

לק

7621 כככ

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי אפרת

תכנית מתאר מפורטת מס' 410/5/1
שינוי לתוכנית מתאר אזורית RJ-5
אפרת - השלמות לגבעות הזית, התמר, הדגן.

תאריך עדכון אחרון : 10.9.99

doc t-58

תוכן העניינים:

עמ'

פרק א' - התכנית	3
פרק ב' - הגדרות	5
פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התכנית	8
פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה	12
פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התכנית	17
פרק ו' - פיתוח, נטיעות וקירות גבול	21
פרק ז' - תשתיות, ניקוז תיעול ואספקת מים	23
פרק ח' - שונות	24
פרק ט' - מרכיבי ביטחון	24
פרק י' - חתימות	25

פרק א' - התוכנית

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 410/5/1 שינוי לתוכנית מתאר אזורית RJ-5 אפרת - השלמות לגבעות הזית, התמר, הדגן.

2. המקום : אפרת

גושים וחלקות (פיסיקליים) :

ארטס : גוש 1 חלקות : אום - א - טלע
גוש 2 חלקות אום - רוכבה
דהר - בקו
חריק - חסנת
ודי - גנים
שעב - סלטן

אל ח'דר : גוש 2 חלקות : אום - חמדן
בטן - אל - מס
גוש 7 חלקה : חריבת - א - נעין

קואורדינטות : אורך : 165400 - 167300
רוחב : 119400 - 121300

3. גבול התוכנית : תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול (גבול התכנית).

4. מסמכי התכנית : התכנית כוללת :

א. תשריט בקנ"מ 1:1250

ב. 25 דפי הוראות בכתב - להלן : "הוראות התכנית"

ג. נספח בינוי ופיתוח מנחה, 3 גליונות של תוכניות בקנ"מ 1:1,000 וגליון אחד של חתכים בקנ"מ 1:500, להלן נספח מס' 1.

5. שטח התכנית : שטח התכנית כ - 222 דונם

6. בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

7. יוזם התכנית : מועצה מקומית אפרת.

8. מגיש התכנית : משרד הבנוי והשיכון - מחוז ירושלים.

9. עורך התכנית : נחמיה גורלי, אדריכל ומתכנן ערים.
רח' בית הדפוס 11, ירושלים
טל' : 651 3040 (02)

א. השלמת תכנון אפרת שלב ב' על פי בעלות הקרקע
המעודכנת.

10. מטרות
התכנית

ב. קביעת אזורים בשטח התכנית לפי עודיהם והגדרת השימושים בקרקע, הקצאת שטחים למגורים ולשימושים כלל עירוניים. לדרכים וכו' - והכנת תכנית חלוקה למגרשים בהתאם לכך.

ג. מתן הנחיות לצורך הבינוי בשטחי המגורים ולאופי המבנים בהם - כל זאת על מנת לשמור על האופי הכללי של הישוב ושל האתר.

ד. התווית רשת הדרכים למיניהן, לרבות חניה ושבילים להולכי רגל.

ה. קביעת הוראות בניה שונות המסדירות מגורי אדם, מבני ציבור ומוסדות וכל מבנה אחר.

ו. קביעת הוראות והנחיות לפיתוח השטח ולטיפול בשטחי הקרקע שאינם מיועדים באזורי המגורים והן בשטחים פתוחים ציבוריים - לרבות הנחיות לשימור הנוף.

ז. קביעת הנחיות ופתרונות לתשתיות שבשטח התכנית תוך התייחסות לנושא התשתיות שעל פי תכנית האב המתאימות.

ח. שינוי ייעוד מאזור חקלאי למגורים.

בתכנית זו ובכל תכנית הנסמכת אליה או כפופה לה, יהיו להגדרות הבאות להלן הפרושים שלצידן.

1. חוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים מס' 79 לשנת 1966, וצו מס' 418 תשל"א.
2. איזור: שטח המסומן על ידי צבע, קו או על ידי סימני התחמה או היכר אחרים אשר בהתאם למקרא שבתשריט, בהתאם להוראות שבתכנית ובהתאם לפרשנויות שלהן נקבע לגבי ייעוד תכנוני מוגדר.
3. שטח מותר לבניה: השטח המתקבל על פי מדידה לפי קווי בניה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים בבנין. כולל אזורי שרות, מחסנים, מקלטים, חדרי הסקה, מוסכים, מרפסות מקורות, וכיו"ב. למעט מבואות בכניסות לבית, עד 4 מ"ר לבנין, מרפסות שמש בשטח כולל עד 12 ליח"ח, ומרתפים בשטח של עד 50 מ"ר ליח"ד.
4. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
5. הוועדה: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - אפרת.
6. בנין מגורים: בית או בנין או חלק מהם המשמש, נבנה או הושכר לשמש למגורי קבע בלבד, לא כולל בתי הארחה, בתי מלון, מוסלים וכיו"ב.
7. תת קרקעי: חלל בנין טמון ומכוסה לאחר גמר הפיתוח בהיותו מתחת למפלס הכללי של פני הקרקע הסופיים, הכל כפי שמתחייב באותו מקום על פי התכנית המפורטת, או היתר הבניה.
8. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
9. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
10. מעקה גג: מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ - 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.
11. מסד: בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום איננו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא כל פתח, דלת, חלון, צוהר וכיו"ב וגובהו עד 1.5 מ' מעל הקרקע הסופית הסמוכה הנמוכה ביותר.
12. קומת עמודים: בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא חלול וכן פתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים, נתמך על ידי עמודים או על ידי קירות.

