

איזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה
מרחב תכנון מקומי אפרת

תכנית מתאר מפורטת מס' 410/5/4

שינוי לתוכנית מתאר מפורטות מס' 410/5, 410/5/1, 410/5/31

שכונת הזית- מזרח

תוכן הענינים

<u>מספר עמ'</u>	<u>תוכן ענינים</u>
3	פרק א' - התוכנית
5	פרק ב' - האדמות
8	פרק ג' - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית
9	פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
17	פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית
20	פרק ו' - פיתוח וקירות גבול _
22	פרק ז' - תשתיות, ניקוז, תיעול ואספקת מים
23	פרק ח' - שונות
24	פרק ט' - מרכיבי בטחון
25	פרק י' - חתימות

פרק א' - התוכנית

1. **שם התכנית:** תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 410/5/4, שנוי לתוכנית מתאר מפורטת מס' 410/5, 410/5/1 ו- 410/5/3, שכונת הזית מזרח
2. **מסמכי התכנית:** התכנית כוללת:

- א. 25 דפי הוראות בכתב - להלן: "הוראות התכנית"
- ב. תשריט בקני"מ 1:1000 - להלן "התשריט"
- ג. 2 גליונות של נספח מס' 1:
גליון אחד - תוכנית בינוי ופיתוח בקני"מ 1:1000
וגליון אחד של חתכים בקני"מ 1:500

3. המקום:

מקום: אפרת
אדמות כפר אל חאדר
גוש פיסקלי 7 חלק מחלקה חריקת אל בצה

אדמות כפר ארטס
גוש פיסקלי 1 חלק מחלקה אום א טלע

קואורדינטות: אורך: 165500 - 166200
רוחב: 119500 - 120100

4. **בעל הקרקע:** הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.

5. **יוזם התכנית:** משרד הבינוי והשיכון.

6. **מגיש התוכנית:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה "אפרת".

7. **עורך התכנית:** נחמיה גרלי, אדריכל ומתכנן ערים.
רח' בית הדפוס 11 ירושלים, טלי 651 3040 (02)

8. **שטח התכנית:** שטח התכנית כ 158 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 וכי' והכנת תכנית חלוקה למגרשים בהתאם לכך.

ב. שינוי ייעוד ממרכז עירוני ראשי, שטח לבנייני ציבור אזור שדות ומלאכה, שטח לתכנון בעתיד ושמורת נוף לאזורי מגורים, בניני ציבור, שטח פתוח ציבורי, ושטח למרכז אזרחי.

ג. התווית רשת הדרכים למיניהן, לרבות דרכי בטחון וחניה.

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

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

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

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

ח. שינוי בגבולות מגרשים 111, 115 ו-116 של תוכנית 410/5/3, והגדלת זכויות הבניה במגרשים 115 ו-116.

ט. שינוי בגבולות מגרשים 1554 – 1560.

11. **כפיפות התוכנית :** תוכנית זו כפופה לתוכנית מתאר מפורטות מס' 410/5, 410/5/1 ו-410/5/3. בכל מקרה של סתירה בין תוכנית זו ותוכניות אלו יחולו ההוראות של תוכנית זו.

פרק ב' - הגדרות

1. **התוכנית:** תוכנית מתאר מפרטת מס' 410/5/4 לגבעת הזית אפרת כולל תשריטים והוראות.
2. **חוק:** חוק תכנון ערים, כפרים ובינים מס' 79 לשנת 1966.
3. **איזור:** שטח המסומן על ידי צבע, קו או על ידי סימני התחמה או היכר אחרים אשר בהתאם למקרא שבתשריט, בהתאם להוראות שבתוכנית ובהתאם לפרשנויות שלהן נקבע לגבי ייעוד תכנוני מוגדר.
4. **איזור מגורים:** איזור המיועד למגורים ושרותים קהילתיים לשחת שכונתי בלבד.
5. **מהנדס:** מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב, כולן או מקצתן.
6. **הוועדה:** הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה - אפרת.
7. **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.
8. **תת קרקעי:** חלל בנין טמון ומסוּסה הנמצא מתחת למפלס הכללי של פני הקרקע הסופיים הסמוכים לבנין.
9. **גובה בנין:** הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל הקרקע המפותחת הסופית הקרובה, או אל המדרכה, כשמקום המדידה באמצע החזית של הבנין. בגג רעפים ימדד הגובה מנקודות על רכס הגג, ובגג שטוח ימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
10. **קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד מפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה. גובה קומה יהיה לפחות 2.8 מ' ולכל היותר 3.8 מ' ע"פ הגדרתו לעיל.
- גובה קומת מסחר יכול להיט לכל היותר 4.8 מ' ע"פ הגדרתה לעיל.
11. **מעקה גג:** מעקה עם כרסוב "קופינג" סביב גג שטוח אשר גובהו הכולל מפני הריצוף אינו עולה על 1.40 מ'.
12. **מסד:** בסיס בניין או חלק מבסיס בנין שהוא סגור ואטום. אינו כולל שום חלק שיש אליו כניסה וקירותיו החיצוניים הם ללא פתח, דלת, חלון וכדו'. גובהו עד 1.5 מ'. נמדד מפני הקרקע הסופית הסמוכה ועד פני רצפת פני הבטון התחתונה של הבנין.

