

תכנין = טק/חכ
(2) 55

700622

מתן תוקף

- 1 -

המינהל האזרחי ביהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי אפרח

תכנית מתאר מפורטה מס' 410/5
גבעות הזית, התמר, הדגן.

11/92 - מהדורה 7

n-31

המינהל האזרחי ביהודה ושומרון

מועצת חכנון עליונה

מרחב חכנון מקומי אפרח

חכניה מתאר מפורטת מס' 410/5 גבעות הזית, התמר, הדגן.

פרק א' - כללי

1. שם התכנית: חכניה זו תקרא חכניה מתאר מפורטת מס' 410/5 גבעות הזית, התמר, הדגן.

2. מסמכי התכנית: ההכניה כוללת:

א. דפי הוראות בכתב - להלן: "הוראות התכנית"

ב. השריט בקנ"מ 1:2500 - להלן "התשריט"

ג. 3 גליונות של נספחי בינוי ופיתוח מנחים בקנ"מ 1:1000

ד. חתכים לנספחי הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500

3. המקום:

מחוז: יהודה
נפה: בית לחם
מקום: אפרח

גושים וחלקות (פיסיקליים):

ארטס: גוש 1 חלקות: אום - א - טלע

גוש 2 חלקות: אום - רוכבה

דהר - בקו

חריק - חסנה

ודי - גנים

שעב - סלטן

אל ח'דר: גוש 2 חלקות: אום - חמדין

בטן - אל - מס

גוש 7 חלקות: עקבה - עבד

חריבת - א - נעין

גוש 8 חלקות: עקבה - עבד

קואורדינטות: אורך: 167300 - 165400

רוחב: 121300 - 119400

4. שטח התכנית: שטח התכנית כ - 1456 דונם
5. תחולת התכנית ואישורה: תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול (גבול התכנית).
6. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
7. יוזם התכנית: מועצה מקומית אפרת.
8. מגיש התכנית: משרד הבנוי והשכון - מחוז ירושלים.
9. צורך התכנית: נחמיה גורלי, אדריכל ומתכנן ערים.

פרק ב' - פרשנות

- בתכנית זו ובכל תכנית הנסמכת אליה או כפופה לה, יהיו להגדרות הבאות להלן הפרושים שלצידן.
1. חוק: חוק הכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966.
2. איזור: שטח המסומן על ידי צבע, קו או על ידי סימני התחמה או היכר אחרים אשר בהתאם למקרא שבחש"ט, בהתאם להוראות שבתכנית ובהתאם לפרשנויות שלהן נקבע לגבינו ייעוד תכנוני מוגדר.
3. איזור מגורים: איזור המיועד למגורים, שרותים קהילתיים ולשרות 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 המקומית 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.
4. מהנדס: מהנדס שייקבע על ידי הועדה המקומית או מהנדס המועצה העליונה לתכנון - הכל לפי העניין.
5. הועדה: המועצה העליונה ו/או הועדה המקומית לתכנון ולבניה - הכל לפי העניין.
6. בנין מגורים: בית או בנין או חלק מהם המשמש, נבנה או הושכר לשמש למגורי קבע בלבד, לא כולל בתי הארחה, בתי מלון, מוטלים וכיו"ב.

חלקה או חלק מחלקה או שטח קרקע אחר או כל צרוף שלהם שאושר בתכנית מפורטת כיחידה אחת של שטח בניה מוגדר לבנין אחד או למספר בנינים, כולל שטחים המשמשים אותם בנינים, כגון: שטחי גינות פרטיות, שטחי חניה פרטית והגישה אליהם מדרך ציבורית, שטחי מתקני אשפה, שטחי שבילים ומעברים של הולכי רגל עם זכות מעבר לציבור.

מגרש בניה לא יכלול שטחים של דרכים ציבוריות, חניה ציבורית, שטח ציבורי פתוח וכל שטח שאינו מיועד לבניה. כמו - כן לא יכלול מגרש בניה שטח ציבורי אלא אם כן מיועד מגרש הבניה עצמו לבניה לצרכי ציבור

7. מגרש בניה:

יחידה אחת של שטח קרקע מוגדר וידוע מלפני תכנית זו.

8. חלקה:

מגרש או כמה מגרשים המהווים יחידה תכנונית אחת ומוגבלים בשטחים ציבוריים.

9. מבנו:

חלק בנין טמון ומכוסה לאחר גמר הפיתוח בהיותו מתחת למפלס הכללי של פני הקרקע הסופיים, הכלל כפי שמתחייב באותו מקום על פי התכנית המפורטת, או היחר הבניה.

10. חת קרקעי:

הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.

11. גובה בנין:

חלק פנימי בתוך בנין הנמצא בין רצפה לבין חיקרה, אשר גובהו האנכי נטו (בין גמר ריצוף לבין גמר טיח תקרה) אינו קטן מ - 2.50 מ' ואינו עולה על 3.50 מ'. למעט באזורים כדלהלן: מרכז אזרחי, שרונים קהילתיים, מוסדות חינוך, מלונאות, תעסוקה שבהם הותרנה גם קומות מיוחדות בגובה העולה על הגובה הנ"ל.

12. קומה:

זיז בנין המהווה מרפסת בולטת מקיר חיצוני של הבנין.

13. מרפסת זיז:

כל חלק של בנין או של מבנה הנמצא מתחת לפני רצפה אשר גובהו הנמדד בנקודה הגבוהה ביותר מקרקע טיבעית או מקרקע סופית - הכלל לפי הנמוך יותר, הוא עד 1.5 מ'.

14. בסיס בנין:

מעקה עם כרכוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו פחות מ - 0.90 מ' ואינו עולה על 1.40 מ'.