13. מרתף: קומה בבסיס הבנין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו או רוב מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.20 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במנין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.

14. קומה מפולשת: חלל מקורה (בבנין), הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת בין אם על ידי עמודים ובין אם על ידי קירות והוא נימצא מעל בסיס הבנין.

15. קומה הנסוגה מקו הקומה שמתחתיה לפחות ב-2.0 מ'.

16. איזור מגורים: איזור המיועד למגורים, שורות קהילתיים ולשורת שכונתי בלבד הכולל:

א. בנייני מגורים.

ב. חנויות בחזיתות מסחריות המיועדות לשימוש היום יומי של תושבי השכונה ואינן מהוות מטרד על ידי גרימת רעש, עשן, אבק, או ריח רע, או כל מטרד אחר שלדעת הועדה איננו מתאים לאיזור מגורים.

ג. משרדים או חדרי עבודה של בעלי מקצועות חופשיים הצמודים לדירת מגורים משמשים את הגרים בדירת המגורים בלבד ובתנאי שעומדים בחוק רישוי עסקים.

17. דרך: כביש, רחוב או סימטה, שביל, רחבה, כיכר או גשר, המיועדים לתנועה של הולכי רגל, או של כלי רכב, או של בעלי חיים, בין שהיא דרך מפולשת ובין שהיא דרך שאינה מפולשת, בין שהיא קיימת בפועל ובין שהיא מוצעת בתכנית כלשהיא והיא כוללת: משעולים, חפירות ביבים למי גשם, מעביר מתחת לדרכים, שדרות, מדרכות, איי תנועה, עצים ומשוכות שבצידי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.

18. רחב הדרך: המרחק בין שולי הדרך המסומנת בתכנית הנמדד בניצב לקו אמצע אותה דרך.

19. מרווח: המרחק הקצר ביותר בין כל נקודה ונקודה שבקטע חיצוני של בנין לבין גבול הסמוך של מגרש הבניה.

20. מקום חניה: שטח מתאים ופנוי שיוכשר לגישה ולחניה של כלי רכב אחד, הכל כפי שיקבע על ידי המפקח על התעבורה.

21. נספח בינוי ופיתוח: תוכנית תלת מימדית בקנה"מ 1:1000 על בסיס מדידה מצבית. כוללת קביעת החלוקה וקוי הבנין ומנחה את נפח הבניה, איתור הבנינים והפתוח.

תוכנית בינוי לצורך מתן היתרי בניה בקני"מ 1:500 או 1:250 של המבן או האזור המוגדר כאזור בינוי ומציגה בינוי בשלושה מימדים לרבות איתור הבנינים, גובהם, צורתם החיצונית והכניסה אליהם. התוכנית תתבסס על מפה טופוגרפית מצבית עדכנית עד שישה חודשים ממועד הגשת התוכנית. תוגש לאישור הועדה. אישור התוכנית על ידי הועדה הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.

22. תוכנית בנוי
ופיתוח:

קבוצת מגרשים ביעוד מגורים המוגבלת מכל צדדיה בשימושים ציבוריים.

23. מבן:

תוכנית תלת מימדית בקני"מ 1:250 על בסיס מדידה מצבית עדכנית מששה חודשים אחרונים לכל היותר. מוגשת עבור מבן וכוללת קביעה של הבניה והפתוח על בסיס הבנינים הממשיים. מוגשת על ידי מבקשי בקשות להיתר בניה ומאושרת על ידי הועדה כתנאי להגשת היתר בניה או כחלק ממנה.

24. תוכנית בנוי
ופתוח למבן:

פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית:

איזור	תאור הסימון בתשריט
גבול	קו כחול עבה
מגורים א'	צבע כתום
מגורים ב-1	צבע כחול
מגורים ג'	צבע צהוב
בנייני ציבור	צבע חום
שטח ציבורי פתוח	מותחם בחום כהה
שמורת נוף	צבע ירוק
	צבע ירוק
	משובץ ירוק כהה
אזור מלאכה ותעשייה זעירה	צבע סגול
	מותחם בסגול כהה
מלונאות ונופש	צבע צהוב
	מותחם בחום כהה
דרך קיימת או מאושרת	צבע חום בהיר
דרך לביטול	קווים אלכסוניים אדומים
דרך מוצעת או הרחבה מוצעת של דרך	צבע אדום
שטח לתכנון בעתיד	קווים צהובים מקבילים באלכסון

טבלה מס' 1 - טבלת שטחים של אזורי המגורים

שכונה	הזית	התמר	הדגן	סה"כ	שכונה	הזית	התמר	הדגן	סה"כ
אזור	מ"ר	יח"ד	מ"ר	יח"ד	אזור	מ"ר	יח"ד	מ"ר	יח"ד
מגורים א'	6415	14	6854	16	30	13,209			
מגורים ב-1			12,906	47	68	20,550	21	7644	
מגורים ג'			9,414	54	54	9,414			
סה"כ	6415	14	29,174	117	152	43,233	21	7,644	

טבלה מס' 2 - שטחי אזורים

שכונה אזור	הזית מ"ר	התמר מ"ר	הדגן מ"ר	סה"כ מ"ר	סה"כ %
מגורים	6,415	29,174	7,644	43,233	19.4
בנייני ציבור	19,257	1,753	-	21,010	9.4
ש.פ.צ.	3,676	21,799	2,923	28,398	12.7
שמורת נוף	-	-	-	43,887	19.7
שרותים ומלאכה	6,743	-	606	7,349	3.3
נופש ותיירות	3,450	-	-	3,450	1.5
דרכים	-	-	-	14,595	6.6
תכנון בעתיד	-	-	-	60,943	27.4
סה"כ	39,541	52,726	11,173	222,865	100

טבלה מס' 3 - טבלת שטחי מגרשים

גבעת הזית

אזור	מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד
מגורים א' בנייה עצמית	1552	761	2
	1553	759	2
	1554	908	2
	1555	853	2
	1556	845	2
	1557	687	1
	1558	498	1
	1559	506	1
	1560	598	1
סה"כ		6415	14
שטח ציבורי פתוח	1720	2501	
	1721	361	
	1722	814	
סה"כ		3676	

גבעת התמר

מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש	אזור
2	956	2522	מגורים א' בנייה עצמית
2	957	2523	
2	708	2526	
2	711	2527	
2	928	2528	
10	4260		סה"כ
-	297	א' 2403	מגורים ב-1 קוטגים
1	478	א' 2404	
-	153	א' 2413	
-	56	א' 2414	
-	24	א' 2415	
5	1359	2416	
12	3445	2417	
5	1169	2418	
12	3058	2419	
12	2867	2420	
3	1300	2424	
3	1294	2425	
53	15,500		סה"כ
42	6822	2110	מגורים ג', רוויה
12	2592	2111	
54	9,414		סה"כ
גן וביה"כ	1753	2610	בנייני ציבור

גבעת התמר

מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש	אזור
	3123	2727	שטח פתוח ציבורי
	1434	2728	
	807	2729	
	2553	2730	
	574	2731	
	2869	2732	
	4648	2733	
	2978	2734	
	248	2735	
	906	2736	
	823	2737	
	457	2738	
	327	2739	
	52	2740	
	21,799		סה"כ

גבעת הדגן

מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש	אזור
21	7644	3410	מגורים ב-1 קוטגים
	1235	3716	שטח פתוח ציבורי
	1688	3717	
	2,923		סה"כ

כלל עירוני

שטח במ"ר	מס' מגרש	אזור
19,257	822 א'	בנייני ציבור
1,576	833 א'	שרותים ומלאכה
2,412	834 א'	
2,755	834 ב'	
606	837 א'	
7,349		סה"כ
3,450	839 א'	נופש ותיירות
4,758	813 א'	שמורת נוף
10,794	813 ב'	
18,373	813 ג'	
9,962	813 ד'	
43,887		סה"כ
14,595		דרכים
5,568	847	תכנון בעתיד
6,237	848	
49,138	849	
60,943		סה"כ

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה

1. אזורי המגורים: א. טבלת אזורי המגורים וזכויות הבניה בהם בטבלה מס' 1 בתת סעיף ו' להלן.

ב. סווג אזורי המגורים:

אזור מגורים א' - מגרשים לבניה עצמית, חד או דו משפחתיים. זכויות בניה כוללות 240 מ"ר ליח"ד חד משפחתי ו - 220 מ"ר ליח"ד בדו משפחתי.

אזור מגורים ב-1 - קוטג'ים טוריים או מדורגים כשכל יחידת מגורים נמצאת במלואה על הקרקע. זכויות בניה כוללות 160 מ"ר ליח"ד.

אזור מגורים ג' - בתי דירות בני 3 קומות. זכויות בניה כוללות עם הרכוש המשותף 120 מ"ר ליח"ד.

ג. זכויות בניה:

זכויות הבניה יחושבו על פי הגדרתם בסעיף 3 של פרק ב'.

בנוסף לכך יחשב בזכויות אלה גם נפח חלל גג הרעפים באותם שטחים שגבהו בהם הוא 1.8 מ' ומעלה וזאת אפילו אם חלל גג הרעפים סגור בתקרה קלה כגון רבץ וכיו"ב.

גם במקרה שהנפח מתחת לחלל גג הרעפים ישולב בשטח שמתחת לו בגובה שיאפשר ביצוע יציע (גלריה) יתחשבו בנפח זה כאילו בוצע היציע הנ"ל ושטחו במקומות שהגובה בהם יהא 2.1 מ' ומעלה יכלל במסגרת זכויות הבניה (גם אם היציע טרם בוצע).

כמו כן כל חלל שגבהו מ - 5 מ' ומעלה יחושב כזכויות בניה כפולות, פרט לחלל המכיל את מדרגות הדירה.

ד. מספר הקומות / מפלסים

מספר הקומות המירבי:

אזור מגורים א - 2 קומות, גובה מירבי לגג רעפים 8.5 מ', לגג שטוח 7.5 מ'.

אזור מגורים ב-1 - 2 קומות, גובה מירבי לגג רעפים 8.5 מ', לגג שטוח 7.5 מ'.

אזור מגורים ג - 3 קומות, גובה מירבי לגג רעפים 11.5 מ', לגג שטוח 10.5 מ'.

ה. מרווחים:

פרוט המרווחים בטבלה מס' 4.

ו. טבלה מס' 4 - סיכום זכויות הבניה

אזור	תאור	שטח מגרש מינימלי ליח"ד במ"ר	זכויות בנייה במ"ר ליח"ד	מס' קומות	קו בניין קדמי לדרכים קו בניין אחורי למגורים	קו בניין צדדי למגורים	קו בניין לשפ"צ	מרווח מינימלי בין בניינים במ'	תכנית מכסימלית % משטח המגרש
אזור מגורים א'	בנייה עצמית חד משפחתית	450	240	2	5	3	3	6	35
	בנייה עצמית דו משפחתית	350	220						40
אזור מגורים ב' - 1	קוטגים	220	160	2	5	3	3	6	50
אזור מגורים	בנייה רוויה	130	120	3	5	4	3	8	50

הערות:

(1) בנוסף יותר מותר שטח הקומה שמעליו, עד 50 מ"ר לכל יח"ד.

(2) מותרת העברת חלק מזכויות הבנייה לחלל גג משופע שגובהו מעל 1.8 מ'.

ז. מבנה הגגות:

באזורי המגורים תהיה חובה להתקין גג רעפים על מחצית משטחי הגגות לפחות (יתרת הגגות יוכלו להיות גגות שטוחים, אך הגג הגבוה ביותר בבנין יהיה בכל מקרה גג הרעפים).

המפלסים המרביים של רכס גגות הרעפים ושל מעקה הגג השטוח אשר סומנו בנספחי הבנוי והפתוח יחייבו כמגבלת גובה אבסולוטית.

גבה הבנין בתוכנית הבנוי והפתוח מתיחס לרכס הגבוה ביותר בגג הרעפים. גבה פני גג שטוח יהיה לכל היותר 2 מ' פחות מכך. בכל מקרה ובכל אזורי הבניה לא יגבה הגג מעבר למסומן בתוכניות.

תחילת שיפוע גג הרעפים לא תגבה בלמעלה מ - 1:0 מ' מפני התקרה שמתחתיה מלבד באזור מגורים ג' בו תחילת שיפוע הגג לא תגבה בלמעלה מ - 25 ס"מ. גגות רעפים יעשו בשיפוע שלא יפחת מ - 30 מעלות ולא יעלה על 40 מעלות

וזאת בין אם הרעפים יונחו על קונסטרוקציה קלה ובין אם יונחו על גבי גג בטון משופע.

ח. חניה :

כמות החניות הדרושה תהיה כדלקמן :

שטח בנייה כולל של יח"ד	כמות חניות מינימלית בתוך המגרש	כמות חניות בדרכים ציבוריות
בתי דירות עד 120 מ"ר	1	0.8
צמודי קרקע עד 120 מ"ר	1	0.8
צמודי קרקע מעל 120 מ"ר	2	0.3
בנייה עצמית	2	0.3

ט. מוסכים :

המוסכים יתוכננו בהתאמה אדריכלית עם הבנינים ולפי כל מגבלות הבניה של הבנינים. שטח המוסך לא יעלה על 17 מ"ר למקום חניה. קוי בנק למוסכים ולחניות 1.0 מ' קדמי, 0.0 מ' צדדי.

י. חמרי בניה והוראות בניה ופתוח

- (1) חומר הבניה החיצוני בכל החזיתות יהיה אבן טיבעית מלבנית ומסותתת ואין להשתמש באבן מנוסרת חלקה.
- (2) קומות מסד תיבנה מאבן טיבעית מלבנית אבל בעיבוד גמר שונה מאבן הבנין לכוון עיבוד גולמי או גס יותר.
- (3) חל איסור על בנית חלקי קומה זיזים, פרט לאלמנטים אדריכליים שיבלטו עד 60 ס"מ מקיר הבנין ויפיע פרוט בקני"מ 1:10 בבקשה להיתר בניה.
- (4) בכל בנית מפתח ברוחב של למעלה מ- 1.5 מ' יופיע פרוט בקני"מ 1:10 בבקשה להיתר בניה.
- (5) חומרי הגמר לאלמנטים שאינם אבן יהיו חומרי בעלי קיימא לפי שיקול דעת הועדה.
- (6) גגות שטוחים יבנו מבטון, גגות משופעים יצופו ברעפי חמר. מרפסות שמש ופתחי אור בגגות משופעים יכולים להיות מבוצעים בחומרים שקופים.
- (7) אסורות קומות עמודים ו/או קומות מפולשות.
- (8) מסתורי כביסה : בכל בנק יתוכנן מסתור כביסה להנחת דעתו של מהנדס הועדה וזה יהווה חלק מתנאי הבניה. גודל מסתור כביסה יהיה לפחות 4 מ' אורך ו - 60 ס"מ עומק לכל יח"ד.
- (9) השטחים בין הבנינים צריכים להיות מגוננים. אך אין לנטוע עצים במרחק קטן מ-2.0 מ' מגבולות השכנים.
- (10) בחזית המגרש - בגבול הכביש ו/או השביל - תוקם גדר ו/או קיר תומך בהתאם למפורט בתשריט הבינוי.
- (11) תותר הקמת קירות תומכים בגבולות המגרש עם המגרשים השכנים, במידה והדבר מתחייב ממבנה פני השטח. קירות אלה יוקמו תוך תאום עם תוכניות המגרשים השכנים ובאישור מהנדס הועדה.

(12) מחסנים חיצוניים: בכל בנין באזורי המגורים ב' ו-ג' יותקן מחסן חיצוני לכלי עבודה עבור הבית המשותף. המחסן יהיה חלק מהמבנה השלם ולא מבנה נפרד, ושטחו יחושב בזכויות הבנייה.

2. אזור לבניני ציבור:

א. ישמש לשרותים קהילתיים ולמוסדות חינוך בלבד. גני ילדים, מעונות יום, בתי ספר יסודיים, חטיבות ביניים ותיכונים, בתי כנסת, מקוואות, מועדוני נוער, תרבות וספורט, שרותי בריאות.

ב. קווי הבנין יהיו 0.0 מ' לשטחים ציבוריים גובלים 4.0 מ' לאזורי מגורים גובלים.

ג. זכויות הבניה תהיינה 100% משטח המגרש ב - 2 קומות או 3 מזדרגות.

ד. תכסית מכסימלית 60% משטח המגרש.

ה. גובה מירבי 11.0 מ'.

ו. הועדה רשאית להתיר מבנים לצורך תשתית כגון חדרי טרנספורמציה או חדרי מאגד.

ז. חומרי הבנייה כמו באזורי המגורים.

3. איזור מלאכה ושירותים:

יותרו שימושים לצורך שירותים, אחסנה, מלאכה קמעונית ותעשייה קלה ושאינם מהווים מטרד לסביבה כגון:
- מסוף אוטובוסים.
- מחסני מועצה ומחסנים אחרים.
- בתי מלאכה לרווחת תושבי אפרת.
- מלאכה או תעשייה קלה בלתי מזהמים ובלתי מטרידים.

היתרי הבניה יוצאו על פי תוכנית בינוי ופתוח למבנן שלם. (בקנ"מ 1:250).

הועדה רשאית להתיר מבנים לצורך תשתית כגון חדרי טרנספורמציה או חדרי מאגד.

קוי בנין 5- מ' לכל כיוון.

זכויות הבניה - 100% משטח המגרש

תכסית - 60% משטח המגרש

מס' קומות מרבי - 2

גגות שטוחים או גגות בשיפוע עד 20%

גובה מרבי - 10 מ'

חומרי הבניה של החזיתות יפורטו בהיתר הבניה ויהיו ברי קיימא ואסתטיים על פי שיקול דעת המהנדס.

4. שטח ציבורי פתוח : שטח ציבורי פתוח הוא שטח לצרכי ציבור ושימוש לגינון, שטחי נופש וספורט, המתקנים והחניות הדרושים להם, מעברים להולכי רגל ומרכיבי בטחון היקפיים.
- הועדה רשאית להתיר בשטחים אלו בנית מקלטים ציבוריים, ומבנים לתשתית כגון : חדרי טרנספורמציה חדרי מאגד מבנים לחלוקת דואר ומרכיבי בטחון, בשטח של עד 10% משטח המגרש.
5. שטח לתיירות ונופש : מיועד לפרק מרכזי ולשימושי תיירות, יותרו מבנים לצרכי תיירות ונופש ע"פ תכנית מפורטת, שתאושר ע"י ועדת המשנה להתיישבות של מת"ע, ותעבור הליכי הפקדה כנדרש.
6. שטח לשמורת נוף : מיועד להשאר כאזור נוף פתוח, תותר פריצת דרכים לצורך שימושים תיירים. יותרו עבודות ייעור בתנאי של קבלת היתר בניה. מהנדס הועדה ידאג לכך שעבודות הייעור תשתלבנה באופי הנוף הפתוח.
7. שטח לתכנון בעתיד : שטח שיעודו יקבע בעתיד. כל פיתוח מותנה בהגשת תוכנית מפורטת נפרדת שתאושר ע"י וועדת המשנה להתיישבות של מת"ע.
- פרט לעבודות ייעור. ביצוע עבודות הייעור בשטח לתכנון בעתיד יהיה זמני עד לקביעת שימוש אחר, לא ימנע שימוש אחר בעתיד.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית.

1. תכניות בינוי ופיתוח (בקנ"מ 1:500)
 - א. התכנית מוגשת עתה עם תשריט ונספחי בינוי ופתוח מנחים בקנ"מ 1:1000. נספחי הבנוי והפתוח יפורטו לקנ"מ 1:500 ויאושרו על ידי הועדה בתנאי שיהיו תואמים את אופי התכנון שבנספח הבנוי והפתוח המנחה (1:1000) כדלעיל - ויהפכו אז למסמך מחייב. אישור תוכניות הבינוי והפתוח הוא תנאי להגשת תכנית פיתוח למבן ובקשה להיתר בנן.
 - ב. תכניות הבנוי והפתוח מטרותן להסביר את כוונת המתכנן לגבי אופי הבנוי וסוג הבנינים המומלצים על ידיו במבן - וכל זאת על מנת לשמור את אפיה של השכונה ולהגדיר מצב יחסי בין מבנים שונים ובין בתים שבאותו המבן.
 - ג. תכניות הבנוי והפתוח (בקנ"מ 1:500) יכללו בין השאר תכנון הנושאים הבאים:
 - דרכים לרכב ודרכי בטחון.
 - שבילים להולכי רגל.
 - שיוך חניה.
 - קביעת תנועה ציבורית ותחנות היסעים.
 - בינוי בשלושה מימדים.
 - קביעת גבהי הגגות.
 - קביעת מפלסי הקרקע המפותחת העיקריים ותכנון תמיכות הקרקע.
 - הגדרת הפיתוח בשוליים למניעת פגיעה בנוף.
 - קביעת מרכיבי הבטחון.
 - קביעת מתקנים הנדסיים, כגון חדרי שנאים, חדרי מאגד, מתקני תברואה, פנוי אשפה וכיו"ב.
 - פתוח השטחים הציבוריים, כולל חומרי גמר.
2. תכניות בינוי ופיתוח למבן (בקנ"מ 1:250)
 - א. הועדה רשאית לאשר סטיות קלות מתוכניות הבינוי והפתוח בתנאי ששינויים אלו לא יפגעו באופי הבינוי של הרחוב כדלקמן:
 - גובה תחילת גג הרעפים יהיה לפחות 20 מ' מעל הכביש הסמוך
 - גובה החצר יהיה לא פחות מ' 3 מתחת לכביש הסמוך
 - שינויים קלים בהיקפי הבניה והבינוי של בנינים בתוך מבן בתנאי שסה"כ שטחי הבניה ומספר יח"ד במבן לא ישתנה.
 - סטיות בגבולות המגרשים עד 1.5 %.
 - ב. זכות מגיש הבקשה להיתר לשנות את הבינוי המוצע במבן שלם בתנאי ששמר על הסייגים שבתכנית, בתנאי שהבנוי המוצע על ידיו יהא על פי תכנית הבנוי והפתוח או ששווקו ובעלי הזכויות בהם יסכימו לשינוי.

