

## איזור יהודה ושומרון

מועצת התכנון העליונה

מרחב תכנון מקומי גוש-עציון

---

### תכנית מפורטת מספר 411/1/1

### שינוי לתכנית מפורטת מס' 411/1

## נוקדים

### "חוות נוער שדה בר"

מועצה אזורית גוש עציון הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה גוש עציון	יוזם התכנית :
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש	בעל הקרקע :
ההסתדרות הציונית העולמית באמצעות החטיבה להתיישבות – חבל ירושלים	מגישי התכנית :
אד. דוד ברסלבי רח' דוד רוזאל 23 הרצליה (46808)	עורך התכנית :
תשס"ה 2005 – ה' בתמוז – יולי 2005	תאריך :
12.7.05	תאריך עדכון אחרון :

**תוכן העניינים:**

3	עמ'	התכנית	-	פרק א'
4	עמ'	הגדרות	-	פרק ב'
5	עמ'	טבלת אזורים ושטחים לתכנית המתאר	-	פרק ג'
6	עמ'	טבלת מגרשים ושימושי קרקע לנספח הבינוי	-	פרק ד'
7	עמ'	תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	-	פרק ה'
9	עמ'	רשימת תכליות, שימושים, הגדרות והגבלות בנייה	-	פרק ו'
15	עמ'	הוראות לתכניות פיתוח	-	פרק ז'
17	עמ'	זשתית, ניקוז, תיעול ואספקת מים	-	פרק ח'
18	עמ'	מרכיבי ביטחון	-	פרק ט'
19	עמ'	שונות	-	פרק י'
20	עמ'	חתימות והצהרת המתכנן	-	פרק יא'

**פרק א' – התכנית**

1. שם התכנית: תכנית זו תיקרא תכנית מפורטת מס' 411/1/1 שינוי לתכנית מפורטת מס' 411/1 "חוות שדה בר" נוקדים .
2. מסמכי התכנית: תכנית זו כוללת 20 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית") וגיליון אחד של התשריט הערוך בקנה מידה 1:1250 (להלן ה"תשריט")  
נספח בינוי לתכנית מפורטת מספר 411/1/1 ב.ק.מ 1:500 – מסמך מחייב – למעט העמדת המבנים בתוך המגרש.
3. גבולות התכנית: בתחום הקו הכחול בתשריט.
4. שטח התכנית: 73.4 דונם.
5. מקום התכנית: נוקדים  
גוש 4 – חלק מחלקה אל עקב  
בכפר ערב את תעמרה  
נפת בית לחם  
השטח בין קואורדינטות 118,000 – 118,900  
173,000 – 174,000
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באי"ש
7. יוזם התכנית: מועצה אזורית גוש עציון  
הועדה המיוחדת לתכנון ובנייה גוש עציון
8. מגישי התכנית: ההסתדרות הציונית העולמית באמצעות החטיבה להתיישבות – חבל ירושלים
9. עורך התכנית: אד. דוד ברסלבי  
רח' דוד רזיאל 23 הרצליה (46808)

**מטרות התכנית:**

- א. קביעת יעודים ותכליות ליעודים בתחום התכנית, כולל חלוקה משנית למגרשים בנספח הבינוי.
- ב. קביעת הוראות מפורטות לפיתוח ובניה.
- ג. קביעת כללים ותנאים לביצועה של התכנית.

