

# -מתן תוקף-

1

מרחב תכנון מקומי  
אפרת

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

## תכנית מפורטת מס' 410/5/61

המהווה שינוי לתוכניות מפורטות מס'

410/5/4

מרכז אזרחי בשכונת הזית - מזרח.

בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש  
יוזם התכנית: צ.פ. חברה לבניין בע"מ

רח' ביאליק 143 רמת גן 5252337

טל: 03-6420210

office@zfbuilding.co.il

הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה "אפרת" מגיש התכנית:

גבעת הזית 1105, ת.ד. 1022, אפרת 90435

טל: 02-9939393

mosheben@efrat.muni.il

עורך התכנית: א. פריאון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ

רח' בן גוריון 33 הרצליה

טל: 03-5492829

פקס: 03-5493657

תאריך: 02-06-2018

מרחב תכנון מקומי אפרת

מועצת התכנון העליונה

الإدارة العامة للتخطيط والبناء والاسكان  
مجلس التخطيط الأعلى

וצו בדבר חוק תכנון ערים, בפריים בניינים  
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971

لم يعلق عليه تنظيم المدن . التي والبناء  
البناء والاسكان (رقم 418) 1971-1972

נכח  
מרחב תכנון מקומי אפרת

תכנית מס' 410/5/61

ועדת המשנה ל  
התכנון העליונה

בישיבה מס' 916 בתאריך 06/08/18

החליטה לתת תוקף לתכנית הנדסרת לעיל  
מרת לרשתה על פניה

מנהל הלשכה  
למרחב תכנון ובניה

מנהל  
מחלקת התכנון והבניה

מנהל  
מחלקת התכנון והבניה

1

## תוכן העיניינים:

<u>מספר עמוד</u>	<u>פרק</u>
3 .....	<u>פרק א'</u> - התכנית
4 .....	<u>פרק ב'</u> - מטרת תכנית
5.....	<u>פרק ג'</u> - הגדרות
6.....	<u>פרק ג'</u> - חלוקת השטחים הכלולים בגוף התוכנית
7 .....	<u>פרק ד'</u> - רשימת תכליות, שימושים והגבלות בניה
7 .....	<u>פרק ה'</u> - טבלת זכויות בניה
8 .....	<u>פרק ו'</u> - תנאים מיוחדים ואופן ביצוע תכנית
9 .....	<u>פרק ז'</u> - פיתוח וקירות גבול
9.....	<u>פרק ח'</u> - תשתיות, ניקוז, תיעול והספקת מים
9 .....	<u>פרק ט'</u> - שונות
9 .....	<u>פרק י'</u> - מרכיבי ביטחון
10.....	<u>פרק יא</u> - חתימות

## פרק א' – התוכנית

1. שם וחלות התכנית: תכנית זו תקרא תכנית מתאר מפורטת מס' 410/5/61 המהווה שינוי לתכניות מפורטות מס' 410/5 ו-410/5/4 ושמה מרכז אזרחי בשכונת הזית מזרח.
2. מקום התכנית: ישוב אפרת, שכונת הזית מזרח  
קואורדינטות (נ.צ. רשת ישראלית)  
קווי אורך: 619575-619625  
קווי רוחב: 217575-217725  
אדמות הכפרים:  
אדמות כפר אל חאדר  
גוש פיסקלי 7 חלק ממאוקע חריקת אל בצה.  
אדמות כפר אטראס  
גוש פיסקלי 1, מאוקע-אם אט טלא  
3. גבול התכנית: כמותחם בתשריט בקו הכחול  
4. מסמכי התכנית: א. 17 דפי הוראות בכתב – להלן: "הוראות התכנית"  
ב. תשריט בקני"מ 1: 500 – מצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
ג. נספח בינוי מנחה בקני"מ 1: 500. מחייב רק לקווי הבניין ולמפלס ה-0.0  
מצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
ה. גיליון נספח תנועה מנחה בקני"מ 1: 500 המצורף לתכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.  
5. שטח התכנית: 13.686 דונם  
6. בעלי הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באיו"ש  
7. יוזם התכנית: צ.פ. חברה לבניין בע"מ.  
רח' ביאליק 143 רמת גן 5252337  
טל: 03-6420210  
office@zfbuilding.co.il  
8. מגיש התוכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבנייה "אפרת"  
רח' גבעת הזית 1105, ת.ד. 1022, אפרת 90435  
טל: 02-9939393  
mosheben@efrat.muni.il  
9. עורך התכנית: א. פריאון אדריכלים ומתכנני ערים בע"מ  
רח' בן גוריון 33 הרצליה  
טל: 03-5492829  
פקס: 03-5493657

**10. מטרת התכנית :**

- א. הגדלת זכויות הבניה עבור מגורים, תעסוקה ומבני ציבור.
- ב. הגדלת מספר יחידות המגורים (מ40- ל-106 יח').
- ג. שינוי חלוקת שטחי הבניה, בין השימושים המותרים : מגורים, משרדים, מסחר ובניני ציבור.
- ד. שינוי מספר קומות המגורים (מ5 ל8) והפרדתם מקומות המסחר ובניני הציבור ושינוי מספר קומות המשרדים ומסחר (מ8 ל5).
- ה. שינוי גובה מירבי למבנים מ-25 מ' ל-28.5 מ'. שינוי הגדרה של גובה מירבי למבנה.
- ו. שינוי קווי בניין
- ז. שינוי מרווחים בין בנינים (מ-10 ל-8 מ').
- ח. הגדרת גודל שטחים לחניה, מבואות, חדרי מדרגות, מחסנים, חדרים טכנים, מעליות, מעברים ציבורים, אקרדות (סטוויק) מרפסות שרות ושמש,מצללות וכי

**11. כפיפות התכנית :**

- תכנית זו מהווה שינוי לתכנית מתאר 410/5/4  
היא משנה רק את המפורט בתכנית זו, כל יתר ההוראות לפי תכנית 410/5/4  
בכל מקרה של סתירה בין תכנית זו ותכניות אלו יחולו ההוראות של תכנית זו.

