

אכ"י איו"ס 99 (1)

2-100-13-7000

10/10

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי שומרון

עץ אפרים (הרחבה)

126/2

תכנית מתאר מפורטת מס' 126/1
המהווה שינוי לתכנית מתאר מס' 126

מגיש התכנית: המועצה האיזורית שומרון

בעל הקרקע והיוזם: 'חב' לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש (בית חורון) בע"מ

מתכנן: א. גולן - א. גולדשמידט אדריכלים
רח' המאה ואחד 17, רמת-חן 52234
טל: 03-6741798

מרץ 1999

הרשאה ימ"א/איו"ס
מס' 100/1
מס' 100/2
מס' 100/3
מס' 100/4
מס' 100/5
מס' 100/6
מס' 100/7
מס' 100/8
מס' 100/9
מס' 100/10

מינהל אזורי
קמ"ט ארכיטקט
ד"ר יצחק

א. כללי:-

1. שם ותחולה: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מספר 126/1/1. שינוי לתכנית מספר 126. שכונת מגורים עירונית "עץ אפרים - הרחבה" בישוב עץ-אפרים, שתקרא להלן "התכנית" וחלה על השטח התחום בכחול בתכנית.
2. מסמכי התכנית: התשריט המצורף לתכנית, להלן "התשריט", הערוך בקני"מ 1:1000 יחיה חלק בלתי נפרד מהתכנית.
3. המקום: הקרקע הכלולה בתכנית נמצאת ב-נ.צ.מ. 154,250 : 169,000 ברשת ישראל, חלקות 26, 28 בגוש 3 באדמות הכפר מסחה.
4. יחס לתכניות אחרות: על תכנית זו חלות הוראות תכנית מספר 126. במקום שיש סתירה בינה לבין תכניות אחרות - תהינה הוראות תכנית זו (126/1/1) עדיפות בתחום התכנית.
5. שטח התכנית: כ-85 דונם, בהתאם לתשריט.
6. יוזם התכנית: מועצה איזורית שומרון.
7. מגיש התכנית: החברה לפיתוח שכונות מגורים ביו"ש (בית חורון) בע"מ.
8. עורך התכנית: א.גולן - א. גולדשמידט, אדריכלים.
9. מטרת התכנית: הכנת תכנית מפורטת לשכונת מגורים ויעוד שטחים כדלקמן:
 - שטחים למגורים א' ולמגורים ב'.
 - שטחים לתכנון עתידי.
 - כבישים וחניות.
 - שטחים צבוריים פתוחים.
 - שטחים למבני צבור.
 - שטחים למרכז מסחרי.
10. ציונים בתשריט:

קו כחול עבה	- גבול התכנית.
שטח צבוע כתום	- אזור מגורים א'.
שטח צבוע תכלת	- אזור מגורים ב'.
שטח צבוע תכלת	
עם רשת קוים אלכסוניים - מעבר לאזור מגורים ב'.	
שטח צבוע תכלת	
עם קוים בכחול	- אזור לתכנון עתידי.
שטח צבוע חום בהיר	- דרך קיימת.
שטח צבוע אדום	- דרך מוצעת.
שטח צבוע ירוק	- שטח ציבורי פתוח.
שטח צבוע ירוק	
עם קוים באדום	- דרך בטחון.
שטח צבוע אפור	- אזור מסחרי.
שטח צבוע חום	- שטח למבני צבור.