- 13. מרתף:** קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא סלול או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים.
- 14. מרפסת שמש:** שטח בנייה מוקף קירות לכל היותר בחצי הקפו, אך ללא תקרה מבנית, עם קירוי קל בפרגולה וחומרים שקופים. שארית ההיקף, שאינה קירות מבניים, יכולה להיות בקירות מחומרים שקופים.
- 15. 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, מדרסות, איי תנועה, עצים ומשוכות שבצדי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.
- 16. רוחב הדרך:** המרחק בין שולי הדרך המסומנת בתכנית הנמדד בניצב לקו אמצע אותה דרך.
- 17. מרווח:** המרחק הקצר ביותר בין כל נקודה ונקודה שבקטע חיצוני של בנין לבין בנין סמוך באותו מגרש.
- 18. מקום חניה:** שטח מתאים ופנוי שיכשר לגישה ולחניה של כלי רכב אחד, הכל כפי שיקבע על ידי המפקח על התעבורה.
- 19. נספח בינוי ופיתוח:** כמפורט בפרק ה' סעיף 1 ב'.
- 20. קו בניין:** קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתוכנית זו.
- 21. זכויות בניה:** השטח המתקבל ע"פ מדידה לפי מתאר הבנייה החיצוני של הבנין בכל מפלס ומפלס וכולל את סך כל החלקים המקורים בבניין, פרט לשטחים שצוינו בפרק ד' כמותרים לבניה ושאינם נכללים בזכויות הבניה. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח. שטחים בחלל גג משופע שגבהם ברוטו מעל 2.20 מ' יחשבו כשטחי בניה.
- 22. זכות מעבר למערכות תשתית:** שטח הנמצא בתחום המגרשים הפרטיים שיש בו זכות להתקנת מערכות ציבוריות ומעבר לצורך טיפול בהן.
- 23. חזית קדמית:** חזית המגרש לדרך.
- 24. חזית אחורית:** חזית המגרש הנגדית לחזית הקדמית.

25. חזית צדדית: חזית למגרש שכן, ניצבת לחזית הקדמית. במקרה של מגרש פינתי יחשבו שתי החזיתות לרחובות כחזית קדמית והשתיים האחרות יחשבו צדדית.

26. קומה מפולשת: חלל מקורה בקומת כניסה של בניין הפתוח לחלוטין מצד אחד או ממספר צדדים אשר תקרתו נתמכת ע"י עמודים או ע"י קיחת, ונמצא מעל בסיס הבנין.

27. מבואה: חלל בקומת הכניסה של בנין המיועד לשימושים של כלל דיירי הבנין.

28. קומת מגורים ראשית: קומת מגורים שבה הכניסה לדירות

29. קומת מגורים נספחת: קומת מגורים נוספת לקומת מגורים ראשית, שאין לה כניסה נפרדת, ומשמשת להרחבה של יחידת הדיור שמתחתיה או מעליה, לפי הענין.

פרק ג' : חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית

אזור	צבע בתשריט	שטח בדונם בתכנית 410/5/4
גבול התוכנית	כחול	
אזור מגורים א'	כתום	4.851
אזור מגורים א' מיוחד	כתום מותחם כתום כהה	2,276
איזור מגורים ב' (3) קומות)	תכלת	5.807
איזור מגורים ג'	צהוב	20.431
איזור מגורים ד'	צהוב מותחם כתום	12.088
שטח לבנייני ציבור	חום מותחם חום כהה	36.522
מרכז אזרחי	כתום עם קווים אלכסוניים כתום כהה	9.830
אזור תיירות ונופש	צהוב מותחם חום	3.442
שטח הנדסיים למתקנים	אפור עם פסים אלכסוניים סגול כהה	0.408
שטח ציבורי פתוח	יחק	17.032
שטח לעיצוב סוף	יחק עם קווים שתי וערב יחוק כהה	8.465
דרך חדשה או הרחבת דרך	אדום	13.004
דרך קיימת	חול	20.849
דרך בטחון	פסים אלכסוניים יחוק אדום לסחגין	2.832
דרך לביטול	קוים אלכסוניים אדום	
סה"כ		157,837

פרק ד' - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה:

1. אזורי המגורים:

א. ריכוז נתונים לגבי מגרשי המגורים.

