

מתן תוקף

מרחב תכנון מקומי
שומרון

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת מספר 126/2/3
שינוי לתכנית מפורטת מספר 126/2
עץ אפרים

בעל הקרקע : חברת שכונות מגורים ביו"ש (בית חורון) בע"מ.

יזם התכנית : חברת שכונות מגורים ביו"ש (בית חורון) בע"מ.

ת.ד. 2033 חשמונאים, 73127

טלפון: 08-9767089

מגיש התכנית : הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.

עורך התכנית : אדריכל : אהוד פלקוביץ מס' רשיון: 25637

טלפון: 03-5467781 נייד: 054-4221415

כתובת: ה' באייר 38 תל אביב, 62150

פקס: 03-5469648 E-mail: uduplan@gmail.com

והנכס הנמצא באזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
الهيئة العامة للتخطيط
مجلس التخطيط الأعلى
וצו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
(יהודה ושומרון) (מס' 418) תשל"ב-1971
لم يوافق عليه المجلس الأعلى
المجلس الأعلى (رقم 418) 1971-1972
נכס
מרחב תכנון מקומי
התכנית מס' 126/2/3
ועדת המשנה ל
בשטח מס' 126/2/3
התכנית לתת תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
מרת למתן תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
יו"ר מועצת
מנהל השכבה
התכנית העליונה/מסמך
מנהל השכבה
מנהל השכבה

תאריך : אוגוסט 2013

תוכן העניינים:

פרק א' : התכנית.....	3
פרק ב' : הגדרות.....	5
פרק ג' : הוראות התכנית.....	6
פרק ד' : חתימות.....	12
נספח מס' 1 : תרשים סביבה	

פרק א' - התכנית:

א-1. שם וחלות התכנית : תכנית מפורטת מספר 126/2/3 ליישוב עץ אפרים, שינוי לתכנית מפורטת מספר 126/2.

א-2. המקום : יישוב עץ אפרים -
מגרשים מס' 9-8, 26-15, 30, 46-39, 73 בתכנית מפורטת מאושרת מס' 126/2.
קואורדינטות : קווי רחוב : 668,800-669,000
קווי אורך : 204,220-204,440
גוש פסקאלי מס' 3.
חלק מחלקה אל ווגיה אש-שמי
באדמות הכפר מסחה.

א-3. גבול התכנית : כמתוחם בתרשים הסביבה (נספח מס' 1) בקו כחול.

א-4. מסמכי התכנית : א. 11 דפי הוראות בכתב (להלן "הוראות התכנית").
ב. נספח מס' 1 : תרשים סביבה בקני"מ 1:2000 המצורף להוראות תוכנית זו ומהווה חלק בלתי נפרד ממנה.

א-5. בעל הקרקע : חברת שכונות מגורים ביו"ש (בית חורון) בע"מ.

א-6. יזם התכנית : חברת שכונות מגורים ביו"ש (בית חורון) בע"מ.

ת.ד. 2033 חשמונאים, 73127

טלפון : 08-9767089

א-7. מגיש התכנית : הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה שומרון.

א-8. עורך התכנית : אדריכל : אהוד פלקוביץ מס' רישיון : 25637
טלפון : 03-5468602 פקס : 03-5469648
נייד : 054-4221415 uduplan@gmail.com
כתובת : ה' באייר 38 תל אביב 62150 .

א-9. מטרות התכנית : 1. שינוי בהוראות הבנייה לאזור מגורים א' בתכנית מפורטת

מאושרת מס' 126/2 כדלקמן :

א. מגרשים מס' 8-9, 15-20, 30 : שטח מותר לבנייה, תכנית

קרקע, מס' קומות מירבי, גובה מירבי לבניה, בנייה

במרווחי קווי בניין וביטול קומת מרתף.

ב. מגרשים מס' 21-26, 39-46 : שינוי בהוראות הבנייה של

קירות הפיתוח (גובה וחומרי גמר).