ג. מגיש התוכנית והועדה ידווחו ליוזמים
בשכונה מסוימת על השינויים שנעשו ע"י יוזמים
אחרים בתוכניות הבנוי והפתוח למבנן ביחס לתכנית
ביוני ופיתוח בקנ"מ 1:500 כפי שאושרה בוועדה.

3. בניה או פתוח
משלבים:

בנין או פרויקט הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב
כאילו נשלמה בניתו, ושטח הקרקע שיפותח בשלבים
ייראה בכל שלב כאילו נשלם פיתוחו - ושלמות זו
תהווה תנאי גם להיתר אכלוס/שימוש. באם מגיש
הבקשה להיתר בניה מתכנן לבצע את המבנה שלא בשלב
אחד ולהשתמש בו לאחר השלב הראשון - עליו לפרט
בבקשה הן את השלב הסופי והן את השלב הראשון
ובאופן שיראה הן את שלבי הבניה והן את שלבי הפתוח.
המועצה המקומית רשאית לחלק כל מתחם ביוני לשלבים
ולהתנות מתן היתרי בניה לכל שלב במילוי דרישותיה משלב קודם.
פיתוח הש.צ.פ. הצמוד לשטחי מגורים יעשה בד בבד עם הבניה למגורים.

4. שלבים בהיתר
הבניה:

א. שלבי מתן היתר בניה - היתרי בניה ינתנו בשלבים:
שלב א' - עבודות עפר ופתוח.
שלב ב' - המבנה עצמו.
ב. שלבי ביצוע: בכל היתרי הבניה יקבעו שלבי ביצוע
לאישור המהנדס.
* אישור ביצוע המתווה.
* אישור מודד לפני יציקת רצפה ראשונה.
* אישור ביצוע השלד.
* אישור סופי ומתן תעודת גמר.

תוקף היתר הבניה מותנה באישור כל שלב ביצוע כנ"ל
לא יותר להמשיך בהליכי הבניה בטרם אישר המפקח
וחתם כי כל אחד מהשלבים בוצע בהתאם להיתר הבניה
לרבות המתווה.
תינתן ערבות בנקאית בסכומים ובנוהלים שיקבעו על
ידי הועדה למניעת נזק לשטחי ציבור ולשיפוי הועדה
למקרה של חריגות או נזקים.
לא יאוכלס בנין אלא אם הוצאה תעודת גמר.

5. תנאים להיתרי
בניה למגורים:

א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח
ביצועם של התשתיות הבאות, בערבות להנחת דעתה של
הועדה:
- מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת
פיזור קולחים.

- פריצת דרכים, לרבות קירות תומכים או מיסלעות,
וכן מעברים להולכי רגל.

- מערכת אספקה ראשית של מים.

- הכנות למערכות תקשורת וחשמל.

ב. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתיבדק הקצאת שטחים מתאימים ותכנון מוסדות הציבור הבאים:

- גני ילדים מתחת לגיל חובה.

- גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.

- ביי"ס תיכון.

- מבנה למכולת או לצרכניה.

- מקום תפילה.

- מרפאה או טיפת חלב.

ג. 1. היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פתוח בשילוב עם שלבי הפיתוח של תכנית 410/5.

2. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו 2 התנאים הבאים:

- הובטח להנחת דעתה של הועדה - יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.

- בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. הועדה תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ד. הועדה תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו.

ה. תנאי להגשת תוכנית בינוי או מתן היתרי בניה יהיה הכנת מדידה חדשה.

6. מתן הקלות:

נקבע בזאת כי זכויות הבניה והנחיות הבניה שעל פי התכנית בכפוף לנאמר ממצות את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת. פרט לכלול בסעיף 2 לעיל. כל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת המרווחים או הגדלת אחוזי הבניה, או הגדלת מספר יחידות הדיור שלא בהתאם לתכנית, תראה כסטיה ניכרת במשמעותה.

- כל האמור לעיל הוא בנוסף לכל חוק או תקנה אחרים החלים בשטח התכנית, ובכל מקרה יתחשבו במגבלה החמורה יותר.

7. תכנית לצרכי רישום :
 א. על המבקש היתר הבניה להגיש עם גמר הבנין תכנית מדידה מצבית לצרכי רישום כנדרש בחוק. מסירת הנ"ל תהווה תנאי הכרחי למתן תעודת גמר וחיבור למערכות תשתית עירוניות.
- ב. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל. באישור הועדה תותר סטיה. מהנחיות לחלוקה של תכנית זו ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי בעודד.
- ג. גודל המגרש המסומן בטבלה מקורב. יש להרשות סטיה של עד 1.5% לאחר ביצוע המדידות בשטח, כולל מגרשי הדרכים.
- ד. תכנית חלוקה לצרכי רישום תיערך על ידי מודד מוסמך ותאושר על ידי הועדה והיא תיקבע את גודלם הסופי של המגרשים.
8. בטיחות :
 תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הוא אישור התכניות על ידי מכבי האש לענין בטיחות אש ועל ידי משרד העבודה לענין בטיחות מתקני הגז.
9. תעודת גמר :
 חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר שינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה על פי תנאי התוכנית המפורטת ועל פי תנאי ההיתר.