מס' אזור מגורים	תאור	מספרי מגרשים	זכויות בניה למגרש במ"ר	מס' בנינים מינימלי למגרש ראשית מכסימלית	מס' קומות כולל מכסימלי	מס' יחיד מקומה	מס' יחיד מכסימלי למגרש	מס' יחיד מכסימלי לאזור
א'	בניה עצמית	1554 - 1560	240 מ' חד משפ 220 מ' דו משפ'	ע"פ הוראות תוכנית 410/5/1				10
א' מיוחד	בניה עצמית	185 184 א' 115 א' 116	55% משטח המגרש		2		1	4
ב	בניה טורית 3 קומות	1211 1212	1350 2250	1	2	3	9 15	24
ג	בניה רוויה מעל ומתחת לכביש (1)	1221 1222 1223 1201	5280 3960 3300 5280	4 3 3 4	6	9 8	2 48 36 30 48	162
ד	רוויה מעל הכביש (1)	1202 1203 1204	5610 5610 5610	3	6	7	3 51	153
מרכז אזור	בניה רוויה מעל קומה מסחרית/ציבורי	1101	100 (3)	4	5	8 כולל מסחר/ציבורי	3 40	40

סה"כ בתוכנית 393 ח"ד

(1) יתוסף לזכויות הבניה 60 מ"ר לבנין עבור קומות נספחות.

ב. קוי בנין :

קו בנין לדרכים 5.0 מ'
קו בנין למגרשי בניה מצרניים 4.0 מ', באזורי מגורים א' ו א' מיוחד 3.0 מ'
קו בנין לשטחים פתוחים מצרניים 3.0 מ'
במגרשים 1211 ו- 1212 קווי בנין מיוחדים כמצוין בספח מס' 1

ג. מרווחים בין בנינים באותו מגרש :

מרווח בין בנינים בגובה עד 3 קומות : 4.0 מ'
מרווח בין בנינים בגובה 4 קומות ומעלה : חזית מול חזית, 10 מ', פינה מול פינה, 6 מ'

אזור מגורים א'

ד.

עפ"י הוראות תוכנית 410/5/1 לגבי אזור מגורים א'. בכל מקרה של סתירה, לגבי אזור מגורים זה בלבד, בין הוראות תוכנית 410/5/4 לבין תוכנית 410/5/1 תחולנה ההוראות של תוכנית 410/5/1.

אזור מגורים א' מיוחד

ה.

עפ"י הוראות תוכנית 410/5/3 לגבי אזור מגורים א' מלבד ההוראות הבאות :
זכויות הבניה, כולל המרתף, תהיינה 55 % משטח מגרש הבניה, בכל מגרש יוכשח 3 מקומות חניה.

בכל מקרה של סתירה לגבי אזור מגורים זה בלבד, בין הוראות תוכנית 410/5/4 לבין תוכנית 410/5/3 תחולנה ההוראות של תוכנית 410/5/3 למעט ההוראות שברישא של סעיף זה, שתחולנה בכל מקרה.

איזור מגורים ב'

ו.

תכנית מרבית 50 %
מס' קומות מרבי 3
גבה מרבי מהקרקע המפותחת הסמוכה : 12 מ' לשיא גג רעפים ו- 11 מ' למעקה גג שטוח.

שטחים מותרים לבניה במסוף לזכויות הבניה : 4 מ' למבואה לכל יחיד, 40 מ"ר למרתף עבור יחידות הדיור הצמודות לקרקע.

הוראות נוספות : לא תותרנה יותר מ- 2 יחיד אחת מעל השניה בכל חתך של הבנין הנצב לדרך.

חניה : חובת 2 מקומות חניה לכל יחיד בתחום המגרש.

ז. איזור מגורים ג'

תכנית מרבית : 45 %
מס' קומות מרבי : 9 , כולל קומות המגורים והשטחים האחרים המותרים לבניה.
גבה מרבי מהמדרכה : 16 מ' לשיא גג רעפים ו- 15 מ' למעקה גג שטוח.

שטחים מותרים לבניה בנוסף לזכויות הבניה :

א. לכל בנין – קומה מפלשת למעבר, לשרותים טכניים וחניה בתחום הקומה שמעליהם, וחניה תת קרקעית מקורה.

ב. לכל בנין מבואה ששטחה לפחות 3 מ"ר כנגד כל יחיד בבנין, לפחות 15 מ"ר משטח המבואה יהיו אולם כניסה.

ג. לכל יחיד – מחסן בשטח 4 – 2 מ"ר בקומת הכניסה או בקומת החניה, מרפסת שמש בשטח עד 10 מ"ר.

הוראות נוספות: א. תותרנה לא יותר מ-6 קומות מגורים ראשיות ובנוסף שתי קומות נספחות, אחת בתחתית הבנין ואחת בגג.

- ב. לא תותרנה יותר מ-2 יחיד בקומה ✓
 ג. הקומות שמתחת לכביש תהיינה מזורגות או בגוש נפרד, ע"פ נספח הבינוי.
 בכל מגרש תותרנה שתי אפשרויות הבינוי, למעט מגרש 1201 בו תהיה הבניה מזורגת בלבד.
 ד. במרפסות הפתוחות תותקנה פרגולות בשטח מחצית המרפסת, אך לא יותר מ-12 מ"ר.