**פרק ב' - הגדרות**

1. **התכנית:** תכנית מפורטת מס' 411/1/1 שינוי לתכנית מפורטת מס' 411/1 לנוקדים למוסד חינוכי כולל תשריט, הוראות ונספח בינוי.
2. **הועדה:** הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - גוש-עציון
3. **מהנדס:** מהנדס הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - גוש-עציון
4. **החוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א 1971.
5. **אזור:** שטח קרקע המסומן בתשריט בצבע או במסגרת תיחומים ומיועד עפ"י המקרא שבתשריט לשימוש המותר בקרקעות שנקבעו לפי תכנית זו.
6. **קו דרך:** קו המגדיר את גבולות צידי הדרך, כולל מדרכות וכל הכלול במונח הדרך.
7. **מגרש:** שטח קרקע המתחם בנספח הבינוי בקו ירוק - כדי לציין את השימוש המותר בו.
8. **תת-מגרש:** שטח קרקע מתוחם בקו ירוק כמסומן בנספח הבינוי.
9. **קו בנין:** קו לאורך גבולות המגרש אשר מעבר לו לא תתאפשר בניית מבנים או חלקים מהם - אלא אם כן צוין במפורש אחרת במסגרת הוראות הבניה המפורטות בתכנית זו.
10. **קומה:** חלק בבניין - הנמדד אנכית מפני רצפתו ועד לפני הרצפה שמעליו.
11. **גובה הבניין:** הגובה הנמדד אנכית בכל נקודה כנג הבניין אל פני הקרקע הסופיים המתוכננים הסמוכים לנקודה זו. בגג שטוח יימדד הגובה מהקצה העליון של המעקה ובגג רעפים מנקודות רכס הגג.
12. **שטח מותר לבניה:** השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקורים בבניין. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. אך כולל כל חלק אחר.
13. **זכות מעבר:** שטח בתוך תחומי המגרשים המפורטים בנספח הבינוי - המשמש לצורכי הציבור: מעבר צנרות שונות, מעבר אפיקי ניקוז שונים וכו' - ובלבד שלא יחרוג ממרחק של 1.5 מ' מגבולות המגרש.
14. **מסד:** בסיס בניין או חלק מבסיס בניין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש איליו כניסה למעט פתח אחזקה לבור מים וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדו'. גובה המסד נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני הרצפה התחתונה של הבניין.
15. **מרתף:** קומה בבסיס הבניין הנמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה שמעליו.

פרק ג' - טבלת אזורים ושטחים לתכנית מפורטת מס' 411/1/1

שטח		צבע/ ציון בתשריט	מס' מגרש	ייעוד
%	דונם			
38.5	28.3	כתום מותחם חום כהה	1	שטח למוסדות חינוך
4.4	3.2		2	
4.2	3.1	ירוק מותחם חום כהה	3	שטח לספורט
1.4	1.0	אפור ובפסים בסגול כהה אלכסוניים	4	מתקנים הנדסיים
5.0	3.7	ירוק מותחם ירוק כהה	5	שטח פרטי פתוח
4.5	3.3		6	
1.4	1.0		7	
6.7	4.9	פסים אלכסוניים בצבע צהוב ולבן לסירוגין	8	שטח לתכנון בעתיד
7.5	5.5		9	
1.2	0.9	צבע ירוק	10	שטח ציבורי פתוח
2.2	1.6		11	
0.7	0.5		12	
7.1	5.2	חול	13	דרך קיימת
12.7	9.3	אדום	14	דרך מוצעת
2.5	1.9		15	
100.00	73.4	סה"כ שטח התכנית		

**פרק ד' – טבלת מגרשים ושימושי קרקע לנספח הבינוי**

שטח מותר לבנייה	שטח המגרש	היעוד העיקרי של המגרש והשימוש בתת מגרש	מספר המגרש
		<b>שטח למוסדות חינוך</b>	<b>1.</b>
1320	4.4	מבני ציבור וחברה	1. א'
2480	6.2	מבני חינוך	1. ב'
800	2.0	משפחתונים	1. ג'
1640	4.1	משפחתונים	1. ד'
1200	3.0	משפחתונים	1. ה'
-	8.6	שטח ציבורי פתוח ובריכה	1. ו'
800	3.2	מגורי סגל	2
	31.5	סה"כ שטח למוסדות חינוך	
1240	3.1	שטח לספורט	3
-	1.0	מתקנים הנדסיים	4
-	3.7	שטח פרטי פתוח	5
-	3.3	שטח פרטי פתוח	6
-	1.0	שטח פרטי פתוח	7
-	4.9	שטח לתכנון בעתיד	8
-	5.5	שטח לתכנון בעתיד	9
-	0.9	שטח ציבורי פתוח	10
-	1.6	שטח ציבורי פתוח	11
-	0.5	שטח ציבורי פתוח	12
-	16.4	כבישים	
	<b>73.4 דונם</b>	<b>סה"כ</b>	

## פרק ה' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית

### כללי:

כל הבנייה בשטח התכנית תהייה צמודה למפלסי הקרקע הטבעיים.

### א. תכליות ושימושים:

לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים באזור המסומן בתשריט לכל תכלית, פרט לתכליות המפורטות ברשימת התכליות לגבי האזור בו נמצאים הקרקע או הבניין.