15. מעקה גג:

16. 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 וכו' וגבהו עד 1.5 מ' מעל הקרקע הסופית הסמוכה הנמוכה ביותר.
17. 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.
18. מרתף:
כהגדרתו בחוק התכנון והבניה תשכ"ה.
19. 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.
20. זרר:
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.
21. רוחב הדרך:
המרחק בין שולי הדרך המסומנת בתכנית הנמדד בניצב לקו אמצע אותה דרך.
22. מרווח:
המרחק הקצר ביותר בין כל נקודה ונקודה שבקטע היצוני של בנין לבין גבול הסמוך של מגרש הבניה.
23. תכנית מפורטת:
תכנית מפורטת כוללת כל תכנית בינוי שיש בה הוראות של תכנית מפורטת כמוגדר בחוק.
24. מקום חניה:
שטח מהאים ופנוי שיוכשר לגישה ולחניה של כלי רכב אחד, הכל כפי שיקבע על ידי המפקח על התעבורה.
25. מרכז אזרחי:
חלק מאיזור מגורים המיועד לבנייני ציבור למטרות חינוך, בריאות, ספורט, דת וחברה, למסעדות, בתי קפה, מזנונים וכו', משרדים, חנויות, בתי עסק, בתי מלאכה - כפי שיקבע בתכנית מפורטת.
26. נספח בינוי ופיתוח מנחה:
תוכנית תלת מימדיה בקנ"מ 1:1000 על בסיס מדידה מצבית. כוללת קביעת החלוקה וקווי הבנין ומנחה את נפה הבניה, איתור הבניינים והפתוח.

27. תכנית בנוי ופיתוח מפורטת: תוכנית תלת מימדית בקנ"מ 1:500 על בסיס מדידה מצבית. כוללת קביעה תלת ממדית עקרונית של הבניה והפתוח. מוגשת על ידי מגישי התכנית לאישור הועדה המקומית, לכל גבעה בנפרד, אישור התכנית על ידי הוועדה המקומית הוא תנאי לאישור בקשות להיתרי בניה.

28. תוכנית בנוי ופתוח למבנן:

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

29. סימון האזורים בתשריט:

29. סימון האזורים בתשריט:

צבע בתשריט	תאור הסימון בתשריט	איזור
שחור	3 קוים מקבילים	גבול
כחום	קוים אנכיים	מגורים א'
כחול	קוים אנכיים ואופקיים	מגורים ב - 1
כחול	קוים אנכיים	מגורים ב - 2
כחול	צלבים אלכסוניים	מגורים ב - 3
צהוב	משבצות	מגורים ג
אדום	קוקוים	חזית מסחרית
חום	משבצות אלכסוניות	בניני ציבור
ירוק	קוים אנכיים צפופים	שטח ציבורי פתוח
ירוק	משבצות אלכסוניות	שמורת נוף
ירוק	קוים אנכיים מרווחים	שטח ציבורי פתוח מיוחד

צבע בתשריט	תאור הסימון בתשריט	איזור
חום	משבצות	מוסדות
אדום	משבצות	אזור שרותים ומלאכה
צהוב	קוים אנכיים	תיירות ונופש
חום	קוים אלכסוניים	שטח לתכנון בעתיד
צהוב / חום	משבצות אלכסוניות	בית קברות
שחור	קוים אופקיים	מרכז עירוני ראשי
שחור	קו מריבועים	אתר למילוי שפכי עפר
חום	קוים אופקיים צפופים	דרך קיימת
חום	קוים אופקיים מרווחים	דרך לביטול
חום	קוים אנכיים	דרך מתוכננת

פרק ג' - מבנה התכנית והוראות לגבי הבינוי, הפיתוח, הרישוי והרישום.

1. מטרות התכנית: א. קביעת אזורים בשטח התכנית לפי יעודיהם והגדרת השימושים בקרקע, הקצאת שטחים למגורים ולשימושים כלל עירוניים. לדרכים וכו' - והכנת תכנית חלוקה למגרשים בהתאם לכך.

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

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

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

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

ו. קביעת הנחיות ופירוט לתשתיות שבשטח התכנית חוץ התייחסות לנושא התשתיות שעל פי תכניות האב המתאימות.

2. תכניות בינוי א. ופיתוח מפורטות
(בקנ"מ 1:500)
התכנית מוגשת עתה עם תשריט ונספחי בינוי ופיתוח מנחים בקנ"מ 1:1000. נספחי הבינוי והפיתוח יפורטו לקנ"מ 1:500 ויאושרו על ידי הועדה המקומית בתנאי שיהיו תואמים את אופי התכנון שבנספח הבינוי והפיתוח המנחה (1:1000) כדלעיל - ויהפכו אז למסמך מחייב. אישור תוכניות הבינוי והפיתוח המפורטות הוא תנאי להגשת תכנית פיתוח למבני ובקשה להיתר בנין.

ב. תכניות הבינוי והפיתוח המפורטות מרתם להסביר את כוונת המתכנן לגבי אופי הבינוי וסוג הבניינים המומלצים על ידיו במבנין - וכל זאת על מנת לשמור את אפיה של השכונה ולהגדיר מצב יחסי בין מבנינים שונים ובין בתים שבאותו המבנין.