חניה: חובת מקום חניה אחד לפחות לכל יחיד בתחום המגרש.

חאיזור מגורים ד'

תכסית מרבית: 35 %

מסי קומות מרבי: 7, ובנוסף קומת חניה תת קרקעית. מסי הקומות כולל קומת החניה בכל נקודה על חזית הבנין לא יהיה יותר מ-7 קומות מעל מפלס הפיתוח הסופי באותה נקודה.

גבה מרבי מעל המדרכה: 24 מ' לשיא גג רעפים, 23 מ' למעקה גג שטוח.

שטחים מותרים לבניה בנוסף לזכויות הבניה: כמו באיזור מגורים ג'.

הוראות נוספות: א. תותרנה 6 קומות מגורים ראשיות, ובנוסף קומה נספחת בגג ו/או קומה תת קרקעית לחניה מקורה.

ב. שטח קומת המגורים השישית לא יעלה על 80 % משטח הקומה שמתחתה. שטח הקומה הנספחת לא יעלה על 80 % משטח קומת המגורים הששית.

ג. לא תותרנה יותר מ-3 יחיד בקומה. ✓

ד. למגרש 1202 ינתן היתר בניה רק לאחר שיקבע מיקום בריכת המים במגרש 1301

חניה: חובת 1.5 מקומות חניה לפחות לכל יחיד בתחום המגרש.

ט. חומרי בניה והוראות בניה:

- (1) מבנה הגגות: הגגות יהיו שטוחים או משופעים, על פי נספח הביטוי והפיתוח המפורט. 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.
- (2) חנייה: ע"פ פרק ח' סעיף 2.
- (3) חנייה מקורה: חניות מקורות תבוצענה בקומות תת קרקעיות עד גבולות המגרש או בקומות מפולשות בהתאמה אדריכלית עם הבנין ובתחום קווי הבנין.
- (4) מרפסות סוכה: באזורי המגורים ג' ו-ד' תהיה חובת בניה של מרפסות סוכה לכל יחידות המגורים בקומות הביניים (למעט קומה על הקרקע וקומה עליונה). מרפסות אלו יכולות להיות זיזיות. בהבלטה של עד 2 מ'. בבקשה להיתר בניה תפורט המרפסת הזיזית להנחת דעת המהנדס. שטח מרפסת הסוכה לפחות 4 מ"ר, ומידת רוחב מינימלית שלה 1.70 מ'. מרפסות הסוכה לא תחרוגנה מקווי הבנין.
- (5) פרגולות: בכל מרפסת, גג או חצר צמודים ליחיד ששטחם עולה על 10 מ"ר יוצג בהיתר הבניה פרט לביצוע פרגולה בשטח של לפחות 6 מ"ר.
- (6) חלונות ממ"ד: חלונות ממ"ד יהיו חלונות כיס נגררים, אלא אם כן תהיה חזרה אחת מהג"א.
- (7) מחסנים: באזורי המגורים ג' ו-ד' תהיה חובת בניה של מחסנים. עבור כל הדירות בבנין, בשטח שבין 2 - 4 מ"ר לכל מחסן.
- (8) מעליות: תותקן מעלית בבנין כאשר הפרש הגבהים בין מפלס החניה המשויכת לדירה והבסיסה לדירה עולה על 12.0 מ'.
- (9) בניה באבן: חומר הבניה החיצוני בכל החזיתות יהיה אבן טבעית מלבנית ומסותתת ואין להשתמש באבן מנוסרת חלקה.
- (10) מסד: קומות מסד תיבנה מאבן טבעית מלבנית אבל בעיבוד גמר שונה מאבן הבנין לכוון עיבוד גולמי או גס יותר.

(11) זיזים:

חל איסור על בנית חלקי קומה זיזיים, פרט למרפסות סוכה ע"פ סעיף 4 לעיל ולאלמנטים אדריכליים שיבלטו עד 60 ס"מ מקיר הבנין ולגביהם יופיע פרוט בקנ"מ 1:10 בבקשה להיתר בניה.

(12) חומרי גמר:

חומרי הגמר לאלמנטים שאינם אבן יהיו חומרים בעלי קיימא לפי שיקול דעת הועדה, ובתנאי ששטח השימוש בחומרים אלו לא יעלה על 10% משטח כל חזית בבנין.

חומרי הגמר באזורים המשותפים של הבנין יהיו:
קירות-אבן מסותתת, אבן מלוטשת ("שישי"), קרמיקה, רצפה-אריחי אבן, אבנים משתלבות, קרמיקה.

בחניות תת קרקעיות בלבד יותרו גם גמר בטון לקירות, בטון או אספלט למסעות.

(13) גגות:

גגות שטוחים יבנו מבטון, גגות משופעים יצופו ברעפי חמר או בטון. מרפסות שמש ופתחי אור בגגות משופעים יבוצעו בחומרים שקופים.

(14) מעשנות (ארוכות): לא תותרנה מעשנות גליות, 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 הארוכה אם לדעתו הגבהה כזו דרושה למניעת מטרד מהסביבה.

(15) מסתורי כביסה: בכל בנין יבוצע מסתור כביסה להנחת דעתו של המהנדס.

(16) מסתורי קולטים: 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. תו בטח נגישות לאחזקה מתוך שטחים משותפים של הבנין. כל פתרון יעשה להנחת דעתו של המהנדס.

(17) הסתרת צינורות: כל צנרת השרותים למיניהם כגון ניקוז גגות אספקת מים וגז סילוק שופכין, קוי תקשורת למיניהם, יהיו מוסתרים בתוך קירות הבנין ולא יראו בחזיתות.

(18) חימום (הסקה): בכל יחיד יותקן מתקן חימום דירתי.

י. הוראות פיתוח:

(1) מפלסי הפיתוח המפורטים יתבססו על תוכנית הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500, כאמור בפרק ה' סעיף 1. תותר סטיה עד 0.50 מ' + מהמצוין בתוכניות אלו.

(2) הקיחות והגדרות בגבולות המגרש עם שטחים ציבוריים יבנו מאבן טבעית לפחות ב- 80 % משטח פניהן ע"פ הפרטים של תוכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ 1:500.

(3) נטיעות : באיזורי המגורים ג' ו- ד' חלה חובת נטיעה של עצים בגרים, עץ אחד לכל 2 יחיד עד למכסימום של 25 עצים במגרש. לפחות 5 עצים ינטעו במרחק של עד 7 מ' מנקודת הכניסה הראשית לבנין.

א. 2. אזור לבניני ציבור
ישמש לשרותים קהילתיים ולמוסדות חינוך בלבד, כגון: גני ילדים מעונות יום, בתי ספר יסודיים, חטיבות ביניים ותיכונים, בתי כנסת... מקוואות, מועדוני נוער תרבות וספורט. מגרש 1102 ייועד לבית כנסת בלבד, ומגרש 1106 ייועד לגן ילדים ואו מעון יום בלבד.

ב. קווי הבנין יהיו 0.0 מ' כלפי שטחים ציבוריים פתוחים, 4.0 מ' כלפי אזורי מגורים גבולים, ו- 5.0 מ' כלפי דרכים ולגבול התוכנית.

ג. זכויות הבניה תהיינה 100% משטח המגרש למעט מגרש 1105 בו תהיינה הזכויות 80 % משטח המגרש. תכנית למגרש 1105 50% משטח המגרש לשאר המגרשים 70 % משטח המגרש.

ד. גובה הבניינים יהיה עד 12.0 מ' מהקרקע הסמוכה לגג שטוח ו-14 מ' לשיא גג משופע בכל חתך של הבנין. מספר קומות מרבי 3 קומות. בבניה מזורגת יהיה מספר הקומות המרבי בחתך הניצב לכוון הדרום 3 קומות.

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

ו. מבנה הגגות, חומרי הבניה, והוראות הבניה והפיתוח יהיו ע"פ אזורי המגורים סעיפים 1 ט' ו- 1 מ' לעיל, עמודים 12 - 14, למעט קירוי הגגות, שיהיה להנחת דעת המהנדס.

ז. היתר הבניה לבתי ספר במגרש 1105 יותם בהטמעת הנחיות של יועץ אקוסטי.

3. מרכז אזורי

מגרש המיועד לשימושי מסחר, משרדים ציבוריים ופרטיים, מגורים ושטחים לבניני ציבור. סה"כ שטחי בנייה 165% משטח המגרש ועד חנייה תת קרקעית ע"פ התקן ומעברים מקורים להולכי רגל בשטח עד 10% משטח המגרש.

לפחות 15% משטח המגרש יפותחו כשטחים פתוחים לטובת הציבור עם נגישות טובה למעבר ולשימוש לכלל תושבי השכונה. תנאי לקבלת היתר בניה הראשון במגרש הוא הגשת תוכנית בינוי ופיתוח מפורטת בקניימ 1:250 של כל שטח המגרש שתכלול תכנון התנועה והחנייה, פיתוח הקרקע ופרוט הקומות של המרכז האזורי בשלמותו.

חלוקת שטחי הבניה המותרים בין השימושים המותרים תהיה בתחומים כדלקמן:

0 - 27 %	מגורים
27 % - 54 %	משרדים
36 % - 63 %	מסחר
10 %	בניני ציבור
100 %	סה"כ

תותר הגדלת שטחי המשרדים ו/ או המסחר ע"י שטחי המגורים ללא הגבלה.

קוי הבנין לכל כוון 5.0 מ'. חניות תת קרקעיות תוכלנה להגיע עד גבול המגרש.

תכסית, כולל מעברים מקורים, 80 % משטח המגרש.

מס' הקומות בבנינים יהיה עד 8 קומות ועוד קומות חניה תת קרקעית ככל שידרש ע"פ התקן, או ע"פ קביעת המפקח על התעבורה.

