.

26. דירוג

נסיגה של חזית ביחס לקומה שמתחתיה ועומק של 2.0 מטר לפחות ובאורך של
50% לפחות מחזית המבנה, במקביל לקווי ההרמה.

27. מרפסת זיזית

זיז הבניין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבניין

28. קולונדה

חלל מצופה תקרה הנמצא בין שתי שורות עמודים סמוכות או בין שורת עמודים
לבין הקיר החיצוני של הבניין.

29. מבנה עזר

חניה / מחסן שנבנה בסמוך או כחלק מהמבנה העיקרי ואשר בא לשרת את המבנה
העיקרי ומיועד לשימושים המוגדרים בהוראות התכנית. שטחו אינו נכלל בשטח
הבניה המירבי, ויפורט בהוראות תוכנית זו בכל אזור ואזור.

30. רשות סביבתית מוסמכת

איגוד ערים לאיכות הסביבה יהודה.

31. גובה בנייה מירבי

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל קומה תחתונה בבניין אלא
אם יצוין אחרת בהוראות בתכנית. (לא כולל מסד כהגדרתו או מרתף). בגג
רעפים/גג משופע ימדד הגובה מנקודות על גבי רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה
מנקודות על גבי מעקה הגג

פרק ג' - נתונים כמותיים עיקריים בתכנית:

א. טבלת ייעודי קרקע בדונם:

יח"ד	מצב מוצע		צבע בתשריט	מצב מאושר		צבע בתשריט	ייעוד
	אחוזים	דונם		אחוזים	דונם		
8	24.062	2.173	צהוב				מגורים א'
24	27.66	2.498	כתום				מגורים ג'
				50.781	4.586	פסים אלכסוניים באפור	שטח לתכנון בעתיד
				0.266	0.024	ירוק בהיר	שטח ציבורי פתוח
	47.713	4.309	חום בהיר	6.577	0.594	חום בהיר	דרך מאושרת
	0.565	0.051	אדום	42.376	3.827	אדום	דרך מוצעת
32	100.0%	9.031		100.0%	9.031		סה"כ

ב. טבלת שטחי מגרשים למגורים בדונם:

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

מגורים א'

שטח בדונם	מספר מגרש
0.557	500
0.534	501
0.541	502
0.541	503
2.173	סה"כ

פרק ד' - ייעודי קרקע:

כללי

1. לא ישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין 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 יחידות הדיור ושטחי הבניה המירביים לא יגדל.
3. קווי בניין ושטחי בנייה לייעודים הרלוונטיים- יפורטו בטבלה בפרק ה. במקרים בהם ישנן הוראות נוספות ו/או מיוחדות- הן תפורטנה בפרק זה- בהוראות לייעוד.
4. בסמכות הוועדה לאשר חריגות נקודתיות (בפינות המבנים בלבד) בבניית דגם חוזר עד 25% מקווי בניין צדדיים ואחוריים במגרשים לא רגולרים בהתאם לתכנית בינוי באישור הוועדה.

1. אזור מגורים א'

השטח הצבוע בתשריט בצהוב הוא שטח לאזור מגורים א'.

1.1	שימושים
1.1.1	<ol style="list-style-type: none"> 1. השימוש במגרשים יהיה למגורים בבתים דו משפחתיים ולמבני עזר עבורם. 2. שטח מינימאלי למגרש דו משפחתי 530מ"ר, 3. במקרה של סטיה של עד 3% מגודל המגרש במדידה מצבית על אף האמור לגבי שטח מינימאלי יקבע השימוש על פי טבלת יחיד בפרק ג.
1.2	שטחי בנייה
1.2.1	<p>שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה. בנוסף תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של 30 מ"ר הצמוד לדירה מתחתיו וזאת בנוסף לשטחי הבניה המותרים ליחיד כמפורט בפרק ה, החדר ייבנה בגובה של עד 3.0 מטר, חדר היציאה לגג ייבנה בנסיגה של 3 מטר מחזית המבנה הפונה לרחוב וב-2 מטר נסיגה בחזית האחורית והצדדית.</p>
	מבני עזר
	<p>כללי</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. מבני העזר המותרים : מחסן. 2. להקמת מבנה עזר בגבול מגרש צדדי על קו אפס נדרשת הסכמת שכן וחתימתו. 3. גובהו המירבי של מבנה העזר יהיה עד 3 מ' 4. ניקוז גגות מבנה העזר ופתחיו לא יופנו למגרש שכן או לכיוון דרך. <p>חניה מקורה</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. שטחה לא יעלה על 20 מ"ר. 2. השטח הינו לקירוי הנסמך על עמודים בלבד, ללא קירות. 3. קווי הבניין עבורו יהיו: קדמי: 0 מ'. צדדי: 0 מ'. <p>מחסן</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. תותר הקמת מחסן אחד ליחיד שטחו לא יעלה על 20 מ"ר. 2. במגרשים יורדים, תותר הקמת מחסן בחזית קדמית מתחת לחניה, בתנאי שתקרתו לא תעלה מעל גובה המדרכה הסמוכה. שטחו לא יעלה על שטח החניה שמעליו. 3. קווי הבניין עבור מחסן יהיו: אחורי: 0 מ'. צדדי: 0 מ'. לא יאושר מבני עזר בחזית הרחוב. 4. מידות אלה מחייבות ואינן באות לציין מידת מינימום.

2. אזור מגורים ג'

השטח הצבוע בתשריט בכתום כהה הוא שטח לאזור מגורים ג'.

2.1	שימושים
	<ol style="list-style-type: none"> 1. השימוש במגרשים יהיה לבניי מגורים עד 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, בהתאם לתכנית בינוי שתאושר על ידי הוועדה. סה"כ יחיד במגרש ושטחי המגרשים כמפורט בטבלה בפרק ה 2. קומת העמודים המפולשת תשמש בחלקה לחניות. קומת העמודים לא תחשב במניין הקומות של הבניין. תתאפשר הקמת קומת מרתף בשטח בהתאם למפורט בפרק ה.
2.2.1	שטחי בנייה
	<p>שטחי הבניה המותרים יהיו כמפורט בטבלה בפרק ה. בנוסף תותר בניית חדר יציאה לגג בשטח של 30 מ"ר הצמוד לדירה מתחתיו וזאת בנוסף לשטחי הבניה המותרים ליחיד כמפורט בפרק ה, תתאפשר הגדלת השטח מ-30 מ"ר ל-60 מ"ר. השטח הנוסף (30 מ"ר) ייגרע מסה"כ שטח הבניה המרבי המותר והמפורט בפרק ה', במקרה זה יתווספו לסה"כ גובה המבנה המצוין בפרק ה' עוד 3 מטר מרצפת החדר עד התקרה נטו.</p>
2.2.2	מבני עזר

1. תותר בניית חניה מקורה תת קרקעית קווי הבניין ושטח החניה המקורה יהיו בהתאם לתכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה. שטח זה לא יכלל בשטחי הבניה המותרים. יותר מתסן בשטח של עד 25 מ"ר ליחיד כחלק אינטגרלי מהבניין.	
הוראות נוספות	2.3
1. תכנית בינוי לכלל המגרשים תאושר טרם היתר בוועדה המקומית. 2. בסמכות הוועדה לאשר איחוד וחלוקה 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 מס' יחידות הדיור ושטחי הבניה המירביים לא יגדל. 3. תותר בנית חצר אנגלית בחריגה של 1.5 מטר מקו בניין	

3. דרכים

השטח הצבוע בתשריט באדום או חום בהיר הוא שטח לדרכים מוצעות ו/או מאושרות.

שימושים	3.1
1. חניות תותרנה לאורך הדרכים במסגרת תכנון כולל ובאישור המפקח על התעבורה באי"ש. 2. מערכות של תשתית השירותים ההנדסיים, תעבורנה בתחום הדרכים והחניות.	
הוראות	3.2
1. תוואי הדרכים, רוחב הדרכים וקווי בנין מינימאליים - כמסומן בתשריט. 2. עד להשלמת ביצוע הדרך המוצעת- יתאפשר שימוש בדרכים הקיימות ומיועדות לביטול. 3. איסור בניה ועבודות בדרכים - אין להקים על כל קרקע המיועדת לדרך, כל מבנה ולעשות להם עבודות כלשהן, למעט: א. עבודה הקשורה בסלילה, בתיקון ובאחזקה. ב. התקנת מרכיבי דרך לרבות: שדרות, מדרכות, חניות, רחבות לתחנות אוטובוסים, נטיעות לאורך הדרכים, ריהוט רחוב, עבודות גינון ופיתוח ומתקני אשפה ציבוריים. הכל באישור הוועדה.	