ב. הגדרות :-

חוק:	פירושו חוק תכנון ערים, כפרים, ביניים מספר 79 לשנת 1966 וצו מספר 418 לשנת תשל"א.
בית:	מבנה הסוגר את החלל באמצעות גגות, קירות ועמודים.
בית מגורים:	מבנה המשמש למגורים.
שטחי עזר:	מוסד, מחסן או כל שטחי עזר אשר יאושרו ע"י הוועדה המקומית.
המפלס העליון של הבנין:	פירושו בגג משופע - מפלס קו הרכס של הגג, ובגג שטוח - המפלס העליון של מעקה הגג.
גובה הבנין:	פירושו המרחק האנכי הנמצא בין המפלס העליון, ובין פני הקרקע הטבעיים הגבוהים ביותר בתחום קוי הבנין, להלן מפלס 0.00 ובכפוף להנחיות המפורטות בסעיף 1.8 להלן.
שטח המגרש:	פירושו שטח הקרקע שבתחום גבולות המגרש, כולל שטח הקרקע המכוסה ע"י מבנה כלשהו.
קו בנין:	פירושו קו מקביל לקו גבול המגרש שמעבר לו לא יבלוט שום חלק מהמבנה, למעט קרניזי הגג ואו חלונות בולטים - עד 50 ס"מ. אישור של עד 10% ממגבלות קו הבנין יהיו בסמכותה של הוועדה המקומית.
שטח מגרש מינימלי:	פירושו השטח הקטן ביותר למגרש לצרכי בניה.
שטח קרקע מכוסה:	פירושו שטח הקרקע המירבי המכוסה ע"י המבנה.
שטח מותר לבניה:	השטח המכסימלי המותר לבניה בסך כל קומות הבנין, כולל כל חלקי המבנה שמעל פני הקרקע.
שטח ברוטו:	שטח הקרקע המיועד לכל שימושי הקרקע שבתכנית.
שטח נטו:	שטח קרקע שיעודו למגרשי מגורים בלבד.
חניה למגורים:	שטחי החניה למגורים יכללו בתחום הדרכים, במפרצי חניה, באיזור הקיל-דה-סק ובתוך המגרשים, בהתאם לתכנית הפיתוח המפורטת, ובאישור המפקח על התעבורה.
	בחניה צמודת קרקע למבנים צמודי קרקע היחס יהיה 2 חניות לכל מגרש כאשר 1 מהם בתוך המגרש. בבניה רוויה (לפחות 4 יח' בבנין) 1.5 מקום לכל דירה בתוספת 0.3 לאורחים כאשר 0.8 יהיה על הכביש.
חניה ציבורית:	מקום חניה מיועד לשימוש הציבור ברשות הרבים, בין אם ממוקמת ומתוחזקת בבעלות ציבורית או פרטית או תמורת תשלום אגרה או בחינם.

ג. שימוש הקרקע - הוראות כלליות :-

1. שימוש חקרקע: -כמפורט ברשימת תכליות וכמסומן בתשריט.
2. חניה ציבורית: -עפ"י התקן לחניות, ובאישור המפקח על התעבורה.

ד. רשימת תכליות-שימושים והוראות בניה :-

1. איזור מגורים א'

1.1 גודל מגרש מינימלי - 500 מ"ר.

1.2 גבולות המגרש המדויקים יקבעו ע"י תכנית מדידה שתבוצע בהתאם לתכנית מפורטת זו. היתרי הבניה ינתנו עפ"י תכנית המדידה וסימונה בשטח. תכנית המדידה לקבוצת מגרשים בין רחובות .

1.3 על כל מגרש תותר בניית בית מגורים דו משפחתי ומבנה עזר לחניה. תותר הקמת בית חד משפחתי, באישור הוועדה המקומית. זכויות הבניה במקרה זה כמפורט להלן.

1.4 א) שטח בניה מותר בבית דו-משפחתי: -180 מ"ר לכל יח"ד, מזה כיסוי קרקע 35%.
 ב) שטח בניה מותר בבית חד-משפחתי: -240 מ"ר, מזה כיסוי קרקע 35%.
 ג) מרתפים: - עד 30 מ"ר לכל יח"ד בבית דו-משפחתי, ועד 50 מ"ר לבית חד-משפחתי.

1.5 השטחים בסעיף 1.4 לעיל כוללים את כל שטחי העזר כגון: מקלטים, מחסנים וכדו' למעט חניה מקורה כמפורט להלן.

1.6 יותר איחוד חלקות או הצמדה במבנים סמוכים על קו בנין 0, ובתנאי ששטחי הבניה הכוללים לא ישתנו ותוגש תכנית בינוי משותפת בהסכמת השכנים של כל המגרשים הגובלים, לאישור הוועדה המקומית.

1.7 קוי הבנין: קוי הבנין יוגדרו לכל מגרש בתכניות הבינוי שתכלול מתחם בשלמותו, בקני"מ 1:500 וא"נ 1:250 ותאושר ע"י הוועדה המקומית. קוי הבנין יוגדרו בהתאם לעקרונות הבאים:

א) קו בנין אחד לפחות יהיה לא פחות מ-5 מטר. יתר קוי הבנין לא יהיו פחותים מ-3 מטר.

ב) קוי בנין במגרשים הסמוכים לגדר הישוב, באיזור המסומן בתשריט כדרך בטחון, לא יפחתו בכל מקרה מ-25 מטר מגבול התכנית.
 ג) לחניה, יותר בכל מקרה, קו בנין צדדי - 0 וקו בנין 2 מטר קדמי.

1.8 המפלס העליון של בנין בעל גג שטוח לא יעלה על 7.30 מ' ובגג משופע חגובה לא יעלה על 9.0 מ' ממפלס ה-0.00.

בכל מקרה לא יעלה הגובה הכללי מעל 9.80 מ' מעל פני הקרקע הסופיים בבנין עם גג שטוח, ו-11.5 מ' בבנין עם גג משופע.