גבה מכסימלי למעקה גג שטוח, או לשיא גג משופע, 25 מ' מעל הכביש העליון.

הגגות יהיו שטוחים או משופעים. הוראות הבניה יהיו ע"פ אזורי המגורים, סעיפים 1 ט' ו- 1 מ' לעיל, עמודים 12 - 14, למעט קירוי הגגות, שיהיה להנחת דעת המהנדס.

4. שטח ציבורי פתוח:

שטח ציבורי פתוח הוא שטח לצרכי ציבור ושימוש לגיוון, שטחי נופש וספורט, המתקנים והחנינות הדרושים להם, מעברים להולכי רגל ומרכיבי בטחון היקפיים. לא תותר כניסת כלי רכב פרט לרכב חרום והצלה ורכב אחזקה עיחוני.

הועדה רשאית להתיר בשטחים אלו בנית מקלטים ציבוריים, ומבנים לתשתית כגון: בריכות מים, חדרי טרנספורמציה חדרי מאגד מבנים לחלוקת דואר ומרכיבי בטחון, בתנאי שהשטח שיתפס על ידם לא יעלה על- 10% משטח המגרש. במגרש 1301 תותר תפיסת שטח לבריכת מים עד 15 % משטח המגרש, בתחום המסומן לכך בתשריט.

5. **מתקנים הנדסיים:** המגרשים מיועדים לחדרי שנאים בלבד וירשמו ע"ש חברת החשמל. זכויות הבניה 100 % משטח המגרש בקומה אחת. מבנה הגגות, חומרי הבניה והפיתוח יהיו ע"פ אזורי המגורים, סעיפים 1 ט"ו - 1" לעיל, עמודים 12 - 14.

6. **שטח לעיצוב נוף:** שטח המיועד לפיתוח נוף, תמיכת מדרוסות, וייעור.

7. **איזור תיירות ונופש:** מיועד לפארק מרכזי ולשימושי תיירות. יותרו מבנים לצורכי תיירות ונופש ע"פ תוכנית מפרטת נפרדת שתאושר ע"י וועדת המשנה להתישבות של מת"ע.

8. **דרכים:** תוויי הדרכים, רוחבן והרחבתן יהיו ע"פ המסומן בתשריט.

9. **דרך בטחון:** מיועדת לשימוש רכב בטחון בלבד. העבודות לתמיכת הדרך לא תחרוגנה מגבול התוכנית.

פרק ה' - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית.

- 1. תכניות בינוי ופיתוח בקנ"מ**
- א. נספחי הבינוי והפיתוח של תוכנית זו הינם מנחים. תוכניות הבינוי והפיתוח יפרטו בקנ"מ 1:500 לפי הוראות תוכנית זו, ויוגשו לוועדה לפני הגשת הבקשות להיתר בניה. בכל מקרה של סתירה בין נספח הבינוי והפיתוח לבין הוראות תוכנית זו תקבענה ההוראות הכתובות (תקטן).
- ב. תכניות הבינוי והפיתוח בקנ"מ 1:500 יכללו בין השאר תכנון הנושאים הבאים:
- דרכים לרכב ודרכי בטחון, סלל סימון דרכים ותמחור, ומעקות בטיחות מגולונים ע"פ תקן ישראלי
 - שבילים להולכי-רגל.
 - שיוך חניה.
 - קביעת תנועה ציבורית ותחנות הסעים.
 - בינוי בשלושה ממדים.
 - קביעת גובהי הגגות.
 - קביעת מפלסי הקרקע המפותחת העיקריים ותכנון תמיכות הקרקע.
 - הגדרת הפיתוח בשוליים למניעת פגיעה במו"ב.
 - קביעת מרכיבי הביטחון.
 - קביעת מתקנים הנדסיים, כגון בריכת מים, חדרי שנאים, חדרי מאגד, מתקני תברואה, פנוי אשפה וכיו"ב
 - פתוח השטחים הציבוריים, סלל גינות וחומרי גמר.
- 2. בניה או פתוח בשלבים:**
- בין 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. 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 להיתר בניה:

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

4. תנאים להיתרי בניה:

- א. לא יינתנו היתרי בניה למגורים אלא לאחר שובטח ביצועם של התשתיות הבאות, בערבות להנחת דעתה של הועדה:
 - מאספי הביוב הראשיים: מערכת סילוק שפכים ומערכת פיזור קולחים.
 - דרכים, לרבות קירות תומכים או מסלעות, וכן מעברים להולכי רגל.
 - מערכת ניקוז.
 - מערכת אספקה ראשית של מים.
 - מערכות תקשורת וחשמל.
 - בנייני ציבור.
 - שטחים ציבוריים פתוחים.
- ב. היתרי הבניה למגורים בכל שלב יינתנו לאחר שנתקיימו שני 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 שנתקיימו ביצועם, אם החל ביצועם וקצב הביצוע מניח את דעתה.