4. דרך לביטול

השטח הצבוע בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע אדום הוא שטח לדרך לביטול.

שימושים	4.1
1. שטח דרך לביטול. בשטח זה יתבטלו כל ההוראות החלות על שטחי הדרכים כמפורט בסעיף מס' 3 ("דרכים") לעיל ויחולו עליו ההוראות לשטח הייעוד עליו סומן הקווקו	
הוראות	4.2
1. סגירה או ביטול של כבישים קיימים יתאפשר בכפוף לשלבי ביצוע ו/או לאחר הקמת חלק מן הצמתים/המחלפים הכלולים בתכנית. 2. אין מניעה לתחזוקה של דרך קיימת המיועדת לביטול אם לא בוצעו החלופות לה ו/או לא התמלאו התנאים לביטולה	

פרק ה' - טבלת זכויות ומגבלות בנייה ליעודים:

מצב מוצע ליעודי מגורים צמודי קרקע (עד 4 יחידות לדונם)

מספר קומות מירבי	קווי בנין (מטר)			גובה בניה לגג שטוח (מטר) לא כולל מבנה יציאה לגג	גובה בניה מירבי לגג רעפים (מטר)	מספר יח"ד למגרש	תכסית מ"ר	מרתף ליח"ד	שטח בניה מירבי ליח"ד מ"ר	שטח מגרש מינמאלי (דונם)	ייעוד
	קדמי	אחורי	צדדי								
2	4	4	5	7.60	0	2		70	220	0.530	מגורים א'

הערות אדריכל:

1. במגרשים הנ"ל לא תאושר בניית גג רעפים

מצב מוצע ליעודים אחרים

מספר קומות מירבי	קווי בנין (מטר)			גובה בניה מירבי בחלל גג רעפים	גובה בניה מירבי הכולל מעקה גג לא כולל מבני יציאה לגג ומתקנים טכניים (מטר)	מספר יח"ד למגרש	תכסית מירבית (%)	שטח מרתף למגרש שלא נכלל בשטחי הבניה המותרים (מ"ר)	שטחי בניה מירביים (מ"ר)	שטח מגרש (דונם)	מס' מגרש	ייעוד
	מעל מתחת הכניסה הקובעת	מפל הכניסה הקובעת	קדמי									
	3	4/7	4	3	11.00	6	-	300	1020	0.644	550	מגורים ג'
	3	4	4	5	11.00	6	-	300	1020	0.582	551	מגורים ג'
	3	4	4	5	11.00	6	-	300	1020	0.648	552	מגורים ג'
	3	4	4	5	11.00	6	-	300	1020	0.624	553	מגורים ג'

הערות אדריכל:

1. מספר הקומות וגובה המבנה אינו כולל חדר יציאה לגג וקומת עמודים.
2. שטחי הבניה אינם כוללים חדר יציאה לגג. ואינם כוללים חניה מקורה.

פרק ו' - הוראות נוספות:

הנחיות כלליות לאזורי הבינוי	1. עיצוב אדריכלי למבנים
<p>1. קומת מסד אם כתוצאה משיפוע המגרש וההנחיות בתכנית זו- ייווצר חלל משופע בין פני השטח ותחתית רצפת הבינוי וחלל זה לא ינוצל במסגרת שטח הבנייה וכן לא למטרת מרתף, יהיה גובהו המרבי 1.5 מ'. מרווח שיווצר מעל גובה זה ימולא ויאטם בבנייה 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 לבנות קומת מגורים חלקית במפלס המרתף במסגרת השטח המותר לבנייה ובנוסף מרתף בגודל שלא יעלה על 70 מ"ר.</p> <p>2. קומת עמודים מפולשת: תותר קומת עמודים שתשמש לחניה, למחסנים ולובי כניסה</p> <p>3. גימור חזיתות הבניינים: חומרי גימור חזיתות הבניינים יהיו באישור הועדה.</p> <p>4. גימור גגות הבניינים: א. באזורים שיעודם ציבורי/ מסחר קמרונות תאורה ואלמנטים מיוחדים יותרו באישור המהנדס. ב. ניתן לבנות גג שטוח בלבד. ג. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים כולל צורת הגג מפגע נופי וישתלבו בחזיתות סמוכות ברחוב באישור המהנדס.</p> <p>5. גימור מבנה עזר: גימור מבני העזר יהיה כדוגמת הבינוי העיקרי, לא יותר מבנה עזר שונה מגימור הבינוי או מחומרים שונים. הגג יהיה כדוגמת המבנה העיקרי ומחומרים דומים.</p> <p>6. פרגולות: תותר בניית פרגולה (מיצללה) על-פי ההנחיות הבאות: א. במגרשים שיעודם מגורים: שטח הפרגולה לא יעלה על 30% משטח מרפסת או על פני שטח של 30 מ"ר הכל לפי הגודל יותר. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'. במפלס הקרקע בלבד שטח הפרגולה לא יעלה על 40% משטח המגרש. גובה הפרגולה לא יעלה על 3.0 מ'. עלה שטח הפרגולה על האמור בסעיפים דלעיל- ייחשב השטח העודף בשטח המותר לבנייה. ב. המיצללה תיבנה באופן שתשתלב עם הבינוי/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: בטון/ברזל/עץ ד. פרטי הפרגולות יהיו חלק מהיתר הבנייה ולא תותר כל סגירה בהיקף הפרגולות.</p> <p>7. ארובות: תותר הקמת ארובות על-פי תקן ישראלי מעודכן בעת הוצאת היתר הבנייה. גובה הארובה יהיה לפי התקן החל בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה והיא תיבנה אך ורק מחומרים כדוגמת הבינוי העיקרי. לא תותר ארובה מחומרים שונים אלא באישור המהנדס.</p> <p>8. מתקן כביסה, מסתור בלוני גז, מיזוג אויר ומכלי גז ודלק להסקה: יינתן להם פתרון אדריכלי נאות, הכל באישור המהנדס. א. מתקן תליית כביסה במבנה יוסתר על-ידי מסתור מכיסוי קל או מחומר הבנייה ובאישור המהנדס. ב. מתקן תלייה נפרד - בכל מקרה ומקרה אין להתקין מתקן תליית כביסה נפרד מהמבנה, אלא באישור המהנדס והקמת מתקן כזה מחייבת היתר בנייה כחוק. ג. לא תותר התקנת מתקן תליית כביסה בחזית הקדמית. ד. עבור מיכלי גז ודלק להסקה, שאינם תת-קרקעיים, יבנה מסתור על-פי תכנון מפורט שיהווה חלק מהיתר הבנייה לשביעות רצון המהנדס, אולם אם פתרון מסוג זה איננו משתלב בצורה המניחה את הדעת מבחינת עיצוב הבינוי ופיתוח המגרש בסמכות המהנדס לחייב התקנת מיכלים תת-קרקעיים. ה. בלוני גז יוסתרו על-ידי מסתור כחלק בלתי נפרד מהפיתוח ובכפוף לאישור המהנדס. ו. יחידות מזגנים חיצוניים יותקנו ויוסתרו באלמנטים דקורטיביים, וכן יטופלו למניעת מטרדי רעש לשכנים והכל באישור המהנדס. תאסר העברת צנרת ניקוז חיצונית.</p> <p>9. הנחיות לעיצוב המבנים: 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>	
עתיקות	2. קרקע
<p>1. במידה ויתגלו עתיקות במהלך העבודות, יש להפסיק את העבודה ולהודיע לקמ"ט ארכאולוגיה בנידון.</p> <p>2. באם ישנם או באם יתגלו במהלך פיתוח השטח עתיקות המצויות בתחום השטחים הירוקים של התוכנית. חל איסור על פרצת דרכים והעברת תשתיות בתוך השטחים הירוקים שבתוכניות ללא אישור בכתב של קמ"ט ארכאולוגיה.</p>	
עבודות עפר ופסולת בניין	