מפלס ה-0.00 ייקבע בתכניות העמדה בקני"מ 1:500 או 1:250.

במידה ופני הקרקע הטבעיים נמוכים מהמפלסים הנ"ל, יש למלא את חמסד עד לקבלת המפלסים הנ"ל.

1.9 בבנין עם גג שטוח תותר עליה לגג שמפלסו העליון לא יעלה על 2.50 מ' מעל מפלס

הגג השטוח ושטחה 10 מ"ר, וזאת באישור הוועדה המקומית. שטח זה כלול בשטח המותר לבניה.

1.10 מבנה עזר: לא תותר כל הקמת מבני עזר בנפרד מבנין המגורים, פרט למבנה לחניה בשטח עד 25 מ"ר, וזאת לפי תכנית אחידה שתאושר ע"י הוועדה המקומית ותהווה חלק בלתי נפרד מתכנית זו.

1.11 חנייה: תותר חניה בתחום הדרכים במפרצי חניה, ובאיזור הקיל-דה-סק. כן תותר הקמת מבנה לחניה על המגרש. תותר לשני בעלי מגרשים סמוכים להקים מבנה עזר לחניות צמודות או משותפות, בתנאי שתוגש תכנית משותפת בהסכמת הבעלים.

1.12 קירות תומכים וגדרות: מאבן טבעית או בצורת סלעיה לפי פרטים אחידים. גובה המפלס העליון של הקיר לא יעלה על 40 ס"מ מפני הקרקע הנתמכת ו-3.30 מ' מפני הקרקע הנמוכים ליד אותו קיר. במקרה של צורך בתמיכה של קיר גבוה יותר, ייבנה קיר תומך נוסף במרחק של 60 ס"מ ובגובה - לפי הנ"ל.

1.13 גדרות: תותר בנית גדרות מסבכת מתכת, לוחות עץ. פרטי הגדר יהיו חלק מחיתר הבניה. הגובה הכולל של הגדרות לא יעלה על 1.80 מ'.

1.14 מערכות תשתית: מערכות התשתית הראשיות בתחום התכנית יחיו מערכות תת-קרקעיות (מערכת תקשורת, חשמל, מים וביוב). בגבולות המגרשים ימוקמו מתקני חלוקה ומדידה של המערכות. מתקנים אלו יבוצעו ע"י מגיש התכנית קודם למתן תעודת גמר למבנים. זכות מעבר במגרשים בהם יהיה צריך להעביר מערכת תשתית כמפורט בנספחי התכנית. זכות זו תרשם בחסכם עם הרוכשים ותצוין גם על הבקשה להיתר בניה.

1.15 עבודות עפר: אין לפנות עודפי קרקע בזמן עבודות העפר מחוץ לגבולות המגרשים.

1.16 מתקני אשפה: מתקני האשפה יבוצעו בשטחי המגרשים בהתאם לדרישות הוועדה המקומית. פירוט מתקני האשפה יכללו בבקשה להיתר.

2. איזור מגורים ב'

2.1 הבנייה במגרשים באיזור זה מיועדים לבניית יחידות מגורים בצפיפות של עד 6 יח' לדונם ברוטו.

2.2 תכסית המבנים לא תעלה על 40%.

2.3 שטח הבניה במירבי במגרשים אלו יהיה 70% משטח המגרש. שטחים אלו לא כוללים סככות לרכב מבניה קלה.

2.4 הבנייה בשטחים אלו תותר רק לאחר שתוכן עבור מתחם המגורים כולו תכנית בינוי בקני"מ 1:250. תכנית הבינוי תכלול את המרכיבים הבאים:

- הגדרת קוי בניה
- הגדרת טיפוס מבנים
- התכנים טיפוסיים
- חזיתות אופייניות
- דרכי גישה
- חניה
- מפלסי הכניסות למבנים
- חומרי בנין

2.5 גובה המבנים לא יחרוג מקו תיאורטי שיקשור נקודה תיאורטית בגובה 8 מ' מעל גבול המגרש בנקודה הגבוהה עם נקודה תיאורטית בגובה 8 מ' מעל הגבול התחתון של המגרש.

2.6 ניתן לבנות מבנים דו-משפחתיים במגרשים השייכים לאזור מגורים ב'.

3. איזור למבני ציבור

3.1 התכנית המכסימלית תהיה 40% משטח המגרש.

3.2 קווי בנין: קו בנין קדמי - בהתאם להוראות התשריט.
קו בנין צידי - 5 מ'.
קו בנין אחורי - 5 מ'.