פרק ו' - פיתוח נטיעות וקירות גבול

כללי: המהנדס יהא אחראי ליישום הנחיות התכנון והפיתוח שבסעיף זה ולפיקוח על ביצועו (לרבות - ובין היתר - על ידי מתן הוראות שייחייבו את מבקש הפיתוח ואת המפקח באתר).

א. תמיכת קרקע תעשה בקירות תומכים בבניית אבן או במסלעות (מסלעות - באותם המקומות שייצוו במפורש במסמכי הבינוי והפתוח).

- קירות תמך יעשו בשיפוע 1:10 לפחות.

- ראש הקיר של מגרש נמוך משכנו יהא בהזזה של 1 מ' מגבול המגרש וזה יעשה על חשבון שטח המגרש הנמוך. תמיכת קרקע למגרש גבוה יותר משכנו תעשה על חשבון שטח המגרש העליון שאופן שבסיס הקיר של המגרש הגבוה יותר יהיה - החל במפגש הקרקע הטבעית וגבול המגרש יתוכנן בתחום המגרש העליון. כל הנאמר לעיל - אלא אם כן נבנו הקירות בגבולות המשותפים בצוותא על ידי שני השכנים.

- כאשר גובה התמיכה של הקרקע מעל 3 מ' יתוכנו עיצוב מיוחד לקירות שיחלקם לחלקים משנה אופקית (טרסות שתשאנה ביניהן מקום לערוגות ברוחב נטו 1.0 מ' לפחות) או אנכיות (תזוזות). עיצוב זה יבא לידי ביטוי בחתכים ובפריסה של הקירות שיוצגו בבקשה להיתר בניה בקני"מ 1:100 לפחות.

למהנדס יהיה שיקול דעת להנחות תכנון הפתוח בכל מבני ומגרש ולהתנות תנאים מתאימים לכך בהיתר הבניה, לביצוע קירות תומכים ותמיכת קרקע בטרם יורשו לבצע את המבנה העיקרי.

שלבי בצוע מינימליים לדרך הבטחון ורצועת הפתוח שלה ניתן יהא לבצע את דרך הבטחון בשלבים - ובלבד שהיא תבוצע בקטעים של 200 מ' לפחות. לא יותר ביצועה של דרך הבטחון בטרם בוצעה תמיכת הקרקע ברצועת הפתוח שמתחת לה הכל ע"פ הנספח לענין זה. בכל מקרה יבוצעו מרכיבי הבטחון במקביל לבניית המבנים הסמוכים לה ויושלמו לפני אכלוס.

ב. גדרות: תבניה בבניית אבן עד לגובה 0.6 מ' לפחות מפני הקרקע הסופית. הגדרות תבניה בציפוי אבן טבעית על שתי הפנים גם אם הגדר זמנית.

ג. הוועדה רשאית להורות למבצעי התכנית או לבעלי הקרקעות הגובלות עם כל דרך, להקים על קרקעות קירות גבול, או מחסומים וכן לקבוע את החומר ממנו יבנו, באופן הבניה וקו הדרך שעלול להיות בו משום סיכון למשתמשים בדרך.

לא מילא מי שנמסרה לו ההודעה על פי הסעיף לעיל
אחר ההוראות במשך התקופה שנקבעה, רשאית
הוועדה או הרשות המקומית לבצע את העבודות
שנקבעו בהודעה על חשבוננו.

- ד. הוועדה רשאית להורות למבצעי התכנית, או לבעלי
הקרקעות בשטח התכנית לנטוע עצים, שיחים, או גדר
חיה לאורכן של דרכים, או בשטחים פתוחים ובמקומות
שיקבעו על ידי הוועדה להגן עליהם מכל נזק שעלול
להיגרם להם.
- ה. מעשנות (ארוכות): לא תותרנה מעשנות גלויות, מחוץ
לקירות החיצוניים - אלא אם כן הן תוקפנה בציפוי
אבן ותשת לבנה כראוי בפתרון הארכיטקטוני של
הבנין. המפלס העליון של מעשנה כזו יהיה לפחות 1 מ'
מעל למפלס הגג העליון של הבנין.
מהנדס הוועדה יהא רשאי לדרוש הגבהה נוספת של
הארוכה אם לדעתו הגבהה כזו דרושה למניעת מטריד מהסביבה.
- ו. מסתור לקולטים: מערכת אנרגטית בגג שטוח תהיה בכל
מקרה בפרופיל נמוך ויעשה מסתור לקולטים בציפוי
אבן כדוגמת הבנין. בכל בנין שיש בו גג רעפים
ישולב הדוד בתוך הגג והקולטים יהיו במישור הגג.
כל פתרון יעשה להנחת דעתו של המהנדס.
- ז. הסתרת צנרות: כל צנרות השרותים למיניהם כגון
ניקוז גגות, אספקת מים וגז סילוק שופכין, קוי
תקשורת למיניהם יהיו מוסתרים בתוך קירות הבנין ולא יראו
בחזיתות.
- ח. שעוני מים: בכל חזית מגרש יותקנו ארזות לשעוני מים על פי
הנחיות הרשות המקומית.
- ט. ארזות למערכות תשתית: ארזות למערכות תשתית כגון
חשמל, טלפון, טלוויזיה, וכיו"ב יותקנו על גבולות המגרשים בתוך
המגרשים ובעלי הזכויות במקרקעין חייבים לאפשר התקנה זו.
- י. שימור הנוף: יבטחו כל התנאים המפרטים את שימור הנוף והוראות
הבניה והפתוח למניעת פגיעה בתכנית הטיבעית של
שטח שאינו מיועד לבניה ושנמצא מחוץ לקוי הדיקור
של עבודות הפתוח, ועל כל שטח הגובל בתכנית הן
במשך הבניה והן באחזקתה בעתיד.
בניה לענין זה היא גם ביצוע דרכים ותשתיות לרבות
ביצוע דרך הבטחון ורצועת הפיתוח שלה, קוי ביוב
ותיעול, קוי חשמל וכיו"ב.
- לביצוע התנאים הנ"ל, ימסרו הוראות מתאימות לכל
מגיש תכנית ובעל זכויות בקרקע שבתכנית - לרבות
למבצעים מטעם כל רשות או חברה ציבורית או
ממשלתית או בעבור.