<ol style="list-style-type: none"> 1. 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 2. בשלב הקמת היישוב יהיה תפעול מושכל של עבודות העפר והניקוז. שטחים שהופרו על-ידי עבודות עפר ישוקמו ויטופלו כדי שתשמר חזות נופית נאותה באתר. 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, חניונים ומבנים יבילים. 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. 8. לא יינתנו היתרי בנייה אלא אם ייקבע בהיתר, אתר הפסולת המאושר אליו תסולק פסולת הבניין אשר תיווצר בתחומי התכנית. 9. יש לצמצם את עבודות התשתית והעפר לתחום המינימלי המתחייב. 10. אין להשאיר בשטח עודפי עפר. 	
גריסה וחציבה	
<ol style="list-style-type: none"> 1. לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התכנית אלא לאחר קבלת אישור מאת קמ"ט מכרות. 2. גריסה וחציבה בתחום התכנית ייעשו על-פי כל דין החל באזור ותחיקת בטחון ובאישור קמ"ט מכרות והרשות הסביבתית המוסמכת / קמ"ט איכות הסביבה על-פי חוק עזר מחצבות התשנ"ט - 1999 על כל תיקונו. 	
פיתוח הקרקע	
<ol style="list-style-type: none"> 1. 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 התכנית. 2. חומרי הגמר של קירות התמך יהיו לפי תכנית בינוי שתאושר ע"י הועדה. גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 5.0 מ', בתכנית בינוי גובה קיר תומך ברצף אחד לא יעלה על 5.0. בסמכות המהנדס לאשר בתכנית בינוי קיר תומך בגובה גדול יותר על פי שיקול דעתו ובתנאי 5.0 שלא יעלה על 9 מ' ברצף 9.0. במידה ויש צורך בקיר תומך בגובה מעל 9 מ' יחולק הקיר על-ידי דירוג אופקי 1.0. 3. לא ייבנו קירות תמך בתחום התכנית ללא אישור של קונסטרוקטור מוסמך. 4. מפלס רצפת קומת המגורים התחתונה של הבניין יותאם ככל אפשר לקרקע הטבעית לשביעות רצונה של הועדה. 5. גדרות ייבנו מחומרים כגון: מסבכת מתכת, גדר חיה, לוחות עץ, או אבן טבעית כדוגמת הקירות התומכים. הגדרות ישתלבו בחזיתות השכנות לפי אישור המהנדס. גובה הגדר לא יעלה על 1.2 מ' מפני הקרקע הגבוהים. 	
שפני הסלע	
<ol style="list-style-type: none"> א. מסלעות ייבנו מאבני האזור עם כיסוי אדמת גן וצמחים ובהתאם להוראות המשרד להגנת הסביבה לבנייה למניעת נגיעות משפני סלע, כאשר יש להימנע מהשארית ריכוזי בולדרים, ערימות סלעים ואבנים, לצמצום תנאי המחיה 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, חייית המאגר ללישמניה טרופיקה בשטחים מיושבים וסביבתם" (המשרד להגנת הסביבה - מרץ 2011). 	
סילוק מפגעים ושימור הנוף	
<ol style="list-style-type: none"> 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 הבנייה וגובהם. כמו כן לקצץ או לזמור שיחים או חלק מכל מפגע אחר בין קו בנייה 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 חשבונו. 3. שימור הנוף: יובטחו כל התנאים למניעת פגיעה בתכסית הטבעית ובשטח שאינו מיועד לבנייה, במשך תקופת הבנייה ולאחזקתה התקינה בעתיד, וזאת על-ידי: <ol style="list-style-type: none"> א. מסירת הוראות מתאימות וכל האינפורמציה הדרושה למגיש התכנית ולבעלי המגרשים, ואחריותם לגבי פגיעה ונוזק. ב. הוראה על אופן הביצוע של הבנייה בנושא השימור וכן הפסקה מיידית של הבנייה במקרה של חשש פגיעה. ג. קביעה של מגבלות על שינויים בתכסית הטבעית בחלק משטח המגרש. 	
נטיעות עצים ושמירתם	

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.

3. מערכות תשתית

איכות הסביבה

על הועדה חובה להתייעץ עם הרשות הסביבתית המוסמכת טרם מתן היתרי בנייה. 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.

מעבר תשתיות ציבוריות

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.

איסור בנייה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם

לא יינתן היתר בנייה בקרבת מתקני חשמל קיימים או מאושרים אלא במרחקים המפורטים להלן:

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

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

קווי חשמל, תקשורת ותאורה

1. רשת אספקת החשמל מתח גבוה תהיה אווירית ו/או תת-קרקעית על-פי החלטת הועדה בתיאום עם חברת החשמל המספקת חשמל לאזור.

2. שנאים יותקנו על גבי עמודים ו/או מבני שנאים שייבנו על-פי החלטת וועדה בתיאום עם חברת החשמל.

3. רשתות חשמל מתח נמוך וחיבורים לבניינים יהיו תת-קרקעיים.