3.3 תנאי להיתרי בניה יהיה תכנית בינוי מאושרת (ראה לעיל).

3.4 גובה המבנים ואופיים ייקבעו באמצעות תכנית בינוי. תכנית בינוי זו תתייחס בנוסף, להקצאת שטחים לחניה במאזן כולל בהתאם לשימושים השונים במגרשים באישור קמ"ט תחבורה.

4. איזור מסחרי

4.1 התכנית המירבית תהיה 40% משטח המגרש.

4.2 זכויות הבניה תהיינה 70% משטח המגרש.

4.3 התנאי להיתר בניה יהיה תכנית בינוי כאמור לעיל.

5. שטח ציבורי פתוח

5.1 השטחים יישמשו לנטיעות, גינון נופש ומרגוע ומגרשים למתקני משחקים לילדים.

5.2 בתחום שטח זה תותר הקמת מתקנים למערכות השרותים הציבוריים: טלפון, מים, חשמל, ביוב, ניקוז ותיעול. כמו-כן תותר הטענת מיכלי גז לאספקת גז מרכזית, מערכות לתאורת רחובות ומתקנים לטלויזיה בכבלים. בשטח זה תותר הקמת מתקנים בטחוניים כגון: גדרות, תאורה, דרכי בטחון וכל מתקן אחר כפי שיקבע בתיאום עם גורמי הבטחון.

6. דרכים

6.1 השטחים הצבועים בשריט בצבע אדום וצבע חול מיועדים לדרכים.

6.2 שטח הדרכים יכלול: מסעת כביש, שולי דרך ואו מדרכות ושטח למפרכי חניה. רוחב הדרכים יהיה עפ"י המסומן ברוזטות בתשריט.

6.3 תותר, בתחום הדרכים, העברת מערכות שירותים ציבוריים: חשמל, טלפון, ניקוז, ביוב, אספקת מים, תאורת רחובות, כבלים לרשת טלויזיה, וצנרת גז מרכזית.

6.4 תותר, בתחום המדרכות ושולי הדרך, נטיעת עצים גבוהי נוף וירוקי עד, אשר לא יהוו מפגע בטיחותי וחרפה לתנועה.

6.5 לא תותר כל עבודה, בתחום הדרכים, פרט לעבודות התקנה, תיקון ואחזקה של

הדרכים והשירותים הצבוריים הנזכרים לעיל.

7. איזור לתכנון עתידי :

איזורים אלו יוכלו בעתיד לשמש איזורי מגורים או שטחים ציבוריים פתוחים, וזאת רק במידה ויתמלאו כל דרישות הבטחון של הגמ"ר.

ה. תכנונם וצורתם החיצונית של המבנים והמתקנים :-

1. גמר קירות המבנים :

1.1 הבניה תהיה מבניה קשה או בניה מעץ על קומת מסד מבניה קשה.

1.2 יותר שימוש בחומרים הבאים :

-אבן מרובעת, מסותתת או נסורה אך לא מלוטשת.

-בניה בבלוקים או בלבנים עם ציפוי טיח בגמר צבע גמיש.

-בניה בלבנים דקורטיביות מסיליקט או דומה בגוונים בהירים, ובגמר לוחות עץ או טיח על עץ במבני עץ.

1.3 לא תותר בנית קירות באבן פראית או באבן שאינה מרובעת (מלבד קשתות), פיברגלס, אסבסט ולוחות מתכת. תותר בנית קירות מסד בלבד בגובה שלא יעלה על 2 מ' מאבן לקט.

1.4 אישור שימוש בחומרי גמר שונים מאלו שהותרו לעיל, במסגרת בניה מרוכזת או מתועשת תיעשה רק באמצעות שינוי תכנית זו.

2. מעקות : מעקות בנויים של הגגות והמרפסות יהיו בהתאם לחוק. המעקות יבוצעו מחומר המבנה וייכללו בהגבלת גובה המבנה.

3. ארובות : ייבנו מחומרים המותרים בקירות הבנין בלבד ויהיו חלק אורגאני מהתכנון האדריכלי של המבנה. גובה הארובה יהיה עפ"י התקן הישראלי.

4. גמר גגות : כל כיסויי הגגות, השטוחים יבוצעו מחומרי גימור בעלי חזית אסטתית כך שלא יהיו מפגע ויזואלי נופי וזאת באחת הדרכים הבאות : כיסוי חצץ, אבן נחל, ריצוף או כל חומר אחר בר-קיימא בצבע בהיר באישור הוועדה, לבד מהלבנה ע"י צבע.