2. שינוי בהוראות הבנייה של מגרש מס' 73 המיועד למבני ציבור :

תוספת שימושים, שטח מותר לבנייה, מס' קומות מירבי, גובה

מירבי לבנייה, קווי הבניין וביטול סעיף מס' 4.3 בתכנית

מפורטת מאושרת מס' 126/2.

3. שינוי הגדרות : שטח בנייה מותר, גובה מירבי לבנייה, מרתף.

א-10. כפיפות לתכניות אחרות : התכנית כפופה לתכנית מפורטת מס' 126/2.

בכל מקרה שתירה בין התכניות, יקבעו הוראותיה של

תכנית זו.

פרק ב' - הגדרות:

ב-1. **התכנית**: תכנית מפורטת מס' 126/2/3 ליישוב עץ אפרים כולל תרשים סביבה (נספח מס' 1) והוראות.

ב-2. **שטח בניה מותר**: השטח המתקבל על-פי מדידה לפי קווי בנייה חיצוניים וכולל את כל החלקים המקוריים בבניין כולל תוספת שטח הבניה על-פי תכנית זו. שטח זה אינו כולל מרפסות בלתי מקורות או כאלה המהוות חלק מפיתוח השטח, אך כולל כל חלק אחר, אם לא רשום אחרת בהוראות התוכנית.

ב-3. **גובה מירבי לבנייה**: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על גבי דרכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה. במגרש מס' 73 (מבני ציבור) בלבד, הגובה הנמדד אנכית בכל נקודה ונקודה בגג הבנין אל פני המפלס של הקומה התחתונה של הבנין (לא כולל מרתף).

ב-4. **מס' קומות מירבי**: מס' הקומות הנמדד בכל חתך וחתך והוא אינו כולל מבנה יציאה לגג, חלל גג רעפים/עליית גג ולא כולל מרתף. במגרש מס' 73 (מבני ציבור) בלבד, מס' הקומות הנמדד ממפלס הקומה התחתונה של הבנין עד גג הבנין.

ב-5. **מרתף**: קומה בבסיס הבנין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו ותקרתו לא תבלוט בכל נקודה שהיא מעל 1.2 מ' מפני הקרקע הסופיים. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבנייה של הקומה שמעליו.

ב-6. **קו בנין**: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בנין או חלק ממנו אלא אם כן יצוין במפורש אחרת בתוכנית זו (כמפורט בסעיף מס' ג-1-1 בעמוד מס' 6).

פרק ג' - הוראות התכנית:

ג-1. אזור מגורים א':

הוראות ומגבלות הבנייה באזור מגורים א' בתחום תכנית זו יהיו על-פי תכנית מפורטת מאושרת מס' 126/2 למעט הסעיפים שלהלן:

ג-1-1. מגרשים מס' 8-9, 15-20, 30:

מגרשים אלה מיועדים לבניית בתים דו-משפחתיים.

א. שטח בניה מותר:

1. שטח הבניה המותר לכל יחידת דיור לא יעלה על 280 מ"ר, מזה עד 110 מ"ר במפלס אחד.

2. למרות האמור לעיל בס"ק מס' 1 במגרשים מס' 8,9,15 שטח הבנייה המותר לכל יחידת דיור לא יעלה על 305 מ"ר, מזה עד 135 מ"ר במפלס אחד.

ב. מס' קומות מירבי:

3 קומות לא כולל עליית גג/חלל גג רעפים או מבנה יציאה לגג.

ג. קומת מרתף:

לא תותר בניית קומת מרתף.

ד. גובה מירבי לבנייה:

עם גג רעפים - 12 מ'.

עם גג שטוח כולל מעקה גג - 10.5 מ'.

עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 12 מ'.

ה. בנייה במרווחי קווי בניין:

1. תותר בניית מדרגות חיצוניות לצורך הגעה ממפלס החניה לקומה התחתונה של הבנין מעבר לקו הבניין הקידמי, עשויות חומרי חיפוי קשיחים, ברוחב של עד 1.5 מ' ובעלות מעקה תקני והכל באישור המהנדס.