<p>4. כל התשתיות עבור מערכות התקשורת לסוגיה והתאורה תהיינה תת-קרקעיות.</p>	
<p align="center">אנטנות ומתקני שדור</p>	
<p>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 מס' 513/1/08 ואו כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.</p>	
<p align="center">כיבוי אש</p>	
<p>על הועדה חובה להתייעץ עם רשות הכבאות טרם מתן היתרי בנייה לכל בניין, למעט בניינים אלה:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בניין עד 4 קומות המיועד למגורים בלבד ובו עד 24 דירות; לעניין זה, קומת מרתף וקומת עמודים ייכללו במניין הקומות כאמור. 2. בניין ששטחו הכולל אינו עולה על 100 מ"ר ושאינו משמש להתקהלות או לאחסון חומרים מסוכנים. 3. תוספת לבניין קיים ששטחו הכולל אינו עולה על 50 מ"ר. 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 align="center">גז</p>	
<p>מתקני הגז ומיכלי הגז יהיו על-פי תקנים ישראלים מתאימים ותקפים ועל-פי הסטנדרטים הנהוגים בישראל בעת הוצאת היתר הבנייה.</p>	
<p align="center">ביוב וניקוז</p>	
<ol style="list-style-type: none"> 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 בניין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע ניקוז, הביוב והתיעול. 2. ניקוז: <ol style="list-style-type: none"> א. הועדה ראשית להורות כתנאי למתן היתר בנייה, 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. ב. בשטחים הציבוריים הפתוחים (שצ"פ) ובגינות לאורך הדרכים, יש להבטיח מיקום השטחים הקולטים נגר נמוך מסביבתם. 3. ביוב וסילוק שפכים: <ol style="list-style-type: none"> א. כל בניין בשטחה של התכנית 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 להיתר בנייה 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. הועדה 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 align="center">בנייה משמרת מים - שימור וניצול מי הנגר העילי</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 ואו כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר. בין היתר יש לבצע כדלקמן:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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. ב. יקבעו הנחיות להעברת מי הנגר העילי מתחומי המגרשים והמבנים לשטחים ציבוריים פתוחים או למתקני החדרה סמוכים לצרכי השהייה, החדרה והעשרת מי תהום. 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. ד. בתכנון דרכים וחניות ישולבו רצועות של שטחים מגוננים סופגי מים וחדירים 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.

4. מערכות נלוות		חניות
א. תקן החנייה הינו כדלקמן:		
כמות יח"ד במגרש	תקן חנייה לכל יח"ד בתחום המגרש	תקן חנייה לכל יח"ד לאורחים בקרבת המגרש לאורך הדרכים הציבוריות
עד 4 יח"ד למגרש	2 מקומות חניה	0.3 מקומות חניה
5מ יח"ד ומעלה	1.5 מקומות חניה	0.3 מקומות חניה
ב. ביעודים שאינם למגורים החניה תהיה בתחום המגרש. בהתאם לנספח התנועה המאושר ועל פי התקנים והנהלים הקיימים בישראל בעת הוצאת היתר הבניה ובאישור מהנדס הרשות.		
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		
<ol style="list-style-type: none"> 1. בכל בניין 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		
<ol style="list-style-type: none"> 1. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי שמש, הכל באישור המהנדס. 2. 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 המהנדס. דוד שמש בעמידה יתאפשר אך ורק בחלל גג הרעפים. 3. בגג שטוח המערכת הסולרית תהיה על הגג כשהמתקן לא יבלוט מעבר לגובה מעקה הגג ו/או המסתור. 4. הפתרון לדודי השמש יהווה חלק מהבקשה להיתר בנייה לשביעות רצון המהנדס. 		
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		
<ol style="list-style-type: none"> 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. 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. 		
מרכיבי ביטחון		
<p>מרכיבי הביטחון יכללו:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. גדר היקפית אינדוקטיבית בהתאם למפרטי פקע"ר/ענף הגנת ישובים. 2. תוצב תאורה היקפית לאורך הגדר הביטחונית האינדוקטיבית ודרך הפטרול(בהתאם למפרטי פקע"ר) 3. תיסלל דרך פטרול ואחזקה בצמוד לגדר האינדוקטיבית בהתאם למפרטי פקע"ר. 4. ככל שינתן מענה טכנולוגי אשר ייתן מענה ביטחוני מלא לכלל התכנית, ניתן יהיה לשקול טרם פרסום מתן היתר בניה את ביטול אינדיקציית הגדר והתבססות על גדר מתכת פשוטה. 5. מאושרת החרגה של 15 מטר עבור שמירת חיץ מקו בניין היקפי בחלק הצפון מזרחי של התכנית. 6. יאסר על המועצה להנפיק היתרי הבניה טרם יאוגם כלל התקציב הנדרש למימוש והקמה של כלל מרכיבי הביטחון והתנאים הביטחוניים כפי שסוכם. 7. ייאסר על המועצה להנפיק היתרי אכלוס וטופס 4 טרם מומשו בפועל והוקמו כלל מרכיבי הביטחון והתנאים הביטחוניים כפי שסוכם ור' קש"צ אישר במסמך רשמי את הקמתם של מרכיבי הביטחון. 		
5. שלביות הביצוע		שלבים בהיתר בנייה
		הוצאת היתר בנייה תתבצע