5. מתקנים על הגגות : כל המתקנים שייבנו על הגגות כמו קולטי שמש, דוודים לחימום מים, מיכלי מים מתקני מיזוג אויר, פרגולות וכדו' יהיו חלק מהבקשה להיתר בניה וישתלבו בצורה אורגנית בתכנון גג הבנין. המתקנים יוסתרו, פרט לפני קולטי השמש, ע"י קירות כאמור המהווים המשך אורגאני של קירות הבנין. במקרה של גג רעפים ימוקמו הדוודים בחלל הגג ומתקנים אחרים בחללים מונמכים ומוסתרים. צינורות מי גשמים, צינורות אויר, ביוב ומים יוצנעו בקירות הבנין.

6. אנטנות : לא תותר חצבת אנטנות מכל סוג שהוא בתחום מגרשי הבנייה. אנטנות מרכזיות, במידה ויהיו ימוקמו בשטחים גבוהים ציבוריים ותוקם רשת חלוקה שתאפשר חיבור המגרשים אל האנטנה המרכזית או לחלופין לספק אחר של רשת טלוויזיה.

ו. תנאים לביצוע התכנית :-

1. תכנית בינוי ופיתוח -

בהתאם לחוראות תכנית זו יוגשו תכניות בינוי כהגדרתם לעיל עבור מגרשים ציבוריים, איזור מגורים ב' ושטחים מסחריים.

תכניות פיתוח כהגדרתם תוגשנה כתנאי למתן היתרי בניה למתחמים שלמים באיזורי המגורים כולם.

2. מרכיבי בטחון -

יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הבטחון לפי הפירוט הבא:

1. מחסן תחמושת/נשק.
 2. דרך היקפית + גדר רשת.
 3. תאורת בטחון הקפית.
 4. סככת רכב לאמבולנס, כבאית, גרור בטחון.
- ביצוע מרכיבי הבטחון יהיה עד מועד אכלוס השכונה.
1. מרכיבי הבטחון שנקבעו/ייקבעו ע"י פקע"ר, יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע/ייקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
 2. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם פקע"ר.
 3. לא יוצאו היתרי בניה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר/קצין חגמ"ר/איו"ש למרכיבי הבטחון לאותו שלב/איזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופירוט מיקומם.
 4. מרכיבי הבטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שייקבעו ע"י פקע"ר.

3. תכניות מנחות לצורך חלוקה -

תכנית זו ותכניות הבינוי המאושרות יהיו תכניות מנחות להכנת תכנית החלוקה למגרשים.

4. תכניות לצרכי רישום -

תכנית לצרכי רישום תוכן כחוק.

5. בקשות להיתר בניה -

- הבקשה להיתר תכלול את המרכיבים הבאים:
- א. הבקשה תוכן על רקע של מדידה מעודכנת בקנ"מ 1:250.
 - ב. סימון קווי הבנין עם ציון המרווחים ע"ג תכנית המדידה.
 - ג. תכנית פיתוח המגרש בקנ"מ 1:250 עם ציון גדרות, שבילים, מוסכים, חניות, מתקני אשפה, מכלים חטמונים באדמה, מיתלי כביסה וכדו' כולל ציון מפלסים סופיים וגובה ראשי קירות וגדרות.
 - ד. חישוב השטחים בהתאם לחוק.
 - ה. תכנית הקומות בקנ"מ 1:100.
 - ו. תכנית הגג כולל מתקנים על הגג.
 - ז. 2 חתכים אנכיים עם ציון מפלסים ומידות אנכיות. כולל סימון הרקע טבעית וסופית במישור החתך, דרך המבנה עד גבול המגרש ערוכים בקנ"מ 1:100.
 - ח. חזיתות, כולל סימון קרקע סופית בכל חזית, ערוכים בקנ"מ 1:100.
 - ט. חזית גדר לרחוב כולל חזית מבנה החניה המקורה, אם מוצע, כולל סימון גבהים וחומרי הבנייה בהתאם להוראות תכנית זו.
 - י. בקשות להיתר בניה לבתים דו-משפחתיים יוגשו לבנין בשלמותו, יש להקפיד על המשכיות ואחדות בעיצוב הבניין.
 - במידה ושני חלקי הבנין ייבנו במועדים שונים יחויב הבונה הראשון לצפות את הקיר המשותף באותו ציפי בו צופה המבנה כולו.
 - יא. במידה ושני מגרשים סמוכים יהיו בבעלות אחת ניתן לבנות עליהם מבנה אחד תוך התעלמות מקו הנסיגה (בנין) שביניהם.

ז. חתימות ואישורים:

מגיש התכנית:

עורך התכנית:

בעל הקרקע:

היזם:

מועצת תכנון עליונה: