

ותוכנית מפורטת מס' 410/4/5

1972-73
 1971-72
 1970-71
 1969-70
 1968-69
 1967-68
 1966-67
 1965-66
 1964-65
 1963-64
 1962-63
 1961-62
 1960-61
 1959-60
 1958-59
 1957-58
 1956-57
 1955-56
 1954-55
 1953-54
 1952-53
 1951-52
 1950-51
 1949-50
 1948-49
 1947-48
 1946-47
 1945-46
 1944-45
 1943-44
 1942-43
 1941-42
 1940-41
 1939-40
 1938-39
 1937-38
 1936-37
 1935-36
 1934-35
 1933-34
 1932-33
 1931-32
 1930-31
 1929-30
 1928-29
 1927-28
 1926-27
 1925-26
 1924-25
 1923-24
 1922-23
 1921-22
 1920-21
 1919-20
 1918-19
 1917-18
 1916-17
 1915-16
 1914-15
 1913-14
 1912-13
 1911-12
 1910-11
 1909-10
 1908-09
 1907-08
 1906-07
 1905-06
 1904-05
 1903-04
 1902-03
 1901-02
 1900-01
 1899-00
 1898-99
 1897-98
 1896-97
 1895-96
 1894-95
 1893-94
 1892-93
 1891-92
 1890-91
 1889-90
 1888-89
 1887-88
 1886-87
 1885-86
 1884-85
 1883-84
 1882-83
 1881-82
 1880-81
 1879-80
 1878-79
 1877-78
 1876-77
 1875-76
 1874-75
 1873-74
 1872-73
 1871-72
 1870-71
 1869-70
 1868-69
 1867-68
 1866-67
 1865-66
 1864-65
 1863-64
 1862-63
 1861-62
 1860-61
 1859-60
 1858-59
 1857-58
 1856-57
 1855-56
 1854-55
 1853-54
 1852-53
 1851-52
 1850-51
 1849-50
 1848-49
 1847-48
 1846-47
 1845-46
 1844-45
 1843-44
 1842-43
 1841-42
 1840-41
 1839-40
 1838-39
 1837-38
 1836-37
 1835-36
 1834-35
 1833-34
 1832-33
 1831-32
 1830-31
 1829-30
 1828-29
 1827-28
 1826-27
 1825-26
 1824-25
 1823-24
 1822-23
 1821-22
 1820-21
 1819-20
 1818-19
 1817-18
 1816-17
 1815-16
 1814-15
 1813-14
 1812-13
 1811-12
 1810-11
 1809-10
 1808-09
 1807-08
 1806-07
 1805-06
 1804-05
 1803-04
 1802-03
 1801-02
 1800-01
 1799-00
 1798-99
 1797-98
 1796-97
 1795-96
 1794-95
 1793-94
 1792-93
 1791-92
 1790-91
 1789-90
 1788-89
 1787-88
 1786-87
 1785-86
 1784-85
 1783-84
 1782-83
 1781-82
 1780-81
 1779-80
 1778-79
 1777-78
 1776-77
 1775-76
 1774-75
 1773-74
 1772-73
 1771-72
 1770-71
 1769-70
 1768-69
 1767-68
 1766-67
 1765-66
 1764-65
 1763-64
 1762-63
 1761-62
 1760-61
 1759-60
 1758-59
 1757-58
 1756-57
 1755-56
 1754-55
 1753-54
 1752-53
 1751-52
 1750-51
 1749-50
 1748-49
 1747-48
 1746-47
 1745-46
 1744-45
 1743-44
 1742-43
 1741-42
 1740-41
 1739-40
 1738-39
 1737-38
 1736-37
 1735-36
 1734-35
 1733-34
 1732-33
 1731-32
 1730-31
 1729-30
 1728-29
 1727-28
 1726-27
 1725-26
 1724-25
 1723-24
 1722-23
 1721-22
 1720-21
 1719-20
 1718-19
 1717-18
 1716-17
 1715-16
 1714-15
 1713-14
 1712-13
 1711-12
 1710-11
 1709-10
 1708-09
 1707-08
 1706-07
 1705-06
 1704-05
 1703-04
 1702-03
 1701-02
 1700-01
 1699-00
 1698-99
 1697-98
 1696-97
 1695-96
 1694-95
 1693-94
 1692-93
 1691-92
 1690-91
 1689-90
 1688-89
 1687-88
 1686-87
 1685-86
 1684-85
 1683-84
 1682-83
 1681-82
 1680-81
 1679-80
 1678-79
 1677-78
 1676-77
 1675-76
 1674-75
 1673-74
 1672-73
 1671-72
 1670-71
 1669-70
 1668-69
 1667-68
 1666-67
 1665-66
 1664-65
 1663-64
 1662-63
 1661-62
 1660-61
 1659-60
 1658-59
 1657-58
 1656-57
 1655-56
 1654-55
 1653-54
 1652-53
 1651-52
 1650-51
 1649-50
 1648-49
 1647-48
 1646-47
 1645-46
 1644-45
 1643-44
 1642-43
 1641-42
 1640-41
 1639-40
 1638-39
 1637-38
 1636-37
 1635-36
 1634-35
 1633-34
 1632-33

T- 74-7

12/96
2/97
3/97
4/97
5/97
6/97
4/98
7/98
8/98

אזור יהודה ושומרון

מועצת תכנון עליונה

מרחב תכנון מקומי אפרת

תכנית מתאר מפורטת מס' 410/4/12 שכונת הדקל מערב.
שינוי לתוכנית מתאר אזורית R.J.5
ותוכנית מפורטת מס' 410/4/5

פרק א' - כללי

1. שם התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 410/4/12 שכונת הדקל מערב.
2. מסמכי התכנית: התכנית כוללת:
 - א. 17 דפי הוראות בכתב - להלן: "הוראות התכנית"
 - ב. תשריט בקנ"מ 1:1250 - להלן "התשריט"
 - ג. 2 גליונות של נספח בינוי ופיתוח בקנ"מ 1:500

3. המקום:

מקום: אפרת
אדמות כפר אל חאדר

גוש פיסקלי 6 חלק מחלקה ואדי אל ביאר

גוש פיסקלי 8 חלק מחלקה עקבת עבד

קואורדינטות: אורך: 164500 - 165200
רוחב: 118800 - 119400

4. בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
5. יחסי התכנית: המועצה המקומית אפרת.
6. מגיש התוכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה "אפרת".

7. עורך התכנית: נחמיה גורלי, אדריכל ומתכנן ערים.
רח' בית הדפוס 11 ירושלים, טל' 651 3040 (02)
8. שטח התכנית: שטח התכנית כ - 74 דונם
9. תחולת התכנית ואישורה: תכנית זו תחול על השטח המותחם בתשריט בקו כחול (גבול התכנית).
10. 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. שינוי ייעוד מקרקע חקלאית ומרצועת בטחון לאזורי מגורים, בניני ציבור, שטח פתוח ציבורי, ייעור, מעבר להולכי רגל ודרכים.
- 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 מבונים הן באזורי המגורים והן בשטחים פתוחים ציבוריים - לרבות הנחיות לשימור הנוף.
- ז. קביעת הנחיות ופתרונות לתשתיות שבשטח התכנית תוך התייחסות לנושא התשתיות שעל פי תכניות האב המתאימות.

פרק ב' - הגדרות

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.
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 לגביו ייעוד תכנוני מוגדר.
3. **איזור מגורים:** איזור המיועד למגורים, שרותים קהילתיים ולשרות שכונתי בלבד הכולל:
 - א. בנייני מגורים.
 - ב. 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 הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכויותיו בכתב, כולן או מקצתן.
5. **הועדה:** הועדה 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, מוטלים וכיו"ב.
7. **מגרש בניה:** חלקה או חלק מחלקה או שטח קרקע אחר או כל צרף 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.
8. **תת קרקעי:** 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.
9. **גובה בנין:** 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.
10. **קומה:** 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. **חלק פנימי בתוך בנין הנמצא בין רצפה לבין תיקרה, אשר גובהו האנכי נטו (בין גמר ריצוף לבין גמר טיח תקרה) אינו קטן מ - 2.50 מ' ואינו עולה על 3.50 מ'.**

11. **בסיס בנין:** כל חלק של בנין או של מבנה הנמצא מתחת לפני רצפה אשר גובהה הנמדד בנקודה הגבוהה ביותר מקרקע טבעית או מקרקע סופית - הכל לפי הנמוך יותר, הוא עד 1.5 מ'.
12. **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'.
13. **מסד:** בסיס בנין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום אינו 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.
14. **מרתף:** קומה עד גובה 2.20 מ', שהמפלס העליון של תקרתה אינו עולה על 1.2 מ' ממפלס קרקע סופי בשום מקום, ואינו נכלל במניין הקומות המותר.
15. **מרפסת שמש:** שטח בנייה מוקף קירות אך ללא תקרה מבנית. מותר קירוי קל בפרגולה וחומרים שקופים.
16. **שטחי שרות:** חדרי ביטחון, מקלטים, מחסנים, שירותים טכניים, מדרגות, חניות מקורות, מרפסות שרות מקורות וכו"ב.
17. **דרך:** כביש, רחוב או סמטה, 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 כלשהי והיא כוללת: משעולים, חפירות ביבים למי גשם, מעביר מתחת לדרכים, שדרות, מדרכות, איי תנועה, עצים ומשוכות שבצדי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.
18. **רוחב 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. **תכנית מפורטת:** תכנית מפורטת כוללת כל תכנית בינוי שיש בה הוראות של תכנית מפורטת כמוגדר בחוק.
21. **מקום חניה:** שטח מתאים ופנוי שיוכשר לגישה ולחניה של כלי רכב אחד, הכל כפי שיקבע על ידי המפקח על התעבורה.
22. **נספח בינוי ופיתוח:** תוכנית תלת מימדית על בסיס מדידה מצבית כוללת קביעת החלוקה וקווי הבנין ומנחה את נפח הבניה, איתור הבנינים והפתוח.

23. האזורים והסימונים בתשריט:

איזור	תאור הסימון בתשריט	צבע בתשריט
גבול התוכנית	קו	כחול
אזור מגורים א' (בנייה עצמית)	שטח	כתום
אזור מגורים ב' (קוטג'ים)	שטח	תכלת
בנייני ציבור	שטח/קו מקיף	חום + חום כהה
שטח ציבורי פתוח	שטח	ירוק
קרקע חקלאית	פסים אלכסוניים	ירוק
רצועת ביטחון	פסים אלכסוניים	ירוק/אדום לסרוגין
שטח ייעור	פסים אלכסוניים	ירוק חלקי
דרך קיימת או מאושרת	שטח	חול
דרך מוצעת	שטח	אדום
גבול מגרש חדש	קו דק	שחור
מס' מגרש חדש	עיגול עם ציון המספר	אדום + שחור
נתוני הכביש	מס' עליון - מס' הכביש מס' צדדיים - סימון קו הבניין. מס' תחתון - רוחב הכביש.	שחור

פרק ג' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית.

1. תכניות בינוי ופיתוח מפורטות (בקנ"מ 1:500)
 - א. התכנית מוגשת עם תשריט ונספחי בינוי ופתוח מנחים בקנ"מ 1:500. תוכניות הבנוי והפתוח יפורטו באותו קנ"מ ויאושרו כמסמך מחייב על ידי הועדה בתנאי שיהיו תואמים את אופי התכנון שבנספח הבנוי והפיתוח המנחה כדלעיל. אישור תוכניות הבינוי והפתוח המפורטות הוא תנאי להגשת בקשה להיתר בנין.
 - ב. תכניות 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 הסעים.
- בינוי בשלושה מימדים.
- קביעת גובה הגגות.
- קביעת מפלסי הקרקע המפותחת העיקריים ותכנון תמיכות הקרקע.
- הגדרת הפיתוח בשוליים למניעת פגיעה בנוף.
- קביעת מרכיבי הביטחון.
- קביעת מתקנים הנדסיים, כגון חדרי שנאים, חדרי מאגד, מתקני תברואה, פנוי אשפה וכיו"ב
- פתוח השטחים הציבוריים, כולל חומרי גמר.

2. בניה או פתוח בשלבים:

בנין או פרויקט הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו נשלמה בנייתו, 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. הוועדה 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.

3. 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 הוועדה.
- * 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 הוועדה למניעת נזק לשטחי ציבור ולשיפוי הוועדה למקרה של חריגות או נזקים. לא יאוכלס בנין אלא אם הוצאה תעודת גמר על ידי הוועדה.

4. תנאים להיתרי בניה

א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שיובטח ביצועם של התשתיות הבאות, בערובות להנחת דעתה של הועדה:

- מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.

- ביצוע דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.

- ביצוע מערכת אספקה ראשית של מים.

- ביצוע מערכות תקשורת וחשמל.

ב. 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.

5. 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 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 והיא תיקבע את גודלם הסופי של המגרשים.

6. בטיחות:

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

פרק ד' - הוראות לגבי האזורים השונים

1. אזורי המגורים:

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

ב. סווג אזורי המגורים:
השטחים המוגדרים לעיל כוללים 15% שטחי שרות.

אזור מגורים א' - מגרשים לבניה עצמית, חד או דו משפחתיים. זכויות בניה כוללות 220 מ"ר ליח"ד, תכסית 40% משטח המגרש.

המגרשים הדו משפחתיים ישווקו כמקשה אחת והבקשה להיתר בנייה תהיה אחת לשתי היחידות. לאחר הבנייה ניתן לפצל את המגרש בחלוקת משנה בתנאי שגודל המגרש לאחר הפיצול לא יפחת מ-300 מ"ר.

אזור מגורים ב - קוטג'ים טוריים או מדורגים כשכל יחידת מגורים נמצאת במלואה על הקרקע. זכויות בניה כוללות 180 מ"ר ליח"ד, תכסית 45% משטח המגרש.

ג. זכויות בניה:

זכויות הבניה יחושבו כשטח כל השטחים המקורים בבנין. כולל שטחי שרות, מרפסות מקורות וכיו"ב. למעט מבואות בכניסות לבית בשטח עד 4 מ"ר ליח"ד ומרפסות שמש בשטח כולל עד 12 מ"ר ליח"ד, ומרתף.

עליות גג לא יכללו בזכויות הבניה אם גובה החלל הפנימי לא יעלה על 1.80 מ'.

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

ד. מספר הקומות / מפלסים

מס' הקומות לא יעלה על 2 + גג רעפים או 3 + גג רעפים, ע"פ נספח מס' 1.

כאשר תהיינה 3 קומות תהייה הראשונה מדורגת בנסיגה של החזית האחורית בשלושה מטר לפחות.

כאשר תהיינה 3 קומות יכול המרתף להיות רק מאחורי הקומה התחתונה ולא מתחתה.

ה. מרווחים:

פרוט קווי הבניה והמרווחים בין הבנינים בטבלה מס' 1 בפרק ה' ובכפוף לפרק ז' סעיף ג' ולנספח מס' 1.

ו. מבנה הגגות :

הגגות יהיו שטוחים או משופעים, על פי נספח מס' 1. המפלסים המרביים של רכס גגות הרעפים ושל ראש המעקה של הגג השטוח אשר סומנו בנספחי הבנוי והפתוח יחייבו כמגבלת גובה אבסולוטית. 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.

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 :

תקן החניה יהיה 2 מ' חניות לכל יח"ד + חניה לכל יח"ד לאורחים. באזור מגורים ב' אפשר שכל מקומות החניה יהיו בדרך הציבורית. באזור מגורים א' יהיה לפחות מקום חניה אחד לכל יח"ד בתוך המגרש.

ח. חנייה מקורה

חניות מקורות יתוכננו בהתאמה אדריכלית עם הבנינים ולפי כל מגבלות הבניה של הבנינים.

ט. חמרי בניה והוראות בניה ופתוח

1. חומר הבניה החיצוני בכל החזיתות יהיה אבן טבעית מלבנית ומסותתת ואין להשתמש באבן מנוסרת חלקה.
2. קומות מסד תיבנה מאבן טבעית מלבנית אבל בעיבוד גמר שונה מאבן הבנין לכוון עיבוד גולמי או גס יותר.
3. חל איסור על בנית חלקי קומה זיזיים, פרט לאלמנטים אדריכליים שיבלטו עד 60 ס"מ מקיר הבנין ולגביהם יופיע פרוט בקנ"מ 1:10 בבקשה להיתר בניה.
4. חומרי הגמר לאלמנטים שאינם אבן יהיו חומרים בעלי קיימא לפי שיקול דעת הועדה, ובתנאי ששטח השימוש בחומרים אלו יהווה עד 10% משטח החזיתות.
5. גגות שטוחים יבנו מבטון, גגות משופעים יצופו ברעפי חמר. מרפסות שמש ופתחי אור בגגות משופעים יכולים להיות מבוצעים בחומרים שקופים.
6. אסורות קומות עמודים ו/או קומות מפולשות.

י. זכויות מעבר :

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

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. ניתן יהא לשנות את יעוד כל שטח באזור זה בתנאי שישאר ליעוד ציבורי כאמור לעיל.
- שינוי יעוד בתוך אזור לבניני ציבור יחייב אישור הועדה (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 רשאית להתיר מבנים לצורך תשתית כגון חדרי טרנספורמציה או חדרי מאגד.
- ו. יחולו ההוראות המפורטות בסעיפים לעיל: פרק ד', סעיף 1, תתי סעיף ו', ח', ט', י'.

3. 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.
4. שטח לייעור:
- מיועד להשאר כאזור נוף פתוח, תותר פריצת דרכים לצורך שימושים תייריים. יותרו עבודות ייעור בתנאי של קבלת היתר בניה. מהנדס מועצה ידאג לכך שעבודות הייעור תשתלבנה באופי הנוף הפתוח.

5. דרכים:

- תוויי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו ע"פ המסומן בתשריט.

פרק ה - טבלאותטבלה מס' 1 - נתונים לאזורי מגורים

אזור	תאור	שטח מגרש מינימלי ליח"ד במ"ר	זכויות בניה במ"ר ליח"ד	מספר קומות	קו בניין קדמי	קו בניין אחורי	קו צדדי	מרווח מינימלי בין בניינים במ'
מגורים א'	בניה עצמית חד משפחתי בניה עצמית דו משפחתי	450	220	2	4	4	3	6
		350	220					
מגורים ב'	קוטגיים	220	180	2	4	4	3	6

הערות:

1. זכויות הבניה כוללות בתוכן 15% עבור שטחי שרות.
2. במגרשים 16-21 יהיה קו הבנין הקדמי 3.0 מ' והאחורי ע"פ נספח מס' 1 ובכפוף לפרק ז'.
3. בנוסף לכך מרתף.

טבלה מס' 2 - טבלת שטחי אזורים

ייעוד שטח	סה"כ שטח	% שטח כללי
אזור מגורים א' (בנייה עצמית)	12,922	17.40
אזור מגורים ב' (קוטגיים)	9,585	12.90
שטח לבנייני ציבור	1,217	1.60
שטח ציבורי פתוח	4,700	6.40
שטח ייעור	33,398	45.10
דרך חדשה	12,267	16.60
סה"כ שטח התוכנית	74,089	100

אזור מגורים א'

מס' מגרש	שטח במ"ר	מס' יח"ד
10	757	2
11	808	2
12	864	2
13	500	1
14	719	2
15	727	2
16	762	2
17	759	2
18	502	1
19	509	1
20	734	2
21	783	2
22	541	1
23	735	2
24	753	2
25	649	2
26	488	1
27	673	2
28	659	2
סה"כ	12,922	33

טבלה מס' 3 - טבלת אזורי מגורים

אזור מגורים ב'

מס' חלקה	שטח במ"ר	מס' יח"ד
1	1,069	4
2	1,411	4
3	1,157	4
4	1,172	5
5	1,586	5
6	1,589	5
7	1,600	5
סה"כ	9,585	32

פרק ו' - הנחיות לפיתוח והוראות שונות:

- א. מהנדס המועצה יהא אחראי ליישום הנחיות התכנון והפתוח שבסעיף זה ולפיקוח על ביצועו (לרבות - ובין היתר - על ידי מתן הוראות שיחייבו את מבקש הפיתוח ואת המפקח באתר).
- ב. תמיכת קרקע תעשה בקירות תומכים בבניית אבן או במיסלעות (מיסלעות - באותם המקומות שיצוינו במפורש בנספחי הבנוי 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 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 4 מ' יתוכנן עיצוב מיוחד לקירות שיחלקם לחלוקות משנה אופקיות (טרסות) ואנכיות (תזוזות).

עיצוב זה יבוא לידי ביטוי בחתכים ובפריסה של הקירות שיוצגו בבקשה להיתר בניה בקני"מ 1:100 לפחות.

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

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

ד. 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 מטרד מהסביבה.

ה. מסתורי כביסה: בכל בנין יתוכנן מסתור כביסה להנחת דעתו של מהנדס המועצה וזה יהווה חלק מתנאי הבניה. גודל מסתור כביסה יהיה לפחות 4 מ' אורך ו - 60 ס"מ עומק לכל יחיד.

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 מהנדס המועצה.

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 ארונות לשעוני מים על פי הנחיות הרשות המקומית.

ט. ארונות למערכות תשתית: ארונות למערכות תשתית כגון חשמל, טלפון, טלוויזיה, וכיו"ב יותקנו על גבולות המגרשים בתוך המגרשים ובעלי הזכויות במקרקעין חייבים לאפשר התקנה זו.

י. מערכות תשתית תת קרקעיות: כל מערכות התשתית בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות 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.

יא. 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 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 בעבורו.

פרק ז' - מרכיבי ביטחון

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

1. גדר רשת היקפית.
 2. דרך היקפית.
 3. תאורת ביטחון היקפית.
- ב. 1. מרכיבי בטחון שנקבעו / יקבעו על ידי פקע"ר / הגמר איו"ש, יוקמו ע"י הגורם הבונה/הישוב/היזם כפי שנקבע / יקבע ע"י פקע"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.
2. מרכיבי הביטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח הישוב יוקמו בד בבד עם פתוח השלב המדובר תוך כדי תאום עם פקע"ר / הגמ"ר איו"ש.
3. לא יוצאו היתרי בניה על ידי הרשות המוסמכת לכך אלה לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר / ק' הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב / אזור שבו מבוקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.
- ג. לאורך מגרשים 16-21, גובה תמיכת קירות מערביים הסמוכים לדרך הביטחון תהיה לא פחות מ-5 מ'. קו הבנייה המערבי יהיה 20 מ' מהקצה הקרוב של דרך הביטחון.

פרק ח' - עתיקות

1. תאסר שפיכת עפר לוואדי ביאר.
2. יש לתאם תחילת העבודות עם קמ"ט ארכיאולוגיה.
3. במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק כל עבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

חתימות:

נ. גורלי - אדריכל
רח' בית הדפוס 11
ירושלים 95483
טל': 02 6513040

נ. גורלי

חתימת המתכנן

חתימת המגיש והיוזם,
מועצה מקומית
אפרת

חתימת קמ"ט
אפוטרופוס

המועצה המקומית אפרת

בשיעור מס' 9602 מיום 22.1.96 החליטה הועדה
בענין תכנית מתאר/מפורטת מס' 410/4/12
מיום 22.1.96 לאזור 2282
כדלהלן ובכפוף לדף התנאים והדרישות הנציב:
☐ להגליץ בפני מועצת התכנון העליונה לאשר/להפקיד התכנית.
☐ להעביר התכנית להחלטת מועצת התכנון העליונה.
☐ להגליץ שלא לאשר התכנית בפני מועצת התכנון העליונה.
למועצת התכנון העליונה לתת תוקף לתכנית.

י"נ אה"ג
יושב ראש הועדה

אד. גורלי
מחלקת התכנון והמסחה

תאריך

חתימת יו"ר הועדה המקומית

אדריכל נחמיה גורלי
בית הדפוס 11 י-ם
טל' - 02-6513040

עורך התכנית:

7/98

תאריך:

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.

נחמיה גורלי
שם, תפקיד

24.8.98
תאריך

מתן תוקף

הפקדה