- ג. חכניות הבנוי והפתוח המפורטות (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 כמפורט בסעיף 30.
 - קביעת מתקנים הנדסיים, כגון חדרי שנאים, חדרי מאגז, מתקני חברואה, פנוי אשפה וכיו"ב
 - פתוח השטחים הציבוריים, כולל חומרי גמר.
3. תכניות בנוי ופיתוח למבנן (בקנ"מ 1:250)
- א. הועדה המקומית רשאית לאשר סטיות אלו מתוכניות הבנוי והפיתוח המפורטות:
- ממינוס 3 עד פלוס 1 לגבי גובה פיתוח הקרקע (הגבהת הבנין בסטיה של עד 1.0 מ' הנמכת הבנין בסטיה של עד 3.0 מ'). זאת 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 מ' מתחת לכביש הסמוך
 - שינויים קלים בהיקפי הבניה והבינוי של בנינים בחוף מבנן בתנאי שסה"כ שטחי הבניה ומספר יח"ד במבנן לא ישתנה.
 - סטיות קלות בגבולות המגרשים.
 - שינוי בקו בנין צדדי לש.צ.פ. או לרחבות סיבוב בקצה דרכים ללא מוצא.
- ב. זכות מגיש הבקשה להיתר לשנות את הבינוי המוצע במבנן שלם בתנאי שמר על הסייגים שבתכנית, בתנאי שהבנוי המוצע על ידיו יהא על פי תכנית הבנוי והפתוח המפורטת או ששווקו ובעלי הזכויות בהם יסכימו לשינוי.
- ג. מגיש התוכנית והועדה המקומית ידווחו ליזמים בשכונה מסוימת על השינויים שנעשו ע"י יזמים אחרים בתוכניות הבנוי והפתוח למבנן ביחס לתכנית בינוי ופיתוח מפורטת בקנ"מ 1:500 כפי שאושרת בוועדה המקומית.
4. בניה או פתוח בשלבים:
- 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 בינוי לשלבים ולהתנות מתן היתרי בניה לכל שלב במילוי דרישותיה משלב קודם.
- פיתוח הש.צ.פ. הצמוד לשטחי מגורים יעשה בד בבד עם הבניה למגורים.

5. 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 המפקח מטעם הועדה המקומית לבנין ערים.
- * אישור ביצוע המתווה.
 - * אישור מודד לפני יציקת רצפה ראשונה.
 - * אישור ביצוע השלד.
 - * אישור סופי ומתן תעודת גמר.
- חוקף 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.
6. תנאים להיתרי בניה לגבי מוסדות ציבור חשתיות מסחר ופיתוח:
- א. לא ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של החשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הועדה המקומית:
- 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 ינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שתיבדק הקצאת שטחים מתאימים ותכנון מוסדות הציבור הבאים:
- גני ילדים מתחת לגיל חובה.
 - גני ילדים ובתי ספר לחינוך חובה.
 - בי"ס חיכון.
 - מבנה למכולת או לצרכניה.
 - מקום תפילה.
 - מרפאה או טיפת חלב.

- א. 1. היתרי הבניה למגורים יינתנו עפ"י שלבי פתוח כאשר בכל שלב כ-100 יחידות דיור.
 2. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנחקיימו 2 התנאים הבאים:
 - הובטח להנחת דעתה של הועדה המקומית - יחסית להיקף הבניה המבוקש - ביצועם של המתקנים והמבנים המוזכרים בסעיף א'.
 - בוצעו התשתיות ומבני הציבור של השלב הקודם. הועדה המקומית תהיה רשאית לתת היתרי בניה למגורים גם בלי שנסתיים ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.
 - ד. הועדה המקומית תוכל להתנות מתן היתרי בניה למגורים בהבטחת ביצועם של מבני ציבור נוספים או בהבטחת פיתוח שטחים פתוחים, הכל בהתאם לתכנית זו.
7. מתן הקלות:
- א. נקבע בזאת כי זכויות הבניה והנחיות הבניה שעל פי התכנית בכפוף לנאמר ממצות את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת. פרט לכלול בסעיף 3 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.
8. תכנית לצרכי רישום:
- א. על המבקש היתר הבניה להגיש עם גמר הבנין תכנית מדידה מצבית לצרכי רישום כנדרש בהוק. מסירת הנ"ל תהווה תנאי הכרחי למתן העודת גמר וחיבור למערכות תשתית עירוניות.
 - ב. סימון המדידה של תכניות לצרכי רישום יוכנו בהתאם למצב הקיים בפועל. באישור הועדה המקומית תותר סטיה מהנחיות לחלוקה של תכנית זו ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעודו.
 - ג. גודל המגרש המסומן בטבלה מקורב. יש להרשות סטיה של עד 7.5% לאחר ביצוע המדידות בשטח, כולל מגרשי הדרכים.
 - ד. תכנית חלוקה לצרכי רישום תיערך על ידי מודד מוסמך ותאושר על ידי הועדה המקומית והיא תיקבע אח גודלם הסופי של המגרשים.

9. בטיחות:

תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הוא אישור התכניות על ידי מכבי האש לענין בטיחות אש ועל ידי משרד העבודה לענין בטיחות מחקני הגז.

10. מערכות תשתית ות קרקעיות:

כל מערכות התשתית בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות פרט לקוי מחת גבוה בין השכונות קוי מתח גבוה בחוף השכונות יהיו תת - קרקעיים כתנאי לקבלת היתר בניה יהיה על המבקש היתר זה להסדיר כיסוי כל העלויות שבהקמת כל סוגי הרשת, כולל בנית מבנה לשנאים והעברת הזכויות לחברת החשמל כנדרש על ידה. הועדה המקומית, כבאת כוחה של חברת החשמל. תהא רשאית להתנות ההיתר בכיסוי עלויות הרשת שיבוצעו על ידה.

11. שימור הנוף:

יובטחו 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 באחזקה 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 חכנית ובעל זכויות בקרקע שבחכנית - לרבות למבצעים מטעם כל רשות או חברה ציבורית או ממשלתית או בעבורו.

12. מרכיבי בטחון:

א. מרכיבי בטחון כפי שנקבעו / יקבעו על ידי מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה/המיישב כפי שנקבע / יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

ב. מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך תאום עם מקחל"ר.

ג. לא יוצאו היתרי בניה על ידי הרשות המוסמכת לכך אלה לאחר שהוצג בפניה אישור מקחל"ר / ק' הגמ"ר איו"ש למרכיבי הבטחון הדרושים לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.