פרק ז' - תשתית, ניקוז, תיעול והספקת מים

- א קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביוב ותיעול:
- הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות הקרקע הדרושה למעבר מי גשמים, או מי ביוב ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביוב והתיעול.
- ב שמירה על הבריאות:
- הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- ג ניקוז:
- הוועדה רשאית להודות כתנאי למתן היתר בניה, שמיבטח ניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת או בקשה לבנין בית, או סלילת דרך וכי הניקוז לא יגרום נזק לגוף או רכוש.
- ד ביוב:
- כל בנין בשטחה של תכנית זו יהיה מחובר למערכת ביוב - לפי דרישות הוועדה. תהיה זכות מעבר לצינורות ביוב וניקוז במגרשים השכנים בתחום 1.0 מ' מגבול המגרש. לא יותחל בביצוע כל שלב אלא אם יאושר על ידי מחלקת ההנדסה כי מצע השלב הקודם בהתאם לתנאי ההיתר.
- ה מערכות תשתית תת קרקעיות:
- כל מערכת התשתית בשטח התוכנית תהיינה תת קרקעיות פרט לקוי מתח גבוה בין השכונות. קוי מתח גבוה בתוך השכונות יהיו תת - קרקעיים כתנאי לקבלת היתר בניה. על המבקש היתר זה להסדיר את כיסוי כל העלויות שבהקמת כל סוגי הרשת, כולל בגית מבנה לשנאים והעברת הזכויות לחברת החשמל כנדרש על ידה. הוועדה, כבאת כוחה של חברת החשמל, תהא רשאית להתנות ההיתר בכיסוי עלויות הרשת שיבצעו על ידה.
- ו זכויות מעבר:
- במגרשי המגורים תהיה זכות מעבר לציבור לצורך גישה לורים שבאותו מגרש, וזכות מעבר לצנרת בתחום 2 מ' מגבולות המגרשים.

פרק ח' - שונות

- א ארכיאולוגיה: קטע הכביש בכניסה לשכונת הדגן, במעבר מעל אמת המים, ובוצע כך שאמת המים התת קרקעית לא תפגע. הביצוע יתואם עם קמ"ט ארכיאולוגיה. חפירה ותיעוד של האתרים המסומנים של ידי קמ"ט ארכיאולוגיה הם תנאי לתחילת עבודות הפתוח.
- ב מתקני גריסה: לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התוכנית אלא אם אושר תחילה ע"י ועדת המשנה לאיכות הסביבה תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אל ומהאתר, ולרבות התייחסות להיבטים ופתרונות נופיים.

פרק ט' - מרכיבי ביטחון

א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון לפי הפירוט הבא:

- (1) מחסן תחמושת / נשק.
 - (2) גדר רשת היקפית.
 - (3) דרך היקפית.
 - (4) תאורת ביטחון היקפית.
 - (5) סככת רכב לאמבולנס, כבאית וגרור ביטחון.
- ב.
- (1) מרכיבי הביטחון כפי שנקבעו / יקבעו ע"י פקע"ר / הגמ"ר אי"ש, יוקמו ע"י הגורם הבונה / הישוב / היזם כפי שנקבע / יקבע ע"י פקע"ר בדיון שיעסוק בנושא הסדרת מרכיבי ביטחון.
 - (2) מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך כדי תיאום עם פקע"ר / הגמ"ר אי"ש.
 - (3) לא יוצאו היתרי בנייה ע"י הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר / הגמ"ר אי"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים היתרי הבנייה ופירוט מיקומם.
 - (4) מרכיבי ביטחון יבוצעו לפי מפרטים טכניים שיקבעו על ידי פקע"ר

חתימות

חתימת המתכנן

חתימת היוזם

מועצה מקומית
אפרת

משרד חינוך והשכלה
מחוז ירושלים
סוקט דניאל
אדריכל מחוז

חתימת מגיש התוכנית
משרד הבנוי והשכון
מחוז ירושלים

חתימת קמ"ט
אפוטרופוס

מועצה מקומית
אפרת

תאריך

חתימת יו"ר
הועדה

אדריכל נחמיה גורלי
רח' בית הדפוס 11 גבעת שאול
טלפון - 02-513040

עורך התכנית:

תאריך: 5/98

הצהרת עורך התכנית: אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות
השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה
המופיעים בתקנון תכנית זו.
כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס
לתשריט הנוכחי.

אמי גורלי אדריכל
שם, תפקיד

16999
תאריך

מתן תוסף

הפקדה