### ב. תנאים מיוחדים:

1. תכנית זו – לרבות נספח הבינוי - קובעת את תחומי המגרשים השונים ואת השימושים השונים בכל מגרש.
2. למרות השמוש הרשום בנספח עבור כל מגרש ותת-מגרש, רשאית הועדה לאשר שימושים ציבוריים נוספים לכל מגרש/תת-מגרש - וכן שימושים הקשורים בדרישות מערכת ההנדסה, כולל מתקנים. לא יינתן אישור זה אם הדבר יפגע ביעוד הרשום על התשריט, או יהווה מפגע אסתתי למקום.

### ג. אופן ביצועה של תכנית מפורטת:

- הועדה רשאית להתיר פעולות בנייה בשטח התכנית לאחר שנתמלאו התנאים הבאים:
1. פעולות הבנייה המתבקשות יהיו על פי תכנית זאת לחוות נוער שדה-בר לרבות נספח הבינוי.
  2. התכנית לבקשת היתר תוגש לכל המגרש – כולל קטע דרך הגישה הסמוכה איליו. התכנית תכלול את קווי הבניין מעברי תשתיות, וכן נקודות קצה של תשתיות המים, החשמל, התקשורת, הביוב וההסקה בתחומי המגרש ובסמוך איליו.
  3. לפני מתן היתר הבנייה - ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים לביצוע ניקוז הקרקע, סלילת דרכים, הנחת קווי מים, חשמל ותקשורת וסילוק השפכים לשביעות רצון של הועדה והרשויות הנוגעות בדבר כל אחד מהשירותים דלעיל.
  4. ייקבעו התנאים ויובטחו הסידורים לשינויים בפני הקרקע הטבעיים, ליישור ומילוי קרקע הדרושים לביצוע התכנית לשביעות רצונה של הועדה.

5. ייקבעו תנאים ויובטחו הסידורים למקומות חנייה לשביעות רצונה של הועדה.
6. התכנית להיתר בנייה תכלול :
  - א. תכנית פיתוח המגרש ערוכה לפי "הוראות לתכנית פיתוח" – לפי פרק ז' להלן וכוללת קירות תומכים, גבהים ומפלסי כל שטחי הפיתוח.
  - ב. תכנית הקומות בק.מ. 1:100 או לפי דרישות הועדה.
  - ג. תכנית גגות כולל המתקנים על הגג בק.מ. 1:100 או לפי דרישות הועדה.
  - ד. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות, כולל סימון קרקע סופית במישור החתך, דרך המבנה עד גבול המגרש כולל דרכי הגישה החיצוניות ערוכים בקנה מידה 1:100 או לפי דרישות הועדה.
  - ה. כל החזיתות כולל כל המפלסים לרבות מפלסי הקרקע הצמודה לחזיתות בק.מ. 1:100 או לפי דרישות הועדה.
  - ו. חישוב שטחים בהתאם לחוק.



**פרק ו' – רשימת תכליות, שימושים, הגדרות והגבלות בניה .**

**1. שטח למוסדות חינוך:**

שטח המסומן בתשריט בצבע כתום תחום בקו חום כהה מיועד לבניית מבני חינוך, מנהלה, מגורי סגל, מגורי נוער ומשפחתונים.

**א. הוראות לבניית מבני חינוך:**

השימושים המותרים בשטח: כיתות לימוד מסוגים שונים, מעבדות, ספרייה, חדרי מנהלה, חדרי סגל הוראה, מבני מלאכה ומחסנים.

**קווי בניה:**

לפי המסומן בנספח בינוי.

**שטח הבניה המותר:**

סה"כ שטח הבניה המותר - 40% משטח המגרש.

סה"כ תכסית הבניה המותרת - 25% משטח המגרש.

**מספר הקומות המותר:**

הבניה מותרת בשתי קומות בלבד.

**גובה מסד:** לא יעלה על - 1.2 מ'.

**גובה הסומה המירבית:** עד 5.0 מ'.

**גובה המבנה כולל המסד:** לא יעלה על - 11.20 מ'

**ב. הוראות לבניית משפחתונים:**

המגרשים המסומנים בנספח התכנית: 1. ג', 1. ד', 1. ה' – מיועדים לבניית משפחתונים.

**קווי בניה:**

לפי המסומן בנספח הבינוי.

**שטח הבניה המותר:**

סה"כ שטח הבניה המותר - 40% משטח המגרש.

סה"כ תכסית הבניה המותרת - 25% משטח המגרש.

מספר הקומות המותר:

הבניה מותרת בשלוש קומות בלבד.

גובה מסד: לא יעלה על – 1.2 מ'.

גובה קומה מירבי: עד 4.5 מ'.

גובה המבנה כולל המסד: לא יעלה על – 12.20 מ' לא כולל מסתור למערכת סולרית.

ג. הוראות לבניית מגורי סגל:

המגרש המסומן בנספח התכנית : 2 – מיועד לבניית דירות למגורי סגל המוסד.

קווי בניה:

לפי המסומן בנספח הבינוי.

שטח הבניה המותר:

סה"כ שטח הבניה המותר – 25% משטח המגרש.

סה"כ תכסית הבניה המותרת – 25% משטח המגרש.

מספר הקומות המותר:

הבניה מותרת בשתי קומות בלבד.

גובה מסד: לא יעלה על – 1.2 מ'.

גובה הקומה המירבי: עד 4.5 מ'.

גובה המבנה כולל המסד:

סה"כ מהנקודה הנמוכה ביותר של גובה פני הקרקע מתוכנן בסמוך למבנה ועד לרום גג הרעפים או

מעקה שעל גבי גג שטוח לא יעלה על – 9.20 מ'.

ד. הוראות לבניית מבני ציבור וחברה:

המגרש המסומן בנספח התכנית הזו : 1. אי – מיועד לבניית מבני ציבור וחברה.

השימושים המותרים בשטח: בניית חדר אוכל מרכזי לרבות מטבח ומחסנים, אולם התכנסות ואירועים, מבני משרדים ומנהלה, מרפאה, חדר נשק, בית כנסת, מועדונים, ספרייה וכו'.

קווי בניה:

לפי המסומן בנספח הבינוי.

שטח הבניה המותר:

סה"כ שטח הבניה המותר – 30% משטח המגרש.

סה"כ תכסית הבניה המותרת - 30% משטח המגרש.  
מספר הקומות המותר:  
הבניה מותרת בשלוש קומות בלבד.

גובה מסד: לא יעלה על - 1.2 מ'.  
גובה הקומה המירבי: עד 5.0 מ'.

גובה המבנה כולל המסד: סה"כ מהנקודה הנמוכה ביותר של פ.ק. מתוכנן בסמוך למבנה ועד לרום גג הרעפים או מעקה שעל גבי גג שטוח לא יעלה על - 16.2 מ'

## 2. שטח ספורט:

המגרש המסומן בתשריט בצבע ירוק תחום בקו חום - מיועד לבניית מבני ספורט והקמת מתקני ספורט.

השימושים המותרים בשטח: אולם ספורט סגור, חדרי כושר, חדר לטניס שולחן, מלתחות, מחסנים וכו' וכן מגרשי ספורט פתוחים.

קווי בנין:

לפי המסומן בנספח הבינוי.

שטח הבניה המותר:

סה"כ שטח הבניה המותר - 40% משטח המגרש.

סה"כ תכסית הבניה המותרת - 25% משטח המגרש.

מספר הקומות המותר:

הבניה מותרת בשתי קומות בלבד.

גובה מסד: לא יעלה על - 1.2 מ'.

גובה קומה מירבי: עד 9.0 מ'.

גובה המבנה כולל המסד: סה"כ מהנקודה הנמוכה ביותר של פ.ק. מתוכנן בסמוך למבנה ועד לרום גג הרעפים או מעקה שעל גבי גג שטוח לא יעלה על - 14.20 מ'

### 3. מתקנים הנדסיים:

האזור המסומן בתשריט בצבע אפור עם קווים אלכסוניים בסגול - מיועד למתקנים הנדסיים: מים, ביוב, חשמל, תקשורת וכו' וכן לגינון מכל סוג.

### 4. שטח פרטי פתוח

האזורים המסומנים בתשריט בצבע ירוק תחום בקו ירוק כהה - מיועדים לשמש כשטח פרטי פתוח.

השימושים המותרים: מרכיבי ביטחון לרבות דרך ביטחון היקפית, גינון מכל סוג, חניה ומתקנים הנדסיים שונים - באישור הועדה.

### 5. שטח לתכנון בעתיד.

יעודו של האזור המסומן בתשריט בקווים אלכסוניים בצבע צהוב ולבן לסרוגין - יקבע בעתיד באישור הועדה ומועצת תכנון עליונה.

### 6. שטח ציבורי פתוח:

האזור המסומן בתשריט בצבע ירוק מיועד לשמש כשטח ציבורי פתוח. לכל מגרש תוגש תכנית פיתוח לאישור הועדה בכפוף למפורט בפרק ז' – להלן – "הוראות לתכניות פיתוח". השימושים המותרים בשטח: מעברים להלכי רגל, גינות נוי, בוסתנים של עצי פרי, מגרשי משחקים, פינות ישיבה, בריכות נוי, מבנים שונים של משק חי וכן שילוב מתקנים הנדסיים שונים באישור הועדה - כמו מכלי אשפה מרכזיים של החווה, מתקני מים, תעלות ניקוז וכו'. במגרש מס' 1. ו' בלבד – במרכזו - תותר בניית בריכת שחיה כמסומן בנספח הבינוי.

### 7. דרכים

1. דרך מוצעת – השטחים בתשריט בצבע אדום מיועדים למסעות, חניות ותחנות אוטובוס - וכן שטח למדרכות הכוללות שילוב של גינון.
2. דרך קיימת – השטחים בתשריט בצבע חול מיועדים לכבישים, הסדרת צמתים, חניות ותחנות אוטובוס - וכן שטח למדרכות הכוללות שילוב של גינון.

## 8. מגבלות בנייה כלליות בתחום התכנית

### ארכיאולוגיה

אם יתגלו עתיקות בשטח התכנית, יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה ולקבל את אישורו להמשך העבודה.

### חומרי בניה וגמר חיצוני של המבנים:

#### גימור הקירות החיצוניים:

רוב משטח הקירות החיצוניים של המבנה בגמר אבן מקומית או אבן שוות-ערך. היתרה - בכל חומר גמר אחר - יציב, עמיד ואסתתי - באישור הועדה.

#### גימור גגות.

ניתן לבנות גגות שטוחים, גגות רעפים וגגות המשולבים משניהם.

#### גג שטוח מבטון:

חומרי הגמר: גמר עליון מעל לשכבות הבידוד והאיטום מחומרים יציבים ועמידים כמו: חצץ נקי בגודל אחיד, ריצופים שונים - או כל חומר עמיד ואסתתי אחר - באישור הועדה. אין להשתמש בגימור חומר הלבנה כל שהוא בלבד - ככיסוי לשכבת האיטום - למעט חומרי איטום משוכללים הכוללים את הצבע או חומר הגימור בתוכם.

כיפות וקמרונות. ניתן לשלב בגגות השטוחים כיפות וקמרונות הבולטים ממפלס הגג. הגמר העליון של בליטות אילו מחויב בפרוט המופיע לעיל לגבי הגג השטוח. נוסף לכך ניתן לשלב כיפות תאורה מפרופיל מתכת וזכוכית או חומרים שווי-ערך.

#### גג רעפים.

יותר שימוש בכל סוגי הרעפים העמידים בעלי הצבעים היציבים - למעט רעפי בטון פשוט צבוע חיצונית.

### **בניה בשלבים:**

בניין הנבנה בשלבים – יש להביאו לגמר מושלם בל אחד משלבי הבנייה – בכפוף לכל הוראות תכנית זו.

### **חניות:**

לפי התקנות הנמצאות בתוקף בזמן אישור התכנית.

### **מתקנים סולריים:**

מערכת חימום סולרית, דוודים, קולטים, וכו' – יהיו משולבים ומוסתרים בעיצוב הגגות באישור הוועדה.

### **מבנים יבילים:**

בסמכות הוועדה לאשר הקמת מבנים יבילים / זמניים בני קומה אחת בכל שטח התכנית לפי ובהתאם לשימוש השטח המוגדר בנספח הבינוי.

### **מרתפים:**

ניתן לנצל את החלל שבין תחתית המבנה ובין שיפוע הקרקע הטבעי למיקום ובניית מרתפים. שטחם של המרתפים כלול בזכויות הבנייה.

## פרק ז' - הוראות לתכניות פיתוח - לגבי כל השטחים הכלולים בתכנית המתאר.

### 1. הוראות כלליות:

- 1.1 היתרי בניה ינתנו רק אם תכנית ההגשה תלווה בתכנית פיתוח גינון ותאורה בקנה מידה 1:100 או בקנה מידה אחר לפי דרישת הועדה, למגרש בשלמותו הכוללת: גדרות, מעקות וקירות תומכים. שבילים להלכי רגל מהכניסות לבניין ועד להתחברותם לדרכי הגישה החיצוניות השונות אל המגרש - כנייל שבילים עבור רכב. שטחים פתוחים, גינון ועצי פרי, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מכלים הטמונים באדמה ומעל לקרקע, מתקני כביסה וכו' . כל הנייל כולל ציון המפלסים הסופיים של פני הקרקע, השבילים, קצה עליון של קירות מעקות וגדרות.
- 1.2 חיבור טלפון וקווי תקשורת - לרבות קו מאנטנת טלויזיה מרכזית, טלויזיה בכבלים, ערוצי מחשב ואחרים מכל סוג - כל החיבורים הנייל אל כל מבנה בחווה יהיו תת-קרקעיים.
- 1.3 חיבור קווי אספקת חשמל במתח הרשת בתחום החווה לרבות כל החיבורים אל כל מבנה יהיו תת-קרקעיים.

### 2. קירות תומכים:

גמר הקירות התומכים - מאבן מקומית, בטון חשוף בגימור מבוקר או אלמנטים של עץ. כל הקירות התומכים יופיעו בתכנית הפיתוח הנדרשת לקבלת התר הבניה כולל תכנון סטטי של מהנדס. גובה הקיר התומך מפני הקרקע הגבוהים שבצדו האחד - לא יעלה על 0.9 מ' גובה קיר תומך ברצף אחד מפני הקרקע הנמוכים מצידו השני - לא יעלה על 2.0 מ'. במידה ויש צורך בגובה גדול יותר, יחולק הקיר ע"י מדרגות אופקיות, ברוחב מינימלי של 0.8 מ' בין קיר לקיר, ממולאות עפר עבור גינון.

### 3. גדרות.

התכנית מאפשרת נטיעת גדרות בגבולות המגרשים המתוכננים מצמחיה רכה וחסרת קוצים בלבד. יש לכלול את הבקשה לנטיעת הגדרות בבקשה להיתר הבניה.

### 4. פרגולות.

תכנית זו מתירה הקמה של פרגולות מסוג כל שהוא, סוכות מקורות גפן וכו' בכל שטח המגרש - ובלבד שהשטח האטום של תחתית הפרגולה לא יעלה על 20% מכלל שטח הפרגולה. יש לכלול את הבקשה להקמת פרגולות בבקשה להיתר הבנייה.

**5. מתקני האשפה -**

מתקני האשפה הציבוריים של הישוב מסומנים בנספח הבינוי בהתאם לשיטת פינוי האשפה הקיימת במועצה האזורית - "צפרדעים" גדולות. מכלי האשפה יוסתרו לכל גובהם ע"י עיבוד הקרקע ואו גדר היקפית מ- 3 צדדים. תומרי הגמר של הגדר כמפורט בסעיף הדין בקירות תומכים - 2 לעיל - או ע"י גדר חיה. לא תותר העמדת מכלי אשפה גלויים. נוסף למצוין לעיל - כל בקשת היתר למבנה מחויבת בציון מיקום מיכל אשפה ביתי מוסתר כנייל - לפינוי יום- יומי ע"י אנשי החווה אל ה"צפרדעים".

**6. סילוק מפגעים ושימור הנוף.**

כל עבודות העפר אשר יעשו במגרש כל שהוא או בשטח פרטי פתוח - ישמרו על הכללים הבאים :  
חפירה : כל חפירה תיעשה אל תוך שטח המגרש או השטח הפתוח תוך שמירת ביטחונם ויציבותם של קווי גבול המגרש - באישור הועדה.  
מילוי : כל מילוי שיעשה במגרש או שטח ציבורי פתוח לא יגלוש מעבר לקווי המגרש. עצירת שפכי המילוי תבטיח יציבותם מפני גלישה בעתיד אל מעבר לגבולות המגרש - באישור הועדה.

**7. בורות אגירה למי-גשמים.**

ניתן לנצל את החלל שבין תחתית המבנה ובין שיפוע הקרקע הטבעית למיקום ובניית בורות לאגירת מי גשמים - אשר לא יחושבו כשטחי בניה .



**פרק ח' - תשתית, ניקוז תיעול ואספקת מים.**

1. **קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:**

קווי התשתיות הנ"ל מותרים למעבר בתחומי כל מגרש בתחום 1.5 מ' מגבול המגרש. אין לבנות על רצועת הקרקע בה עוברת תשתית זו שום חלקי בניין.

2. **שמירה על הבריאות**

כל בקשה להיתר בנייה תכלול את הסידורים הדרושים בהתאם לדרישות משרד הבריאות.

3. **ניקוז**

כתנאי למתן היתר בניה - רשאית הוועדה לדרוש תכנון מפורט שיבטיח ניקוז של אותה קרקע, עליה מוגשת הבקשה להיתר בניה. פתרון הניקוז לכיוון הרחוב יהיה:

א' - לכיוון דרך רגילה הכוללת כביש ומדרכות: צינור ניקוז מתחת למפלס המדרכה הנפתח אל שולי הכביש בחזית אבן השפה.

ב' - לכיוון שביל להולכי רגל - עפ"י הנחיות התכנון המפורט של השביל במידה והן קימות.

4. **ביוב**

כל מבנה בשטחה של תכנית זו - יהיה מחובר למערכת סילוק וטיהור שפכים כפתרון של קבע לפי דרישות הוועדה.

5. **מקלוט**

מקלטים ומרחבים מוגנים יבנו על-פי תקנות פיקוד העורף ועפ"י הנחיית הרשות המוסמכת.

**פרק ט' – מרכיבי הביטחון**

1. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:
- א. מחסן תחמושת/נשק.
  - ב. דרך היקפית + גדר רשת.
  - ג. תאורת ביטחון היקפית.
  - ד. סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגדר ביטחון.
2. א. מרכיבי הביטחון, כפי שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר/הגמ"ר איו"ש יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי הביטחון.
- ב. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח החווה - יוקמו כד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר/הגמ"ר איו"ש.
- ג. לא יוצאו היתרי הבנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין הגמ"ר/איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב/אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופירוט מיקומם.
- ד. מרכיבי הביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

## פרק י' - שונות

1. איסור בניה מתחת לקווי חשמל או בקרבתם.  
לא יוקם כל בנין ולא יבלוט כל חלק ממנו מתחת לקווי חשמל קיימים או מתוכננים :  
אם הקו הוא של מתח עליון מעל 66 קו"ט, במרחק שהוא קטן מ- 5.0 מ' מקו המאונך  
הנמתח לאדמה מהחוט החיצוני הקרוב ביותר של קו החשמל.  
אם הקו הוא של מתח נמוך, במרחק קטן מ- 2.0 מ'. כניל במרחק מינימום של 2.0 מ' מקו  
תת-קרקעי.
2. פיקוח על בניה  
הועדה רשאית לקבוע הסדרים לפיקוח על ביצוע התכנית.

פרק יא' - חתימות והצהרת המתכנן:

אדריכל דוד ברסלבי  
מס' רישיון - 33835  
רח' דוד רזיאל 23  
הרצליה 46808

חתימת המגיש

חתימת המתכנן

חתימת קמ"ט אפטרופוס

חתימת המבצע  
משרד הבינוי והשיכון

ה מסקומיות לתכנון ולבניה וועדה אזורית נוש עי"ר מס' 44444
מס' 44444 מס' 44444 מס' 44444
ה מסקומיות בישורתה ה מס' 44444
התכנית לפליץ להסגיר את התכנית / לתת תוקף לתכנית הנזכרת לע"ר
מנהל מועדה ישב דאם הועדה

חתימת הועדה / יו"ר המועצה

תאריך

עורך התכנית: אדריכל דוד ברסלבי - מס' רישיון 33835  
רזיאל 23 הרצליה 46808 - טל: 9553674-09 פקס 9583644-09

הצהרת המתכנן:

אני מצהיר בזאת כי הגתונים בטבלאות השטחים והאזורים  
בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמו כן  
וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.