2. תותר בניית גשר כניסה לצורך הגעה ממפלס החניה לקומת הכניסה של הבנין מעבר לקו הבניין הקידמי, עשוי חומרי חיפוי קשיחים, ברוחב של עד 3.0 מ' והכל באישור המהנדס.

ו. טבלת שינויים:

מצב מאושר 126/2	מצב מוצע 126/2/3
שטח בנייה מותר - 180 מ"ר לכל יח"ד בתכנית קרקע 45% - עד 30 מ"ר מרתף (נכלל בשטח) - בבנין עם גג שטוח - יותר מבנה יציאה לגג עד 10 מ"ר (נכלל בשטח)	- שטח הבנייה המותר לא יעלה על 280 מ"ר לכל יח"ד מזה עד 110 מ"ר במפלס אחד. במגרשים מס' 8,9,15, שטח הבנייה המותר לא יעלה על 305 מ"ר, מזה עד 135 מ"ר במפלס אחד. - לא תותר בניית קומת מרתף - בבנין עם גג שטוח - יותר מבנה יציאה לגג עד 10 מ"ר (נכלל בשטח)
מס' קומות מירבי - אין התייחסות למס' קומות בתכנית - המרתף נכלל במניין הקומות	- 3 קומות לא כולל עליית גג/חלל גג רעפים או מבנה יציאה לגג - לא תותר בניית קומת מרתף
גובה בנייה מותר - בניין עם גג משופע - 11.5 מ' - בניין עם גג שטוח - 9.80 מ' - בבנין עם גג שטוח יותר מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' מפני רצפת הגג	- עם גג רעפים - 12 מ' - עם גג שטוח כולל מעקה גג - 10.5 מ' - עם גג שטוח כולל מבנה יציאה לגג - 12 מ' - בבנין עם גג שטוח יותר מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' מפני רצפת הגג
קווי בניין כמפורט בסעיף מס' 1.5 בתכנית 126/2	כמפורט בסעיף מס' 1.5 בתכנית 126/2 למעט בנייה במרווחי קווי בניין כמפורט בסעיף ג-1-1-ה'

ג-1-2. מגרשים מס' 26-21, 46-39:

א. קירות תומכים:

- הקירות התומכים יהיו מאבן טבעית או טיח.
- גובה המפלס העליון של הקיר לא יעלה על 40 ס"מ מפני הקרקע הנתמכת ו-6.00 מ' מפני הקרקע הנמוכים ליד אותו הקיר. במקרה של צורך בתמיכה של קיר גבוה יותר, ייבנה קיר תומך נוסף במרחק של 60 ס"מ ובגובה לפי הנ"ל.

ב. טבלת שינויים:

קירות תמך	מצב מאושר 126/2	מצב מוצע 126/2/3
חומרי גמר	אבן טבעית או סלעיה	אבן טבעית או טיח
הוראות בניה	- גובה המפלס העליון של הקיר לא יעלה על 40 ס"מ מפני הקרקע הנתמכת - 3.50 מ' מפני הקרקע הנמוכים ליד אותו הקיר - במקרה של צורך בקיר גבוה יותר ייבנה קיר נוסף במרחק של 60 ס"מ ובגובה לפי הנ"ל	- גובה המפלס העליון של הקיר לא יעלה על 40 ס"מ מפני הקרקע הנתמכת - 6.00 מ' מפני הקרקע הנמוכים ליד אותו הקיר - במקרה של צורך בקיר גבוה יותר ייבנה קיר נוסף במרחק של 60 ס"מ ובגובה לפי הנ"ל

ג-3. הוראות כלליות למגרשי המגורים בתכנית זו:

א. שינויי גבולות בין מגרשי המגורים:

בסמכות הוועדה לאשר שינויי גבולות בין מגרשי המגורים על-פי שיקול דעתה וללא צורך בהגשת תכנית מפורטת ובתנאי שסה"כ מסי המגרשים לא ישתנה ולא ישתנה הגבול החיצוני של הייעוד.