בנייה בשלבים

1. מימוש בנייה חלקית מחייב להביא את המבנה לידי גמר מושלם באותו החלק שנבנה.
2. בכל שלב יהיה מראה ותפקוד מוגמר, כולל פיתוח השטח הצמוד למבנים.
3. אין להשאיר מפגעי מראה ובטיחות בשטח נשוא הבקשה להיתר.
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.

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: יועץ תנועה, אדריכל נוף, יועץ נגישות ויועצים נוספים לפי הצורך.

ב. לתכנית תצורף פרוגרמה כמותית ולוח זמנים מאושר לביצוע ותאושר על-ידי הועדה. בתוך כך, ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לפיתוח ולבינוי השטח לשביעות רצונה של הועדה ובהתאם להוראות תכנית זו.

ג. לא יינתנו היתרי בשטח התכנית אלא לאחר הבטחת ביצוען של התשתיות הבאות להנחת דעתה של הועדה:

- 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.
- פרטי עיצוב והנחיות מרחביות.

ד. הכל בהתאם לפרק ו' בהוראות התכנית.

3. היתרי בנייה

א. כללי:

1. באזורים המוסכמים שישומו בעקבות חפירות הבדיקה לא יותנו היתרי בניה אלא לאחר, חפירות הצלה מלאות.
2. במידה ובעקבות החפירות המלאות יוגדרו אתרים לשימור בתחום ואחזקה שוטפת התוכנית החובה לשימור ופיתוח של השטח בשטח ציבור פתוח תהא על הרשות המקומית בשיתוף קמ"ט ארכאולוגיה.
3. בסמכות הועדה לאשר איחוד וחלוקה ואו שינויי גבולות בין מגרשים ביעוד זהה, ללא שינוי בגבול החיצוני של הייעוד, על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מסי יחידות הדיור ושטחי הבניה המירביים לא יגדל.

ב. כל בקשה להיתר בנייה תכלול את התכניות כדלהלן:

- תרשים סביבה.
- תרשים העמדת המבנה במגרש, דרכי גישה, קווי בניין 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 הישוב.
- תכנית מדידה מעודכנת לחצי שנה אחרונה, וחתומה על-ידי מודד מוסמך.

ג. תיאומים

- א. לא יינתנו היתרי בנייה אלא לאחר קבלת אישור על 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 נגישות, תעודת גמר.
- ב. כל התיאומים יתבצעו בהתאם להוראות המפורטות בפרק ו'.
- ג. בסמכות המהנדס לדרוש תיאומים נוספים.

פרק ח' - חתימות והצהרת המתכנן:

נוקדים תכנית מפורטת מס' 411/6/4/3
תאריך עדכון 13/03/2023

תאריך חתימה:

חתימות:

חתימת בעל הקרקע:

נוקדים (אל דוד)
כפר שיתופי בע"מ

13/03/2023

נודלמן בינה-אדריכלים
רח' שרת 82/א 6250434
טל: 03-5467670 פקס: 03-5467060

חתימת העורך:

13/3/23

ההסתדרות הציונית העולמית
החטיבה להתיישבות
היישוב החדש, בטחונות וקרקעות

חתימת היזם:

הועדה המיוחדת לתכנון ובניה של המועצה האזורית גוש עציון	
תכנית מס' 411/6/4/3	ליישוב
2020009	הועדה המקומית בישיבתה ה- 22/11/20
החליטה	להמליץ להפקיד את התכנית / לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל.
יושב ראש הועדה	מהנדס 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.

נודלמן בינה-אדריכלים
רח' שרת 82/א 6250434
טל: 03-5467670 פקס: 03-5467060
חתימה

נודלמן בינה אדריכלית
שם ותפקיד

13/3/23

תאריך