ג. אם תוגש בקשה להיתר בניה שאינה ממצה את מלוא זכויות הבניה של המגרש, תורשה אפשרות מימוש זכויות אלו בעתיד, אך יש להראות את תכנון מיצוי זכויות הבניה בבקשה הראשונה להיתר בניה.

ד. הבקשה להיתר בניה תכלול בין השאר דרישות המנויות בתקנות תוכנית זו : פרגולה, מסתור כביסה, מסתור מערכת חימום מים, נטיעת עצים, פרטי פיתוח, מעלית, הכנה למיזוג אוויר, מערכת הסקה דירתית.

5. תנאים לתעודת גמר :

חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכ"י) יעשה רק לאחר שיינתן אישור בכתב מהמהנדס המאשר שהמבנה נבנה ע"פ תנאי התוכנית המפורטת, ע"פ תנאי ההיתר, ובהתאם לתקנים המחייבים.

6. תכנית לצרכי רישום :

א. על המבקש היתר הבניה להגיש עם גמר הבנין תכנית ממדידה מצבית לצרכי רישום כנדרש בחוק. מסירת הני"ל תהווה תנאי הכרחי למתן תעודת גמר וחיבור למערכות תשתית עירוניות.

ב. סימוני המדידה של התכניות לצרכי רישום יזכנו בהתאם למצב הקיים בפועל. באישור הועדה תותר סטייה מההנחיות לחלוקה של תכנית זו ובלבד שלא יהיה שינוי מהותי ביעוד ה-שטחים.

ג. באזורי מגורים ג' ו-ד' תכלול התוכנית לצרכי רישום חלוקת מגרשים לתת חלקות ע"פ הבינוי, מגרש לכל בית. חלוקה זו תכלול בבקשה להיתר בניה.

ד. גודל המגרש המסומן בטבלה שבתשריט הינו מקורב. יש להרשות סטייה של עד 3% לאחר ביצוע המדידות בשטח, כולל מגרשי הדרכים.

ה. תכנית חלוקה לצרכי רישום תיערך על ידי מודד מוסמך ותאושר על ידי הועדה והיא תיקבע את גודלם הסופי של המגרשים.

7. בטיחות :

תנאי לאישור בקשה להיתר בניה הוא אישור התכנית על ידי מכבי האש לענין בטיחות אש על ידי משרד העבודה לענין בטיחות מתקני -הגז, ע"י יועץ תחבורה לענין החניות במגרשים ובכל נושא בטיחות אחר שידרש ע"י המהנדס.

צו בריגו ימוקמו רק בתוך מגרשי הבניה.

א. המהנדס 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 במגרשי הבניה תעשה בקירות תומכים בבניית אבן בלבד. בשטחים ציבוריים תותרנה גם מסלעות.

עבודות העפר, עד לקוי הדיקור, לא תחרוגנה מגבול תוכנית זו.

תמיכת קרקע למגרש גובה יותר משכנו תעשה על חשבון שטח המגרש העליון באופן שבסיס הקיר של המגרש הגבוה יותר יהיה - החל במפגש הקרקע הטבעית 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) בתווזה של 80 ס"מ לפחות, ו/או אנכיות (תווזות). עיצוב זה יבוא לידי ביטוי בחתכים ובפריסה של הקירות שיוצגו בבקשה להיתר בניה בקני"מ 1:100 לפחות.

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

ג. גדות: תבנינה בבניית אבן עד לגובה 0.6 מ' לפחות מפני הקרקע הסופית. הגדות תבנינה בציפי אבן טבעית על שתי הפנים גם אם הגדר זמנית.

ד. ניקוז: יתוכנן הניקוז במגרשי הבניה ובמיוחד באזורי החניה סלל העברת הנגר אל מחוץ למגרש בתאום עם מגרשי הבניה האחרים.

ה. שעוני מים: בכל חזית מגרש יותקנו ארזות לשעוני מים על פי הנחיות הרשות המקומית.

ו. אחזות למערכות תשתית: ארזות למערכות תשתית כגון חשמל, טלפון, טלביזיה, וכי"ב יותקנו על גבולות המגרשים בתוך המגרשים ובעלי הזכויות במקרקעין חייבים לאפשר התקנה זו.

ז. כל מערכות התשתית בשטח התכנית תהיינה תת קרקעיות, למעט ארזות סעיף ומתקני בקרה. כתנאי לקבלת היתר בניה יהיה על המבקש היתר זה להסדיר כיסוי כל העלויות שבחקמת כל סוגי הרשת, סלל בית מבנה לשנאים והעברת הזכויות לחברת החשמל כגדרש על ידה. הועדה, כבאת כוחה של חברת החשמל, תהא רשאית להתנות ההיתר בכיסוי עלויות הרשת שיבוצעו על ידה. מגננות

לארזות ופילרים יהיו ע"פ תוכנית הביטוי והפיתוח בקו"מ 1:500. בהעדר הוראות בתוכנית האמורה, יותרו מגננות משולבות בקירות תמך במדרון עולה, או מגננות מצופות אבן מחבעת מסותת במקרים האחרים.