## פרק ב' – הגדרות.

1. התכנית: תכנית מתאר מפורטת מס' 410/5/61 לגבעת הזית אפרת כולל תשריט, נספח בינוי, נספח תנועה והוראות.
2. הועדה: הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אפרת
3. המהנדס: מהנדס הוועדה או כל אדם שהמהנדס העביר אליו מסמכיותו בכתב כולן או מקצתן.
4. החוק: חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים מס' 79 לשנת 1966 וצו מס' 418 תשל"א-1971 כל תיקונו
5. מועצת תכנון עליונה: מועצת התכנון העליונה ביהודה ושומרון המוקמת לפי סעיף מס' 5 לחוק, או וועדת המשנה שלה.
6. אזור: שטח הקרקע המסומן בתשריט בצבע, קו או על ידי סימני התחמה או היכר אחרים אשר בהתאם למקרא שבתשריט, בהתאם להוראות שבתכנית ובהתאם לפרשנויות שלהן נקבע לגביו ייעוד תכנוני מוגדר – לפי תכנית מפורטת מס' 410/5/4.
7. קו בניין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צדי המגרש אשר מעבר להם לא יבולט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
8. תכנית בינוי: תכנית בינוי ופיתוח בקני מידה 1:500 המציגה את הבינוי המוצע. לרבות העמדת המבניים, גובהם, צורתם, הכניסה עליהם, מפלסיהם, מיקום החניה וכניסה עליהם, מיקום שבילים ומעברים וכל אינפורמציה נוספת הנדרשת להסבר הפרוייקט.
9. קומה תת קרקעית: חלל שמתחת למפלס קומת הקרקע הקובעת (מפלס ה-0.00 של המבנה). במבנה המסחרי גובה החלל עד 6.00 מ' נטו. במבני המגורים גובה חלל עד 3.20 מ' נטו הנמצא כולו או חלקו (שתי חזיתות לפחות) מתחת למפלס פני הקרקע
10. קומת גלריה: מפלס בתוך חלל הקומה המשמש ליציע או גלריה. שטח היציע/גלריה יהיה על חלק מחלל הקומה, חלל היציע/גלריה יהיה סגור או פתוח לחלל הקומה וישמש לחניה, חדרים טכנים למיניהם. מפלס זה לא יחשב במניין הקומות.
11. גובה מרבי לבנייה: הגובה הנמדד אנכית בכל חתך וחתך העובר דרך הבניין מדוד בין מפלס קומת הכניסה הקובעת, ה-0.00 של הבניין, לבין כל נקודה במפלס העליון של גג המבנה כולל חדרי מדרגות, מעליות, חדרים טכניים הבולטים ממפלס תקרת הקומה העליונה או מעקה גג. גובה מבנים יהיה לפי המצוין בטבלה ה-1.
12. שטח המותר לבניה: שטחים שמיועדים לשימוש במישרין למטרות: מסחר, מגורים, תעסוקה ומשרדים ומבני ציבור.  
השימושים המפורטים להלן, לא יכללו בשטח המותר לבניה אך יותרו לבניה במסגרת שימושים נלווים:  
- ממ"מים וממ"דים בגודל על פי דרישות הג"א.  
- חדרים טכניים למיניהם: חדרי חשמל, חדרי תקשורת, חדרי מכונות ליחידות מיזוג אוויר, ליחידת קירור, למדחסים, חדרי משאבות, מאגרי מים, מתקנים טכנים, חדר טרנספומטור, חדר מכונות מעליות, מעליות, חדר מתקני גז כו

- חדרי אשפה, מתזור ודחסי קרטונים(למסחר, מגורים ומשרדים)
- מחסנים לשימוש השטח המותר לבניה
- חניה תת קרקעית או מקורה.
- מבואות כניסה/לובי(חלל כניסה המועד לשימוש הכלל), מבואות כללים, חדרי מדרגות, חדרי אופניים, עגלות וכל שטח אחר המשרת את השימוש העיקרי
- מעברים ציבורים
- ארקדות וסטוין
- גגונים
- בליטות ארכיטקטוניות עד 0.6 מטר הבולטות מקיר הבנין.
- פירים: שטח של פתח ברצפה/תקרה העולה על 0.50 מטר רבוע.
- מרפסות שרות וכביסה דירתי, מרפסות שמש, גג וגן
- מצללה (פרגולה):

**13. כניסה קובעת:** מפלס הכניסה הראשית למבנה. המגורים מפלס  $+0.00 = 911.30$ , יחשב כמפלס ה  $+0.00$  של הפרויקט.

מפלס הכניסה יכול לעלות או לרדת עד 70 ס"מ ממפלס המצוין בתכנית הבינוי. גובה הבניין יעלה בהתאמה. בשל שיפועי טופוגרפיה הכניסה הראשית לבנייני מגורים 4,5 אפשר שתעלה עד 2 מטר ממפלס הרחוב

**14. מרפסת שמש:** גזוזטרה, מרפסת זיזית (קונזולית) – מרפסת הבולטת או שקועה עד 3.5 מ' מפני קירות הבניין, היכולה להיות מתוחמות עד 3 צדדים בקירות. תותר חפיפה של המרפסות בקומות השונות כל עוד יישאר רוחב של 1 מטר ללא חפיפה, ללא קירוי. גובה מעקה על פי התקן הישראלי התקף לעת מתן היתר הבניה. לא תותר הבלטת המרפסות מעבר לקוי הבניין מלבד המופיע בנספח הבינוי לתכנית זו.

**15. מרפסת גג/גן:** חלק ממישור רצפת קומה עליונה או קומת הקרקע המופרד על ידי קיר מפנים הדירה ודלת מעבר בניהם, המוקף במעקה ואשר רצפתו המשך לרצפת הדירה יותר לקרות חלקית בפרגולה בשטח של עד 40% משטח מרפסת הגג. כפוף לאישור וועדה מקומית בפתרון אחיד לכל הבניין.

**16. פרגולה:** מבנה בלא קירות, עם עמודים או בלי עמודים, שתקרתו משטח הצללה מישורי או משופע. המרווחים בין החלקים האטומים של הצללה מחלוקים שווה ומהווים 40% לפחות ממנו

**17. מעקה גג:** קיר בנוי ו/או מעקה שקוף ו/או מעקה ברזל בהיקף הגג. גובה המעקה לפי התקן הישראלי התקף לעת הוצאת היתר הבניה.

יותר מעקה גג עליון בגובה 2.5 מטר להסתרת יחידות מיזוג ומכונות וקולטי שמש בתנאי שלא יחרוג מהגובה המותר לבניה.

**18. מסתור מתקנים:** לא יותר לשים כל סוג של מתקנים על קירות המבניים. פתרון מיקום יחידות המיזוג הדירתי יהיה במרפסת השרות/כביסה של הדירה.

פתרון המיזוג הדרתי יעמוד בתקנות האקוסטיות לנושא עוצמת הרעש והדציבל המותרים. יש לדאוג להסתרת המתקנים לכל הגובה בחומרים כדוגמת הבניין ו/או אלמנטים דקורטיביים ברי קיימא בתיאום עם הועדה.  
למבנים הציבוריים, משרדים ומסחר מיקום יחידות מיזוג האוויר יותר על הגגות העליונים של המבנים ובשטחים ייעודיים המוסתרים ע"י מסתור שיאושר ע"י הועדה.

- יש לדאוג להסתרת המתקנים על הגג מחומרים כדוגמת הבניין ו/או אלמנטים אדריכליים בר קיימא בתיאום עם הועדה לתכנון ולבניה.
- 19. מסתור כביסה:** יחויב אלמנט הסתרה לכל הגובה מחומרים כדוגמת הבניין ו/או אלמנטים אדריכליים ודקורטיביים ברי קיימא עפ"י החלטת הועדה.
- 20. ארקדות וסטווין:** חלל מכוסה תקרה הנמצא בין שתי שורות עמודים או בין שורת עמודים קיר ברוחב עד 4 מטר
- 21. מעברים ציבוריים:** מעברים מקורים לכלל הציבור שרוחבם עולה על 1.50 מ' לא למטרות מסחריות או מעברים מעל רוחב 3 מטר לשימושים נלווים למסחר
- 22. גגונים:** אלמנט הצללה מקורה או לא, התלוי מקיר הבניין ללא עמודים החורג מקו בניין על פי נספח הבינוי.
- 23. זיקת הנאה:** תחום המסומן בקווים ירוקים אלכסוניים בתכנית נספח הבינוי. זכות הנאה או שימוש במקרקעין לכל הציבור.
- 24. הוראות מיוחדות:** תחום המסומן בקווים שחורים אלכסוניים המציין שטח עם הוראות מיוחדות
- 25. גג מבנה:** גג שטוח מבטון. גובה מבנים יהיה לפי המצוין בטבלה ה-2.
- 26. קומה:** חלק מבניין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות אחד מעל השני ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
- 27. חזית:** קיימות 4 חזיתות למבנה, חזית קדמית (חזית המגרש לדרך/כביש), חזית צדדית(חזית למגרש שכן הניצב לחזית קדמית) במגרש פינתי יחושבו כל החזיתות הפונות לדרך/כביש כחזיתות קדמיות והחזיתות האחרות כחזיתות צדדיות.

## פרק ג' - טבלת שטחים הכוללים בתכנית

### 1. טבלת יעודי קרקע בדונם:

מצב מוצע:		יעוד	מצב מאושר:		יעוד
שטח אחוזים	שטח מ"ר		שטח באחוזים	שטח במ"ר	
71.87%	9,830	מגורים תעסוקה מבני ציבור	71.87%	9,830	מרכז אזרחי
28.13%	3,856	דרך קיימת	28.13%	3,856	דרך קיימת
100%	13,686	סה"כ	100%	13,868	סה"כ

## פרק ד' - רשימת תכליות ושימושים

### 1. כללי:

- א. לא יישמשו שום קרקע או בניין הנמצאים בתחום התכנית, באזור המסומן בתשריט, לכל שימוש, פרט לשימושים המפורטים ברשימת השימושים לגבי האזור בו הם נמצאים.
- ב. לגבי שימושים שלא הוזכרו ברשימת השימושים, יותרו שימושים דומים באישור הועדה המקומית.
- ג. יותר בניה בשלבים, בנין הנבנה בשלבים יראה בכל שלב כאילו הושלמה בנייתו.

### 2. מגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור:

השטח הצבוע בתשריט בשלוש צבעים לסרוגים צהוב, חום בהיר וסגול הוא אזור למגורים, תעסוקה ומוסדות ציבור.

#### 2.1 שימושים:

- א. המגרש ישמש לתעסוקה-הכולל: מסחר על כל סוגיון קמעוני וסיטוני, מרכול, חנויות כלבו כולל מחסנים לשימוש החנויות(מסעדות, בתי קפה, בתי אוכל מקומות בילוי וכו', תעסוקה למיניה הכולל כל סוג משרדים ציבוריים ופרטיים, משרדים של חברות ובנקים, שרותי דלפק, מרפאות שכונתיות, מגורים, מבני ציבור(גן, בית כנסת, מתנס וכו').

### 3. הוראות אדריכליות:

#### 3.1 שטח מותר לבניה

ראה טבלה בפרק ה ופרק ב. בטבלה הפירוט חלוקת זכויות הבניה בין השימושים, בין על קרקעי לתת קרקעי כולל הערות הטבלה לשטחים שאינם נכללים בשטח המותר לבניה

#### 3.2 חומרי בניה

א. חלונות ממ"ד - יהיו חלונות נגררים לכיס אלא אם תהיה הוראה אחרת מהג"א. דופן הכיס החיצוני יחופה אבן.

- ב. מעליות - תתוקן מעלית בכל בנין מגורים, בכל מבנה ציבורי ובכל מבנה לשימוש מסחרי ומשרדים.
- ג. בניה באבן - חומר הבניה החיצוני, החיפוי, בכל החזיתות יהיה אבן טבעית מלבנית ומסותתת. אין



להשתמש באבן מנוסרת חלקה. קירות פיתוח וגדרות גמר אבן טבעית מלבנית בעיבוד גולמי וגס יותר השונה מאבן הבניין.

ד. **חומרי גמר** - חומרי גמר לאלמנטים שאינם אבן או זכוכית יהיו מחומרים בר קיימא, לאישור הועדה, ובתנאי ששטח השימוש בחומרים אלו לא יעלה על 10% משטח כל חזית בנין. חומרי הגמר באזורים של הבניין יהיו: קירות- אבן מלבנית מסותתת. יותר שימוש באבן מלוטשת ("שישי"), וגרניט פורצלן וטייח צבעוני (בשטח של עד 10% משטח החזית). רצפה- אריחי אבן, גרניט פורצלן, אבנים משתלבות לסוגיהם ועץ סינטטי. בחניות תת קרקעיות בלבד יותרו גמר בטון לקירות ורצפה ו/או אספלט למסעות.

### **3.3 הוראות בניה**

- א. קווי הבניין לפי נספח הבינוי. למעט הבלטת אלמנטים ארכיטקטוניים (60 ס"מ), מרפסות לסוגיהן וחריגות נקודתיות (פינות מבניים) מעבר לקו הבניין עד 3 מטר (בהתאם לתכנית נספח הבינוי) במגרש יותר לבנות מספר מבנים. מרחק בין המבנים 8 מטר לא כולל אלמנטים. המרווח המינימלי המותר בין בנינים כולל אלמנטים (ממרפסות זיזיות, מקיר הבנין לקצה המרפסת כולל חיפוי אבן, או מקצה המרפסת לקצה המרפסת) הינו 6 מטר.
- ב. גובה המבנה כמפורט בטבלת זכויות הבניה, ראה טבלה ה2.
- ג. על כל המתקנים יהיה לעמוד על הוראות איכות הסביבה. כל המתקנים יוסתרו. ראה הוראות בפרק הגדרות סעיף 15 "מסתור מתקנים".
- ד. **מ"מ/מ"מ/ד** - שטחי הממ"מים וממ"דים לפי הדרוש על פי תקנות והוראות הג"א.
- ה. **גג** - הגגות היו שטוחים בהתאם לנספח הבינוי.
- ו. **מרפסת** - לכל יחידות המגורים תהיה חובה לתכנן מרפסת שמש כהגדרתה בסעיף 15 בפרק ב לעיל, למעט דירת קומת הקרקע "דירת הגן" והקומה העליונה שיתוכנן מרפסת ג/גג בהתאם לסעיף 16.
- ז. **זיקת הנאה למעבר רגלי** - בתחום המסומן בקו ירוק אלכסוני בנספח הבינוי, תירשם זיקת הנאה למעבר רגלי לכל הולכי רגל בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע ללא הפרעה. בקומת הקרקע תתאפשר גישה חופשית לגני הילדים ולבית הכנסת. יותר שינוי תוואי המעבר. אחזקה שוטפת של השטחים לשימוש הציבורי (מדרכות, גינות, וכ"ו) תעשה על ידי הדיירים.
- ח. **זיקת הנאה למדרכה ומעבר הולכי רגל לאורך חזית רחוב זית שמן ורחוב זית שמן** - בתחום המסומן בקו ירוק אלכסוני בתשריט תירשם זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וחניה. תתאפשר גישה חופשית בכל שעות היממה ובכל ימות השבוע ללא הפרעה. אחזקה שוטפת של השטחים (מדרכה וכ"ו) תעשה על ידי המועצה המקומית.
- ט. **הוראות מיוחדות** - התחום המסומן בקוו שחור אלכסוני מציין שטח לשימוש כלל הציבור לשימוש כשביל גישה, אזור התכנסות וישיבה המנודר ומתוחם ומשמש את גני הילדים ו/או בית הכנסת. אחזקת השטח תהייה באחריות של בית הכנסת וגני הילדים
- י. **תכנון בית הכנסת**: תכנון המפורט של בית הכנסת יתוכנן עבור 330 מושבים. גובה מבנה בית הכנסת יתוכנן כך שיאפשר קומת גלריה בגובה של 3.2 מטר נטו.
- יא. **תכנון גני הילדים**: תכנון גני הילדים יבוצע ע"י המועצה המקומית אפרת. על פי פרוגרמה של משרד החינוך והתמי"ת.
- יב. **תברת אחזקה**: על בעל מבנה המסחרי ומשרדים לדאוג לתחזוקה ולאחזקה נאותים של מבני המשרדים

והמסחר, בין ע"י חברת ניהול ובין בכל דרך אחרת.

ג. **פרגולה** - בכל סוגי המרפסות למיניהן, ו/או חצר הצמודים ליחידת הדיור תותר פרגולה 100% משטח המרפסת.

שטח הפרגולה לא יחושב במניין אחוזי הבניה. שטח הפרגולה לא יעלה על 40% משטח המרפסת. בהיתר הבניה יוצג פרט לביצוע.

ד. **חניית** - יותר בנית מספר קומות מרתף לחניה (למגורים, מסחר ומשרדים ויתר השימושים) עד גבול המגרש.

ט. **מחסנים דירתיים** - למבני המגורים תהיה חובה בנית מחסנים עבור כל יחידת דיור. המחסנים יתוכננו בקומות המרתף של הבניין.

טז. **מסתור כביסה** : בכל בנין יבוצע מסתור כביסה להנחת דעתו של המהנדס. ראה סעיף 20 פרק ב.

יז. **מסתור קולטים/דוודים** : מערכת אנרגטית בגג שטוח תהיה בכל מקרה בפרופיל נמוך ויעשה מסתור לקולטים בציפוי אבן כדוגמת הבניין. בכל יחידת דיור ישולב הדוד הדרתי בתוך חלל מרפסת השרות של יחיד. תובטח נגישות לאחזקה מתוך שטח יחידת הדיור. יינתן פתרון אדריכלי נאות למסתור דודי השמש, כל פתרון יעשה להנחת דעתו של המהנדס.

יח. **הסתרת צינורות** : כל צנרות השירותים למיניהם כגון ניקוז גגות, אספקת מים וגז, סילוק שופכין, קוי תקשורת למיניהם, יהיו מוסתרים בתוך קירות הבניין ולא יראו בחזיתות.

יט. **חימום(הסקה)** : בכל יחיד יותקן מתקן חימום דירתי.

כ. **מעשנות(ארובות)** - לא תותרנה מעשנות גלויות מחוץ לקירות החיצוניים, אלא אם כן הן תוקפנה בציפוי אבן ותשתלבנה בראוי בפתרון הארכיטקטוני של הבניין. המפלס העליון של המשענה היה על פי הנחיות משרד לאיכות הסביבה. מהנדס הוועדה יהיה רשאי לדרוש הגבהה נוספת של הארובה אם לדעתו הגבהה כזו דרושה למניעת מטריד מהסביבה.

כא. **זיזים** : חל איסור על בנית חלקי קומה זיזית, פרט למרפסות שמש ע"פ סעיף 15 פרק ב לעיל, ואלמנטים אדריכליים שיובלטו עד 60 ס"מ מקיר הבניין ולגביהם יופיע פירוט בקני"מ 1:10 בבקשה להיתר בניה.

#### **3.4 הוראות פיתוח**

א. מפלסי הפיתוח המפורטים יתבססו על תוכניות הבינוי והפיתוח בקני"מ : 1:500, כאמור בפרק ה סעיף 1. תותר סטייה של עד 1.0 מ' + מהמצוין בתוכניות אלו.

ב. הקירות וגדרות בגבולות המגרש עם הרחוב ו/או שטחים ציבורים יחפו באבן טבעית לפחות ב%80 משטח פניהן. ולגביהן יופיע פירוט בבקשה להיתר בניה.

ג. נטיעות : חלה חובה נטיעה של עצים בוגרים, עד למקסימום של 25 עצים בכל שטח המגרש. יופיע פירוט בבקשה להיתר בניה.

#### **4.0 תת חלוקה**

בסמכות הוועדה לאשר תת חלוקה במגרש במסגרת תכנית בינוי כך שקו בנין היקפי יישאר ללא שינוי ומספר יחידות הדיור לא יגדל

## פרק ה' – ה-1-טבלת זכויות בניה

### ה-1-טבלת זכויות מצב מאושר

יעוד	מספר מגרש	אחוז בניה %	שטחי בניה (מ"ר)				תכסית (%)	מספר יחידות	מספר מבנים	גובה מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין (מטר)						
			מ"ר מעל מפלס לכניסה הקובעת	מ"ר שרות	מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה					קדמי	צידי-ימני	צידי-שמאלי	אחורי					
															מ"ר	מ"ר	מ"ר		
מסחר	1101	36-63%	10% 983=	---	---	80%	40 יח' קומות	25 מ' מינימלי	25 מ' מינימלי	3 קומות + מסחר + 5 מגורים	על פי תקן החניה	5	5	5	5				
																1621.95	10%	חניה ע"פ תקן בניין (קו בניין אפס)	
																983.0	165%		40 יח'
																17,202.5	17,202.5		17,202.5
משרדים	1101	27-54%	---	---	80%	40 יח' קומות	25 מ' מינימלי	25 מ' מינימלי	3 קומות + מסחר + 5 מגורים	על פי תקן החניה	5	5	5	5					
מגורים	1101	0-27%	---	---	80%	40 יח' קומות	25 מ' מינימלי	25 מ' מינימלי	3 קומות + מסחר + 5 מגורים	על פי תקן החניה	5	5	5	5					
מבני ציבור	1101	10%	1621.95	10%	80%	40 יח' קומות	25 מ' מינימלי	25 מ' מינימלי	3 קומות + מסחר + 5 מגורים	על פי תקן החניה	5	5	5	5					
סה"כ	1101	165%	16,219.5	165%	80%	40 יח' קומות	25 מ' מינימלי	25 מ' מינימלי	3 קומות + מסחר + 5 מגורים	על פי תקן החניה	5	5	5	5					

1. יתוספו לזכויות הבניה 60 מ"ר לבנין עבור קומות נספחות.
2. מס' יחידות מקסימלי לקומה 3

### ה-2-טבלת זכויות בניה מצב מוצע

יעוד	מס' תא שטח	שטחי בניה (מ"ר)			תכסית %	מספר יחידות	מספר מבנה (מטר)	מספר קומות		קווי בנין									
		מ"ר מעל מפלס לכניסה הקובעת	מ"ר מתחת לכניסה הקובעת	סה"כ שטחי בניה				חזית מזרחית ודרומית	חזית מערבית	חזית צפונית									
											מ"ר	מ"ר							
מסחר	1101	---	1800	2900	60% על קרקעית = 5898 מ"ר	20 מ'	5	1	5 מטר לפי המסומן בנספח הבינוי-3	3.5-5 מטר לפי המסומן בנספח הבינוי	3-5 מטר לפי המסומן בנספח הבינוי-3	1	1	1					
															15,000	---	152.6%	106	28.5 מ' מינימלי
															700	900	16.3%	---	---
															17,500	4300	221.8%	106	---
משרדים	1101	1800	500	2300	60% על קרקעית = 5898 מ"ר	20 מ'	5	1	3.5-5 מטר לפי המסומן בנספח הבינוי	3.5-5 מטר לפי המסומן בנספח הבינוי	3-5 מטר לפי המסומן בנספח הבינוי-3	1	1	1					
מגורים	1101	15,000	---	15,000	60% על קרקעית = 5898 מ"ר	20 מ'	5	1	3.5-5 מטר לפי המסומן בנספח הבינוי	3.5-5 מטר לפי המסומן בנספח הבינוי	3-5 מטר לפי המסומן בנספח הבינוי-3	1	1	1					
מבני ציבור	1101	700	900	1600	60% על קרקעית = 5898 מ"ר	20 מ'	5	1	3.5-5 מטר לפי המסומן בנספח הבינוי	3.5-5 מטר לפי המסומן בנספח הבינוי	3-5 מטר לפי המסומן בנספח הבינוי-3	1	1	1					
סה"כ	1101	17,500	4300	21,800	60% על קרקעית = 5898 מ"ר	20 מ'	5	1	3.5-5 מטר לפי המסומן בנספח הבינוי	3.5-5 מטר לפי המסומן בנספח הבינוי	3-5 מטר לפי המסומן בנספח הבינוי-3	1	1	1					

## הערות לטבלה :

1. כל ההערות המפורטות לעיל הן חלק בלתי נפרד מטבלת זכויות הבניה. לא ניתן לקרוא את הטבלה ללא הערות ותוספות הללו.
2. הוועדה המקומית רשאית לאשר גלריות (שלא יכללו במניין הקומות). שטחי הגלריות יחושבו במניין אחוזי הבניה המותרים.
3. תותר תוספת שטחי חניה עבור חניה תת קרקעית בלבד לכלל השימושים תוספת שטחי החניה יקבע על פי תקן החניה התקף במועד הוצאת היתר בניה ובתנאי שלא יפחת מנספח החניה ותנועה לתכנית זו. יותר מספר קומות חניה תת קרקעית. תכסית קומת חניה תת קרקעית 100%  
4. תותר תוספת שטחי בניה נלווים (כהגדרתם בפרק ב) למגורים, לתעסוקה ולמבני ציבור לפי השטח המצוין להלן:
- חדרים טכניים: בשטח כולל של עד 800 מ"ר (שטח תת קרקעי עד 760 מ"ר, שטח על קרקעי עד 40 מ"ר)  
חדרי אשפה, מחזור ודחסי קרטונים (למסחר, מגורים ומשרדים) בשטח כולל עד 120 מ"ר  
מחסנים, המשרתים את המסחר בשטח כולל של עד 1400 מ"ר, ולמגורים (מחסנים דיירתם) בשטח כולל של עד 1000 מ"ר.  
מבואות ומעברים ציבוריים וכל שטח אחר המשרת את השימוש העיקרי בשטח כולל של עד 2700 מ"ר.  
חדרי מדרגות ומעליות בשטח כולל של עד 1700 מ"ר (למסחר עד 700 מ"ר, למגורים עד 1000 מ"ר).  
ארקדות וסטווין בשטח כולל של עד 400 מ"ר  
גנונים בשטח כולל של עד 100 מ"ר.  
מרפסות שרות וכביסה דירתי, מרפסות שמש, גג וגן שלא יעלו על 30 מ"ר ליחיד.  
פרגולות בשטח כולל של עד 1200 מ"ר לכלל יחיד, ועד 750 מ"ר פרגולה בגג מבנה המסחר.
5. יותר ניוד זכויות בניה עד 10% מכלל זכויות הבניה, בין השימושים השונים באישור הוועדה.
6. כ- 10% משטח המגרש יפותח כשטח לטובת הציבור (רחבה לשימוש הציבור) עם נגישות טובה למעבר ולשימוש לכל תושבי השכונה.
7. מניין מספר הקומות נספר לכל בניין בנפרד, ממפלס קומת הכניסה הקובעת (0.00 +) של הפרויקט.
8. יותר בניית מעקה להסתרה מערכות טכניים על הגג בגובה של עד 2.5 מטר ובתנאי שלא יחרוג מהגובה המותר לבניה.
9. הגובה המירבי כולל את כל האלמנטים הנדרשים לבינוי כולל מעקות, חדרי מדרגות, חדרי מכונות, מתקנים טכניים ומתקנים הנדסיים על גגות הבניינים.
10. גובה קומה מסחרית מתחת לכניסה קובעת יהיה כ- 6.00 מ' (נמדד רצפה תחתית תקרה).
11. תכנון גני הילדים יתוכנן ויותאם לדרישת המועצה המקומית ולתקנון משרד החינוך ולאישור התמיית. מבני הציבור, למעט גני הילדים, משולבים במבנה המסחרי ומשרדים ויכללו במניין הקומות.
12. אין הגבלה למספר יחידות דיור בקומה ואין הגבלה למספר הדירות לבניין ובתנאי ששך יחידות הדיור לא יעלה על המספר המירבי
13. חריגות מקו הבנין יותרו לפי המסומן בנספח הבינוי

## פרק ו' – תנאים מיוחדים ואופן ביצוע התוכנית.

### 1. תכנית בינוי ופיתוח בקנ"מ

#### א. נספח הבינוי והפיתוח של התכנית זו הינם מנחים מחייבים לנושא קווי הבניין.

תכניות הבינוי והפיתוח יפורטו בקנ"מ: 1:500 לפי הוראות תכנית זו, ויוגשו לוועדה לפני הגשת הבקשות להיתר בניה. בכל מקרה של סתירה בין נספח הבינוי והפיתוח לבין הוראות תכנית זו תקבענה ההוראות הכתובות(תקנון).

ב. תכניות הבינוי והפיתוח בקנ"מ: 1:500 יכללו בין השאר תכנון הנושאים הבאים:

- כניסות ויציאות מהמגרש
- שבילים להולכי רגל
- חניה לרכב פרטי, חניה תפעולית וחצר פריקה
- העמדת המבנים, תכנון עקרוני, חתכי המבנים
- קביעת גובה מבנים ומספר קומות(על קרקעי ותת קרקעי)
- קביעת מפלסי הקרקע הקובעת
- פיתוח שטחים לטובת הציבור, שבילים, גינון
- קווי בניין ומרווחים בין המבניים
- מיקום מתקנים הנדסיים ותשתיות של המתחם

#### 2. בניה או פיתוח בשלבים

1. יותר בניה במספר שלבים.

2. בנין או פרויקט הנבנה בשלבים ייראה בכל שלב כאילו נשלמה בנייתו ושטח הקרקע שיפותח בשלבים ייראה בכל שלב כאילו נשלם פיתוחו. שלמות זו תהווה תנאי גם להיתר אכלוס/שימוש. באם מגיש הבקשה להיתר הבניה מתכנן לבצע את המבנה שלא בשלב אחד ולהשתמש בו לאחר השלב הראשון-עליו לפרט. בבקשה הן את השלב הסופי והן את השלב הראשון באופן שיראה הן שלבי הבניה והן שלבי הפיתוח. פיתוח שטחי השצפ הצמודים לשטחי המגורים יעשו בד בבד עם הבניה למגורים.

## 2. תנאים למתן היתר בניה

היתר הבניה יינתן בשלבים :

1. בשלב הראשון תאושר תכנית הבינוי, כולל נספחי התנועה והפיתוח. תכנית הבינוי מחייבת במיקום הבניינים, ובקווי הבניין.
2. בשלב השני תאושר תכנית עבודות עפר, חפירה, דיפון וביסוס.
3. בשלב השלישי יוגשו בקשות להיתר בניה. יותר פיצול וחלוקת הגשת הבקשות להיתר בנפרד לכל בניין ובמספר שלבים.
4. ביצוע הפרויקט במספר שלבים, יותר פיצול טופס 4 בין הקומות מסחר/משרדים, ובין מבני מגורים שונים.
5. הבקשה תכלול פתרון אדריכלי ועיצובי למסתורי הכביסה מתואם ומוסכם עם מהנדס המועצה.
6. כל בקשה להיתר בניה תכלול את התכניות הבאות:
  - א. תכנית מדידה עדכנית לחצי שנה אחרונה. חתומה על ידי מודד מוסמך, בקני"מ 1:250. הכוללת את כל העצמים בשטח המגרש לרבות מבניים קיימים, קווי חשמל וטלפון, עמודי חשמל וטלפון, ביוב, מים, קווי רום כל 50 ס"מ בתחום של עד מרחק 5 מ' מעבר לגבולות המגרש. תרשים סביבה בקני"מ: 1:1000.
  - ב. תכנית העמדת המבנה על רקע תכנית מדידה בקני"מ: 1:250, שבסיק א, הכוללת, קווי בניין.
  - ג. תכניות של כל הקומות, כולל תכנית גג וגג עליון כולל ניקוז, מפלסים, צמ"גים ומיקום יחידות מיוג אוויר, חומרי בניה, פתרונות הסתרה יחידות טכניות, חדרי אשפה, גז וכו'.
  - ד. 2 חתכים, חזיתות מעוצבות-שיכלול-הוראות בדבר פתחים, מפלסים, חומרי בניין וגמר, שילוט וכו'.
  - ה. תכנית תנועה ופיתוח בקני"מ 1:250. הכוללת דרכי גישה, חניה, שבילים, גיון, גדרות, קירות תומכים, ארונות תשתיות, (מים, כיבוי אש, חשמל, תקשורת וכו') מפלסים וגבהי קירות וכו'.
7. חישוב שטחים של כל השטחים המקורים במגרש.
8. חישובים סטטיים והצהרת מהנדס.
9. פתרונות פינוי אשפה, מחזור ואריזות יוסדרו לשביעות רצון הוועדה המקומית במסגרת היתר הבניה, ויהיו נסתרים, ויעמדו בדרישות איכות הסביבה.
10. היזם יישא בכל הנדרש לחיבור המגרש לתשתיות העירוניות הנובעות מהפיתוח והבינוי עפ"י תכנית זו. כל קווי התשתיות בתחום התכניות (חשמל, תקשורת, מים, ביוב וכו') תהיינה תת קרקעיות. יש תאם את ביצוע עבודות התשתית עם מחלקת ההנדסה של הוועדה המקומית.
11. כתנאי להיתר הבניה יש לתת בשטחי המסחר הסדרים תברואתיים נאותים בהתאם לדרישות משרד הבריאות שיאפשרו מתן רישיון עסק לעסקי מזון כגון מסעדות וכו'.
12. כל שלב משלבי היתר הבניה יינתן על בסיס עמידה בתנאים שיקבעו על ידי הוועדה.
13. תנאי למתן היתר הבניה יהיה אישור המפעיל לנספח התנועה.
14. תנאי להיתר בניה אישור אש לעניין הבטיחות המבנים.
15. תנאי להיתר בניה אישור יועץ נגישות לענין הנגשת המבנים והפיתוח כמתחייב בתקנות.
16. תנאי להיתר בניה אישור חברת חשמל.
17. חיבור המבנה לתשתיות (מים, חשמל, תקשורת וכו') יעשה רק לאחר מתן אישור בכתב ממהנדס הוועדה שהמבנה נבנה ע"פ תנאי היתר הבניה והתקנים המחייבים.
18. תנאי למתן היתר בניה אישור פיקוד העורף.

### 3. דרכים וחניות

- א. עבור בניה רוויה דרוש 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד בתוך המגרש ועוד 0.3 מקומות לכל יח"ד לאורחים בתוך הכבישים או במגרשי חניה לשימוש הציבור.
- ב. עבור כל שימוש אחר התניה תהינה לפי התקנים והנהלים החלים על היעוד בזמן הוצאת היתר בניה והאישור המפע"ית ומהנדס המועצה. כל החניה תהיה בתוך המגרש.

### 4. מינוי חברת אחזקות של המבנה ו/או חלקי המבנה

- על בעל המבנה המסחרי ומשרדים לדאוג לתחזוקה ולאחזקה נאותים של מבני המשרדים והמסחר, בין ע"י חברת ניהול ובין בכל דרך אחרת.