ד. להלן רישמת מרכיבי הבטחון שיפורטו בנספחי הבנוי והפתוח:

1. תאורה היקפית.
2. גדר בקטעים רגישים בישוב
3. דרך היקפית.
4. מחסן ציוד ובטחון.
5. גנרטור (כולל בית גנרטור) להפעלת תאורת הבטחון בחרום.
6. צופר הזעקה.
7. מחסן נשק על פי איפיון מקחל"ר.
8. ביתן שומר.
9. מבנה למגורי שומרים.

פרק ד' - הוראות לגבי האזורים השונים

1. אזורי המגורים:

א. טבלה אזורי המגורים וזכויות הבניה בהם. בפרק ה' טבלה 1.

ב. סוג אזורי המגורים:

השטחים המוגדרים לעיל כוללים 15% שטחי שרות כמפורט בסעיף ג להלן:

אזור מגורים א' - מגרשים לבניה עצמית, הד 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 ב-2 - בתי דירות מדורגים. זכויות בניה כוללות עם הרכוש המשותף 120 מ"ר ליח"ד.

אזור מגורים ב-3 - בתי דירות בני 3 קומות, 2 קומות תחתונות קוטג' וקומה עליונה, פנטהאוז. זכויות בניה כוללות 150 מ"ר ליח"ד.

אזור מגורים ג' - בתי דירות בני 3 קומות. זכויות בניה כוללות עם הרכוש המשותף 110 מ"ר ליח"ד.

ג. זכויות בניה:

זכויות הבניה יחושבו כשטח כל השטחים המקורים בבנין. כולל מרתפים, אזורי שרות, מחסנים, מקלטים, חדרי בטחון, חדרי הסקה, מוסכים, מרפסות מקורות, וכיו"ב. למעט מבואות בכניסות לבית ומרפסות שמש בשטח כולל עד 12 ליח"ד.

זכויות הבניה מורכבות משטחי מגורים כולל שטחי שרות בהיקף של 15% משטחי המגורים. שטחי השרות כוללים חדרי בטחון ומקלטים, מחסנים, חדרי לשרותים טכניים, מדרגות מוסכים ומרפסות שרות.

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 רביץ וכיו"ב.

גם במקרה שהנפח מתחת לחלל גג הרעפים ישולב בשטח שמתחת לו בגובה שיאפשר ביצוע יציע (גלריה) יחשבנו 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

מס' הקומות כולל המסד. לא יעלה על 3 + גג רעפים.

בבניה עצמית (אזור מגורים א') מספר המפלסים והקומות בבנין לא יהא מוגבל ובלבד שחישמר המעטפת של הבנין ככל הנובע ממגבלות הגובה, (הן במפלס האבסולוטי שלו והן בהתיחסות מפלס הגג לקרקע הסופית). ובלבד שגבהי החללים הפנימיים שבשימוש למגורים לא יחרגו ולא יפחתו מן הנאמר בסעיף 1 ג' בפרק זה.

בבניה מדורגת תותר גם קומה רביעית לכוון המדרון בלבד, זאת בהתאמה לנספח הבינוי ובהנאי שהדרוג יהיה במדרגות ברוחב 3 מ' לפחות.

ה. מרווחים:

פרוט המרווחים בטבלה מס' 1.

בניה אקסצנטרית: תותר בניה אקסצנטרית על המגרש באופן שקו בנין צדדי לא יפחת מ- 1.5 מ' ובלבד שסכום המרווחים הצדדיים והמרחק בין שני מבנים במגרשים סמוכים לא יפחת מהרשום בטבלה מס' 1.

אלמנטים חת - קרקעיים כמקלטים ויציאותיהם אינם נחשבים לגבי מגבלות קוי הבנין האחוריים והצדדיים ובלבד שיהיו חת קרקעיים בכל שטחם ובכל היקפם באופן שיאפשר גינון מעליהם.

ו. 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 המפורטת 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.

ז. חניה:

בשטחי דרכים ציבוריות מחוכנת חניה לפי תקן המופיע בטור 1 להלן ועוד תוספת כוללת לכל גבעה בסך 30% עבור אורחים. תכנון החניה הנ"ל הוא חלק מתכניות הבנוי והפתוח המפורטות. כאשר שטח יח"ד כולל יעבור 120 מ"ר ואין די מקומות חניה בדרך הציבורית, רשאי הוועדה המקומית לדרוש תוספת חניה בתוך המגרש בהתאם לטור 2 להלן:

שטח בניה כולל של יח"ד	טור 1 חניה בדרכים ציבוריות	טור 2 תוספת חניה דרושה
בתי דירות עד 120 מ"ר	1.0	-----
בתי דירות מעל 120 מ"ר	1.0	0.3
צמודי קרקע עד 120 מ"ר	1.3	-----
צמודי קרקע מעל 120 מ"ר	1.3	0.7
בניה עצמית	1.0	1.0

* לגבי הבניה העצמית שיוך החניה בתכנית הפתוח המפורטת מחייב רק מבחינת מספר החניות. התכנון הפיזי שלהן יבוא לידי ביטוי בתכניץ הבנוי והפתוח למבנן.

ח. מוסכים:

המוסכים יחוכננו בהתאמה אדריכלית עם הבניינים ולפי כל מגבלות הבניה של הבניינים. באיזור מגורים א' וב-1 חנתן רשות לקו בנין קדמי 1.0 מ' למוסכים. הכל כמצויין בנספח הבנוי ובפיתוח. שטח המוסך לא יעלה על 17 מ"ר למקום חניה.

ט. חמרי בניה והוראות בניה ופחות

1. חומר הבניה החיצוני בכל החזיתות יהיה אבן טיבעית מלבנית ומסוחחה ואין להשתמש באבן מנוסרה חלקה.
2. קומות מסד חיבנה מאבן טיבעית מלבנית אבל בעיבוד גמר שונה מאבן הבנין לכוון עיבוד גולמי או גס יותר.
3. חל איסור על בניה חלקי קומה זיזיים, פרט לאלמנטים אדריכליים שיבלטו עד 60 ס"מ מקיר הבנין ולגביהם יופיע פרוט בקנ"מ 1:10 בבקשה להיתר בניה.
4. בכל בניה מפתח ברוחב של למעלה מ - 1.5 מ' יופיע פרוט בקנ"מ 1:10 בבקשה להיתר בניה.
5. חומרי הגמר לאלמנטים שאינם אבן יהיו חומרי בעלי קיימא לפי שיקול דעת הועדה המקומית.
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.

י. זכויות מעבר:

במגרשי המגורים תהיה זכות מעבר לעיבור לצורך גישה מגורים שבאותו מגרש, וזכות מעבר לצנרת בתחום 2 מ' מגבולות המגרשים.

יא. הנחיות לפיתוח והוראות שונות:

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

(1) תמיכת קרקע חעשה בקירות חומכים בבנית אבן או במיסלעות (מיסלעות - באותם המקומות שיצויינו במפורש בנספחי הבנוי והפחות).

- קירות חמך 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 חעשה על חשבון שטח המגרש העליון באופן שבסיס הקיר של המגרש הגבוה יותר יהיה - החל במפגש הקרקע הטיבעית וגבול המגרש 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 לחלוקות משנה אופקיות (טרסות) או אנכיות (תזוזות). עיצוב זה יבוא לידי ביטוי בחתכים ובפריסה של הקירות שיוצגו בבקשה להיתר בניה בקנ"מ 1:100 לפחות.

למהנדס המועצה יהיה שיקול דעת להנהות תכנון הפתוח בכל מבני ומגרש ולהתנות תנאים מתאימים לכך בהיתר הבניה, לביצוע קירות חומכים והמיכת קרקע בטרם יורשו לבצע את המבנה העיקרי.

שלבי בצוע מינימליים לדרך הבטחון ורצועת הפתוח שלה ייחן יהא לבצע את דרך הבטחון בשלבים - ובלבד שהיא חבוצע 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.

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

(3) מעשנות (ארובות): לא תותרנה מעשנות גלויות, מחוץ לקירות החיצוניים - אלא אם כן הן תוקפנה בציפוי אבן ותשתלבנה כראוי בפתרון הארכיטקטוני של הבנין המפלס העליון של מעשנה כזו יהיה לפחות 1 מ' מעל למפלס הגג העליון של הבנין. מהנדס הועדה יהא רשאי לדרוש הגבהה נוספת של הארובה אם לדעתו הגבהה כזו דרושה למניעת מטריד מהסביבה.

(4) מסתורי כביסה: בכל בנין 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.

(5) 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 ייעשה להנחת דעתו של מהנדס המועצה.

(6) הסתרת צנרות: כל צנרות השרותים למיניהם כגון ניקוז גגות, אספקת מים וגז סילוק שופכין, קוי חקשורת למיניהם יהיו מוסתרים בתוך קירות הבנין ולא יראו בחזיתות.

(7) שעוני מים: בכל חזית מגרש יותקנו ארונות לשעוני מים על פי הנחיות הרשות המקומית.

(8) ארונות למערכות תשתית: ארונות למערכות תשתית כגון חשמל, טלפון, טלוויזיה, וכיו"ב יוחקנו על גבולות המגרשים בחוף המגרשים ובעלי הזכויות במקרקעין חייבים לאפשר החקנה זו.

(9) מחסנים חיצוניים: בכל בנין באזורי המגורים ב' ו-ג' יוחקן מחסן חיצוני לכלי עבודה עבור הבית המשותף. המחסן יהיה חלק מהמבנה השלם ולא מבנה נפרד.

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

ב. ניהון יהא לשנות את יעוד כל שטח באזור זה בתנאי שי שאר ליעוד ציבורי כאמור לעיל ושסה"כ בניני הציבור (לפי ההתפלגות לסוגיה כדלעיל) ישארו בעינם.

- שינוי יעוד בתוך אזור לבניני ציבור יחייב אישור הועדה המקומית (ללא הפקדה).

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

ד. זכויות הבניה תהיינה 100% ב - 2 קומות או 3 מדורגות, מחושבות כמתואר לגבי אזורי המגורים.

ה. הועדה המקומית רשאית להתיר מבנים לצורך תשתית כגון חדרי טרנספורמציה או חדרי מאגז.

3. אזור למוסדות: השימושים והבניה לכל מוסד ייקבעו בתכנית בנין ערים מפורטת.

4. אזור למרכז עירוני ראשי: השימושים והבניה יקבעו בתכנית בנין ערים מפורטת.

5. איזור מלאכה ושירותים: יותרו שימושים לצורך שירותים, אחסנה, מלאכה קמעונית ותעשיה קלה ושאינם מהווים מטרד לסביבה כגון: - מסוף אוטובוסים.

- מחסני מועצה ומחסנים אחרים.

- בתי מלאכה לרווחת תושבי אפרת.

- מלאכה או תעשיה קלה בלתי מזהמים ובלתי מטרידים.

היתרי הבניה יוצאו על פי תוכנית בניני ופחות למבנין שלם. (בקנ"מ 1:250).

הועדה המקומית רשאית להתיר מבנים לצורך תשתית כגון חדרי טרנספורמציה או חדרי מאגז.

השימושים המותרים הם מתקנים לשרותים הנדסיים כגון בריכת מים, תחנת שאיבה לשופכין, תחנות טרנספורמציה, חדרי מאגד, מסוף אשפה וכיו"ב. הנקשות להיתרי בניה יכללו פרוט הפתוח של המתקן וסביבתו למניעה מטרדים והשתלבותו בנוף להנחת דעתו של מהנדס הועדה המקומית. הועדה המקומית רשאית לדרוש שימוש דו תכליתי במבנים לטובת הציבור.

6. איזור לשרותים הנדסיים:

שטח מיועד לקבורה ולהקמת מצבות והמבנים הדרושים לתפועל האתר זכויות הבניה 500 מ"ר בשתי קומות.

7. אזור בית קברות:

שטח ציבורי פתוח הוא שטח לצרכי ציבור ושימוש לגינון, שטחי נופש וספורט, המחקנים והחניות הדרושים להם, מעברים להולכי רגל ומרכיבי בטחון היקפיים.

8. שטח ציבורי פתוח:

הועדה המקומית רשאית להיתר בשטחים אלו בנית מקלטים ציבוריים, ומבנים להשחית כגון: חדרי טרנספורמציה חדרי מאגד מבנים לחלוקת דואר ומרכיבי בטחון.

מיועד לפרק מרכזי ולשימושי תיירות, יותרו בנית מבנים לצרכי תיירות ונופש ע"פ תכנית בנין ערים מפורטת.

9. שטח לתיירות ונופש:

לאחר סיום פעולתו כאתר לשפכי עפר, יוכשר וישמש כאזור ספורט ונופש. פתוח יותר על פי המגבלות של שטח ציבורי פתוח. בנית מבנים תותר על פי תכנית בנין ערים מפורטת.

10. שטח ציבורי פתוח לשימוש מיוחד:

מיועד להשאר כאזור נוף פתוח, תותר פריצה דרכים לצורך שימושים תייריים. יותרו עבודות ייעור בתנאי של קבלת היתר בניה. מהנדס הועדה המקומית ידאג לכך שעבודות הייעור תשתלבנה באופי הנוף הפתוח.

11. שטח לשמורת נוף:

שטח שיעודו יקבע בעתיד. כל פיתוח מותר בהגשת תוכנית בנין ערים מפורטת פרט לעבודות ייעור. ביצוע עבודות הייעור בשטח לתכנון בעתיד יהיה זמני עד לקביעת שימוש אחר, לא ימנע שימוש אחר בעתיד.

12. שטח לתכנון בעתיד:

האתר מיועד לעודפי עפר ופסולת בנין בלבד, המועצה המקומית חפקה, על השימוש באתר וחדאג שהעבודות לא תהרוגנה מהגבול המותר, ולא תפרענה בעתיד לשימושים אחרים באזורים סמוכים.

13. אתר לעודפי עפר:

קטע הכביש בכניסה לשכונת הדגן, במעבר מעל אמת המים, יבוצע כך שאמת המים תחת קרקעית לא תפגע. הביצוע יהואם עם קמ"ט ארכיאולוגיה. חפירה ותייעוד של האתרים המסומנים על ידי קמ"ט ארכיאולוגיה הם תנאי לתחילת עבודות הפתוח.

14. ארכיאולוגיה:

טבלה מס' 1 - נתונים לאזורי מגורים

מרווח מינימלי בין בנינים במ'	קו בנין לשפצ	קו בנין צדדי למגורים	קו בנין קדמי לדרכים קו בנין אחורי למגורים	מספר קומות כולל מסד, ללא גג	זכויות בניה במ"ר ליח"ד	שטח מגרש מינימלי ליח"ד במ"ר	תאור	אזור
6	3	3	5	לפי פרוט בסעיף ד 1	240	450	בניה עצמית חד משפחתי	א.
					220	350	בניה עצמית דו משפחתי	
6	3	3	5	2	160	220	1- קוטג'ים	ב-1
8	3	4	5	3	150	200	2- קוטג'ים + פנטהאוז	ב-2
8	3	4	5	4	120	200	3- מדורגים	ב-3
8	3	4	5	3	120	130	בניה רוויה	ג.

הערות:

1. זכויות הבניה כוללות בתוכן 15% עבור שטחי שרות.
2. בטופוגרפיה קשה בשולי השכונות, כשקומה אחת קבורה בקרקע לפחות ב - 60% מהיקף הבנין, תותר קומה נוספת אם תהיה מדורגת.
3. מותרת, כאמור, העברת חלק מזכויות הבניה לקומת מסד או לגג, אך אין לנצל לזכויות בניה גם את קומת המסד וגם את קומת הגג בבנין אחד.

טבלה מס' 3 - שטחי אזורים

סה"כ		הדגן	החמר	הזית	שכונה
%	מ"ר	מ"ר	מ"ר	מ"ר	אזור
17.9	260650	94131	90001	76518	מגורים
2.7	40560	14686	13502	12372	בניני ציבור
2.3	33186	27426	5760		מוסדות
5.8	83845	28236	31552	24057	ש.פ.צ.
2.9	41735				מ.ע.ר.
2.9	42930				קריה הינוך
1.8	26908				שרותים ומלאכה
0.3	4929				נופש ותירות
3.5	50412				ש.פ.צ. מיוחד
15.7	227581				שמורת נוף
1.8	26599				בית קברות
14.8	215275				דרכים
26.6	400952				תכנון בעתיד
100	1455557	164,475	140,815	112,947	סה"כ

טבלה מס' 4 - טבלת שטחי מגרשים

גבעת הזית

מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש	אזור
2	800	1501	מגורים א
2	801	1502	
1	534	1503	
1	534	1504	בניה
2	958	1505	
1	524	1506	עצמית
1	525	1507	
1	524	1508	
1	531	1509	
1	529	1510	
1	505	1511	
2	813	1512	
2	755	1513	
1	519	1514	
1	533	1515	
1	665	1516	
2	872	1517	
2	749	1518	
2	814	1519	
2	801	1520	
2	808	1521	
2	800	1522	
2	753	1523	
1	506	1524	
1	507	1525	
1	514	1526	
1	508	1527	
1	504	1528	
1	508	1529	
2	809	1530	
1	516	1531	
1	516	1532	
1	470	1533	
1	513	1534	
2	952	1535	
2	917	1536	
1	510	1537	
1	510	1538	
1	510	1539	
1	510	1540	

מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש	אזור	
1	535	1541	מגורים א	
1	538	1542		
1	541	1543		
1	541	1544		
1	510	1545		
2	810	1546		
2	816	1547		
2	814	1548		
2	808	1549		
2	812	1550		
2	812	1551		
73	32,972	סה"כ		
				מגורים ב 1 קוטג'ים
42	11977	1201	מגורים ב - 2 קוטג'ים + פנטהאוז	
33	6832	1202		
21	6321	1204		
33	6632	1205		
9	2541	1206		
147	34,303	סה"כ		
24	5865	1301	מדורגים מגורים ב 3	
24	3378	1101	מגורים ג רוויה	

גבעת הזית

תכלית	שטח במ"ר	מס' מגרש	אזור
בי"ס	7108	1601	בניני ציבור
ביה כנסת	579	1602	
גן ילדים	1199	1603	
מעון	1200	1604	
ביה כנסת	565	1605	
גן ילדים	1234	1606	
ביה כנסת	487	1607	
	12,372	סה"כ	
	4349	1701	שטח פתוח ציבורי
	796	1702	
	1683	1703	
	1730	1704	
	1014	1705	
	388	1707	
	761	1708	
	797	1709	
	444	1710	
	2133	1711	
	3703	1712	
	1977	1713	
	268	1714	
	150	1715	
	204	1716	
	563	1717	
	622	1718	
	2475	1719	
	24,057	סה"כ	

גבעת החמר

מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש	אזור
2	780	2501	מגורים א בניה עצמית ✓
2	889	2502	
2	679	2503	
2	785	2504	
2	641	2505	
2	656	2506	
2	646	2507	
2	655	2508	
2	651	2509	
2	664	2510	
2	759	2511	
2	694	2512	
2	726	2513	
2	677	2514	
2	656	2515	
2	854	2516	
2	856	2517	
2	532	2518	
2	780	2519	
2	737	2520	
2	706	2521	
42	15,080	סה"כ	
40	9120	2401	מגורים ב קוטג'ים ✓
10	2134	2402	
20	5162	2403	
15	4364	2404	
16	3477	2405	
18	4685	2406	
11	2837	2407	
16	3967	2408	
6	1529	2409	
8	2133	2410	
15	3835	2411	
20	4726	2412	
7	1762	2413	
5	1364	2414	
5	1493	2415	
212	52,588	סה"כ	

מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש	אזור
			מגורים ב2
			מגורים ב3
36	5129	2101	מגורים ג
18	2387	2102	
12	1978	2103	
12	1508	2104	רוויה
12	1676	2105	
12	2080	2106	
18	2596	2107	
30	3743	2108	
6	1236	2109	
156	22,333	סה"כ	
	5,760	2,601	מוסדות
מקווה	637	2602	בניני
בית כנסת	503	2603	ציבור
גן ילדים	1263	2604	
בית ספר	7164	2605	
בית כנסת	1044	2606	
גן ילדים	1307	2607	
מעון	1084	2608	
בית כנסת	500	2609	
	13,502	סה"כ	

גבעת התמר

מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש	אזור
	1968	2701	שטח פתוח צבורי
	4178	2702	
	1334	2703	
	630	2704	
	2625	2705	
	1404	2706	
	2737	2707	
	101	2708	
	1153	2709	
	2023	2710	
	6516	2711	
	883	2712	
	424	2713	
	514	2714	
	265	2715	
	380	2716	
	276	2717	
	162	2718	
	195	2719	
	331	2720	
	1738	2721	
	389	2722	
	74	2723	
	376	2724	
	802	2725	
	56	2726	
	31,552	סה"כ	

גבעת הדגן

מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש	אזור
1	483	3501	מגורים א
2	711	3502	
2	707	3503	בניה
2	720	3504	
1	500	3505	עצמיה
1	501	3506	
2	712	3507	
2	713	3508	
2	721	3509	
2	711	3510	
2	706	3511	
2	706	3512	
2	706	3513	
2	716	3514	
2	717	3515	
2	712	3516	
1	507	3517	
1	507	3518	
1	501	3519	
1	501	3520	
1	500	3521	
1	500	3522	
1	502	3523	
1	500	3524	
1	500	3525	
2	703	3526	
2	775	3527	
2	706	3528	
2	701	3529	
2	705	3530	
2	700	3531	
2	704	3532	
2	722	3533	
2	708	3534	
2	704	3535	
1	512	3536	
1	523	3537	
1	505	3538	
1	512	3539	
2	718	3540	
2	748	3541	
2	705	3542	
68	26,725	סה"כ	

353

354

116

6

גבעת הדגן

מס' יח"ד	שטח במ"ר	מס' מגרש	אזור
10	2670	3401	מגורים ב1
13	3378	3402	
13	2954	3403	קוטג'ים
12	2352	3404	
13	3000	3405	
10	2376	3406	
15	3747	3407	
5	1205	3408	
5	1152	3409	
96	22,834	סה"כ	
			מגורים ב2
30	8834	3301	מגורים ב3
30	8588	3302	
24	6736	3303	
12	3799	3304	
96	27,957	סה"כ	
18	3126	3101	מגורים ג
36	5244	3102	
18	2828	3103	
24	3016	3104	
18	2401	3105	
114	16,615	סה"כ	