ח. ניתן לשלב מתקנים לחלוקת דואר בקיחות תמך של מגרשי הבניה במדרון עולה בתנאי שהפרש הגבהים בין המגרש המתוכנן והכביש יהיה לפחות 3 מ'.

ט. מיקום קיחות: קירות תמך בגבולות מגרשי בניה ודרך ציבורית ימוקמו במגרשי הבניה.

י. שימור הטף: יובטחו כל התנאים המפרטים את שימור הנוף והוראות הבניה והפתוח למניעת פגיעה בתכנית הטבעית של שטח שאינו מיועד לבניה ושנמצא מחוץ לקווי 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 הביטחון ורצועת הפיתוח שלה, קווי ביטחון, קווי 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 בעירו.

יא. בניה לפי התקן: כל הקיחות, מסלעות, גדות, אבזורי רחוב, ריצופים וכיו"ב יבוצעו ע"פ התקן הישראלי העדכני המתאים.

יב. בכל מגרשי הבניה תהיה זכות מעבר לצנרת תשתית לצורך התקנה והחזקה בתחום 2 מ' מגבולות המגרשים.

1. קביעת שטחי קרקע לצרכי ניקוז, ביזבז ותישול:
הוועדה רשאית לחייב את המבצעים להקצות קרקע הדרושה למעבר מי-גשמים, או מי ביזבז ואין להקים על קרקע זו בנין או לעשות עליה עבודה, חוץ מהעבודות לביצוע הניקוז, הביזבז והתישול.
2. שמירה על הבריאות:
הניקוז והביזבז יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
3. ניקוז:
הוועדה רשאית להורות כתנאי למתן היתר בניה, ששטח הניקוז של אותה קרקע עליה מוגשת תכנית מפורטת אן בקשה לבנין בית, או סלילת דרך וכי הניקוז לא יגרום נזק לגוף או לרכוש.
4. ביזבז:
כל בנין בשטח תוכנית זו יהיה מחובר למערכת ביזבז- לפי דרישות הוועדה. תהיה זכות מעבר לצינורות ביזבז וניקוז במגרשים השכנים בתחום 2.0 מ' מגבול המגרש.
5. כל קוי התשתית בשטח התוכנית, לרבות קוי החשמל והתקשורת, יהיו תת קרקעיים.
6. בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
פיחוט המרחקים המינימליים של מבנה מקווי חשמל.

מתח נמוך	0.23 / 0.4 ק"ו	2.0 מטר
מתח גבוה	12.6, 22, 33 ק"ו	5.0 מטר
מתח עליון	160 ק"ו	11 מטר
מתח עלי	400 ק"ו	21 מטר

1. עתיקות :

- א. יש לתאם תחילת העבודות עם קמ"ט ארכיאולוגיה.
- ב. במקרה של גילוי עתיקות יש להפסיק את עבודה ולחודש לקמ"ט ארכיאולוגיה.

2. חניה:

תקן החנייה לאזור מגורים א' מיוחד יהיה 3 חניות בתוך המגרש! לאזורי המגורים א' ו- ב' יהיה 2 חניות לכל יחיד בתוך המגרש. לשאר האזורים 1.5 חניות לכל יחיד, כשלפחות מקום חניה אחד לכל יחיד וכשר בתוך מגרשי הבנייה. בטסף 0.3 חניות לאורחים לכל יחיד בכל האזורים בשטחי הדרכים.

3. מגרסות נידות:

לא יוקמו ולא יופעלו מתקני גריסה בתחום התוכנית אלא אם אושר תחילה ע"י וועדת המשנה לאיכות הסביבה, תסקיר השפעה על הסביבה, שיתן מענה למפגעים צפויים מהפעלת המגרסה, לרבות שינוע חומרי גלם אלומה אתר ולרבות התייחסות להיבטים ולפתרונות נופיים.

פרק ט'. 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 אינ"ש, יוקמו ע"י הגורם הבונה/הישו/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 אינ"ש.

3. לא יוצאו היתרי בניה על ידי הרשות המוסמכת לכך אלא לאחר שהוצג בפניה אישור פקע"ר / קי הגמ"ר אינ"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב / אזור שבו מוסקשים היתרי הבניה ופרוט מיקומם.

ג. קו בניין לגבול התוכנית יהיה 20 מ' כאשר גובה הקרקע במגרש הוא עד 3.0 מ' מעל הקרקע הטבעית בצד דרך הביטחון. כאשר גובה זה יהיה מעל 3.0 מ' יהיה קו הבניין 10.0 מ' מגבול התוכנית.

חתימות:

(12)

חתימת המגיש
מועצה מקומית
אפרת

תאריך

חתימת יו"ר הוועדה

עורך התכנית:

תאריך:

Birah, Siliguma

30,200

תאריך

הפקדה

**משרד המועצה
המנדטורית**

[illegible]