### פרק ז' – פיתוח וקירות גבול

- א. תמיכת הקרקע תעשה בקירות בטון עם חיפוי אבן בהתאם להוראות המהנדס
- ב. תמיכת הקרקע למגרש גבוה יותר משכנה אן מדרך תעש על חשבון שטח המגרש העליון באון שבסיס הקיר של המגרש הגבוה יותר יהיה החל במפגש הקרקע הטבעית וגבול המגרש בתחום המגרש העליון.
- ג. כאשר גובה התמיכה של הקרקע עולה מעל 4 מ' יתוכנן עיצוב מיוחד לקירות שיחלקם לחלוקת משנה אופקיות(טרסות) בתוזה/מדרג של 80 ס"מ לפחות, ו/או אנכיות(תוזה). עיצוב זה יבוא לביטוי בחתכים ובפריס של הקירות שיוצגו בבקשה להיתר הבניה.
- ד. למהנדס יהיה שיקול דעת להנחות תכנון הפיתוח ולתנות תנאים מתאימים לכך בהיתר הבניה, לביצוע קירות תומכים ותמיכת קרקע בטרם יורשו לבצע את המבנה העיקרי.
- ה. גדרות : תבנינה מאבן או בטון מחופה אבן עד גובה 110 ס"מ מפני הקרקע הסופית. הדגרות יחופו באבן מלבנית/מסותתת על שתי הפנים גם עם גדר זמנית. יותר גדר מברזל בידה וגדר הבניה עד 60 ס"מ מפני הקרקע הסופית. פרט גדר יוצג בבקשה להיתר בניה.
- ו. ניקוז : יתוכנן ניקוז בכל שטח המגרש כולל בשטחים הפתוחים, באזורים המרוצפים, חניה וכו' לאישור המהנדס.
- ז. שעוני מים : בכל חזית מבנה ו/או מגרש יותקן ארון לשעוני מים על פי הנחיות הרשות המקומית עם גישה חופשית.
- ח. ארונות למערכות תשתית : ארונות למערכות החשמל, תקשורת וכו' יותקנו בגבולות המבנים ו/או מגרש בתוך גבול המגרש עם גישה חופשית לאחזקה שותפת. יש לשלב את הארונות ופילרים בגדות לאורך המגרש, יש לתת מגננות לארונות ופילרים מצופים אבן כדוגמת הקירות.
- ט. כל מערכות התשתיות בשטח המגרש תהינה תת קרקעיות ולא גלויות, למעט ארונות קצה/סעף ומתקני בקרה. כתנאי לקבלת היתר בניה יהיה על המבקש להסדיר כיסוי כל העלויות שבהקמת כל סוגי הרשת כולל בנית מבנה לשנאים במידת הצורך והעברת הזכיות לחברת חשמל כנדרש על ידה. הועדה כבאת כוחה של חברת חשמל תהא רשאית להתנות ההיתר בכיסוי עלויות הרשת שיבוצעו על ידה.
- י. כל הקירות, קירות תמך וגדרות, אביזרי רחוב למיניהם, ריצופים וכו' יבוצעו ע"פ התקן הישראלי העדכנית והתקף בעת הבניה.

## **פרק ח' – מערכות תשתית**

- א. הוועדה תחייב פתרון ניקוז ותיעול של כל השטחים הפתוחים, התחברות למערכת תיעול וניקוז במידה וקיימת או כל פתרון אחר.
- ב. הניקוז והביוב יתוכננו בהתאם לדרישות משרד הבריאות.
- ג. ביוב: כל בניין יחובר למערכת הביוב לפי דרישות הוועדה. תנאי להיתר הבניה אישור על ידי העירייה.
- ד. כל קווי התשתית בשטח התכנית, לרבות קוי החשמל והתקשורת יהיה תת קרקעיים.
- ה. בניה מתחת ובקרבת קוי חשמל:
- מרחקים המינימליים של מבנה מקווי החשמל בהתאם לתקנים התקפים בעת הוצאת היתר הבניה ובהתאם לדרישות ח"ת.
- פירוט מרחקים מינימליים:
- |                         |       |          |
|-------------------------|-------|----------|
| מתח נמוך 0.4/0.23 ק"ו   | ..... | 2.0 מטר  |
| מתח גבוה 12.6/22,33 ק"ו | ..... | 5.0 מטר  |
| מתח עליון 160 ק"ו       | ..... | 11.0 מטר |
| מתח עלי 400 ק"ו         | ..... | 21.0 מטר |

## **פרק ט' – שונות:**

במקרה של גילו עתיקות יש להפסיק את העבודה ולהודיע לקמ"ט ארכיאולוגיה.

## **פרק י' – מרכיבי ביטחון**

- א. יזם התכנית מתחייב לבצע את מרכיבי הביטחון שנקבעו על ידי הוועדה.
- ב. גידור אתר הבניה בהיקף המגרש
- ג. התארגנות אתר כוללת משרד זמני למפקח ומנהל אתר זמני, מיקום חומרי בניה ומחסן כילים
- ד. תאורה ושמירה על האתר.

## **פרק יא – ביצוע**

ביצוע מידי במספר שלבים.



אפרת תכנית פורטת 410/5/61

**פרק יב': חתימות:**

תאריך

חתימות

\_\_\_\_\_ חתימת מגיש התכנית - הועדה המיוחדת לתכנון ובניה אפרת

\_\_\_\_\_ חתימת יוזם התכנית - צ.פ. חברה לבניין בע"מ

\_\_\_\_\_ חתימת בעל הקרקע/קמ"ט אופטרופוס

13-5-2018

אדריכל אלכס פריאון : עורך התכנית:

**הצהרת עורך תכנית**

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 בשטחים ביחס לתשריט הנוכחי.



אדריכל אלכס פריאון

13-5-2018

חתימה

שם, תפקיד

תאריך