גבעת הדגן

תכלית	שטח במ"ר	מס' מגרש	אזור
מעון	1197	3601	בניני ציבור
גן ילדים	1208	3602	
בית כנסת	1002	3603	
בית ספר	7075	3604	
בית כנסת	502	3605	
גן ילדים	1200	3606	
בית כנסת	509	3607	
מועדון	1489	3608	
מקווה	504	3609	
	14,686	סה"כ	
	27,426	823	מוסדות
	6715	3701	שטח פתוח ציבורי
	4508	3702	
	270	3703	
	2549	3704	
	200	3705	
	200	3706	
	1510	3707	
	181	3708	
	269	3709	
	3818	3710	
	4702	3711	
	2880	3712	
	174	3713	
	53	3714	
	207	3715	
	28,236	סה"כ	

כלל עירוני

תכלית	שטח במ"ר	מס' מגרש	אזור
	25883	861	מע"ר
	5963	862	
	9889	863	
	41,735	סה"כ	
	17621	821	קרית חינוך
	25309	822	
	42,930	סה"כ	
	1409	831	שרוחים ומלאכה
	2783	832	
	3244	833	
	9604	834	
	3211	835	
	2306	836	
	2917	837	
	1434	838	
	26,908	סה"כ	
	4924	839	נופש וחירות
	50412	814	שטח ציבורי פתוח מיוחד
	50,412	סה"כ	

כלל עירוני

תכלית	שטח במ"ר	מס' מגרש	אזור
	945	801	שמורת נוף
	5948	802	
	8414	803	
	1778	804	
	1183	805	
	1529	806	
	53846	807	
	4502	808	
	78327	809	
	2527	810	
	67993	811	
	345	812	
	252	813	
	227,581	סה"כ	
	26,599	851	ביח קברות
	215,272	סה"כ	דרכים
	1552	841	חכנון בעתיד
	70805	842	
	75468	843	
	10669	844	
	238616	845	
	3842	846	
	400,952	סה"כ	

ח ת י מ ו ת

חתימת המחכנן

חתימת היוזם
מועצה מקומית
אפרת

חתימת מגיש התכנית
משרד הבנוי והשכון
מחוז ירושלים

חתימת קמ"ט
אפוטרופוס

תאריך

חתימת יו"ר הועדה המקומית

אדריכל נחמיה גורלי
כתובת אביזוהר 1 בית הכרם י-ם
טלפון - 02-435976

עורך התוכנית:

2/92

תאריך:

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

(גורלי)

4.10.92

שם, תפקיד

תאריך

מתן הוקף

הפקדה

התאחדות הסוחרים והמקצוענים אמרית
 המועצה המערכתית אמרית

בישיבה מס' 23/91 מיום 28/12/91... החלטה חוזרת
 בסניף הכניח התאור / מפורסת מס' 410/5
 מיום 2/92... לאזור ארמת סבא 2

כולהלו ובכפוף לדף התנאים והרשימות הישירים
 להמליץ בפני מועצת התכנון העליונה לאשר / להפיק התכנית.
 להעביר התכנית להחלטת מועצת התכנון העליונה.
 להמליץ שלא לאשר התכנית בפני מועצת התכנון העליונה.
 להמליץ למועצת התכנון העליונה לתת תוקף להצעות.

יו"ר, סאחיה
 יושב ראש הועדה

התאחדות הסוחרים והמקצוענים אמרית
 המועצה המערכתית אמרית

בישיבה מס' 9/92 מיום 9/9/92... החלטה חוזרת
 בסניף הכניח התאור / מפורסת מס' 410/5
 מיום 8/92... לאזור ג' תצא, תמז, 8

כולהלו ובכפוף לדף התנאים והרשימות הישירים
 להמליץ בפני מועצת התכנון העליונה לאשר / להפיק התכנית.
 להעביר התכנית להחלטת מועצת התכנון העליונה.
 להמליץ שלא לאשר התכנית בפני מועצת התכנון העליונה.
 להמליץ למועצת התכנון העליונה לתת תוקף להצעות.

יו"ר, סאחיה
 יושב ראש הועדה

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 האדמה לנחלה נטקת יהודה ואלסמרה
 מועצת התכנון האזורי

בדבר חוק התכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 528) תשל"ב - 1972
 אמר بشأن قانون تنظيم المدن . القرى والبلد
 (يهودا والسامرة) (رقم 518) 1972-1971
 מס' 528

מרחב התכנון מקומי - ארמת סבא
 מועצה מקומית
 תכנית מס' 410/5
 מועצה מקומית
 מס' 410/5
 מס' 410/5

ועדת המענה ל
 اللجنة الفرعية ل
 בישיבה מס' 1/92 בתאריך 1.7.92
 מס' 1/92
 תאריך 1.7.92

החליטה לתת תוקף לתכנית הנוכחית לעיל
 كونت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه.

מנהל המועצה
 מועצת התכנון העליונה / א.ט.ש.נח
 מנהל האזור
 המועצה האזורי / הלجنة الفرعية

המנהל האזורי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 האדמה לנחלה נטקת יהודה ואלסמרה
 מועצת התכנון האזורי

בדבר חוק התכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 528) תשל"ב - 1972
 אמר بشأن قانون تنظيم المدن . القرى والبلد
 (يهودا والسامرة) (رقم 518) 1972-1971
 מס' 528

מרחב התכנון מקומי - ארמת סבא
 מועצה מקומית
 תכנית מס' 410/5
 מועצה מקומית
 מס' 410/5
 מס' 410/5

ועדת המענה ל
 اللجنة الفرعية ل
 בישיבה מס' 1/92 בתאריך 1.7.92
 מס' 1/92
 תאריך 1.7.92

החליטה לתת תוקף לתכנית הנוכחית לעיל
 كونت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه.

מנהל המועצה
 מועצת התכנון העליונה / א.ט.ש.נח
 מנהל האזור
 המועצה האזורי / הלجنة الفرعية