ג-2. מבני ציבור:

ג-2-1. מגרש מסי 73:

מגרש זה ישמש להקמת מבני ציבור כגון: מוסדות חינוך, גני ילדים, בתי ספר, מוסדות תרבות, מעונות יום, מועדון נוער/מבוגרים, ספרייה, מבני דת, בתי כנסת, מקווה, מנהלה, מזכירות, מרפאה, ספורט, מרכז לחלוקת דואר וכדומה.

א. במגרש זה יינתנו היתרי בניה על-פי תכנית בינוי ופיתוח לכל המגרש, שתאושר על-ידי הוועדה.

ב. בסמכות הוועדה לאשר חלוקת משנה של המגרש במסגרת תכנית בינוי לכל המגרש.

ג. סוג הבינוי, שימושים, מיקום המבנים, מפלסיהם, מרווחים בין המבנים, סוגי גגות וחומרי גמר - ייקבעו על-פי תכנית בינוי מאושרת על-ידי הוועדה ובהתאם למגבלות הבניה בסעיפים של הוראות תכנית זו.

ד. שטח הבניה המירבי המותר במגרש זה הוא 200% משטח המגרש.

ה. שטח התכסית המקסימאלי המותר הוא 50% משטח המגרש.

ו. תותר הקמת קומת מרתף בהיקף הקומה שמעליה. שטח המרתף לא ייחשב בשטח המותר לבניה.

- ז. מס' קומות מירבי:
עד 4 קומות ממפלס הקומה התחתונה של הבניין עד לגג הבניין, לא כולל מרתף, עליית גג/חלל גג רעפים או מבנה יציאה לגג.
- ח. גובה מירבי לבנייה:
- 19 מ' ממפלס הקומה התחתונה של הבניין עד גג הבניין (לא כולל מרתף).
- תותר הקמת מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' (ברוטו) מפני רצפת הגג ושטחו לא יעלה על 25.0 מ"ר.
- ט. קווי בנין:
- קו בנין בחזית המשיקה לכביש העליון (מס' 14) - 4.0 מ'
- קו בנין בחזית המשיקה לכביש התחתון (מס' 13) - 4.0 מ'
- קו בנין בחזית המשיקה לאזור מגורים א' - 4.0 מ'
- קו בנין בחזית המשיקה לשטח ציבורי פתוח - 0.0 מ'
י. ביטול סעיף מס' 4.3 בתכנית מפורטת מאושרת מס' 126/2:
סעיף מס' 4.3 מבוטל.
- יא. מותר לכלול בבנין אחד מספר שימושים מהמפורט לעיל במידה ואין הן מהווים מטרד אחד לשני.
- יב. בבניינים בהם יש יותר משימוש אחד, יש לדאוג לכניסות נפרדות ופתרונות גישה לנכים לכל אחד מהשימושים.
- יג. תנאים למתן היתרי בנייה:
1. סידורים לנכים:
בכל המבנים במגרש זה יחולו התקנות בעניין הסידורים לנכים על-פי הוראות חוק התכנון והבניה התשכ"ה - 1965, על כל תיקונייהם.
2. יועץ נגישות:
בעת תכנון מבנים במגרש זה יש להתייעץ עם יועץ נגישות לשם הגדלת הנגישות לציבור הנכים ומוגבלי התנועה, הנחיותיו ישולבו בשלב הביצוע. כמו כן תבוצע הנמכת שפות המדרכה במעברי חצייה לצורך מעבר קל ובטיחותי של עגלות נכים, מוגבלי תנועה ועגלות ילדים ממפלס הכביש למדרכה. הנמכת שפת המדרכה תתבצע על-פי סטנדרטים תחבורתיים ותסומן בהתאם.

יד. טבלת שינויים:

מצב מאושר 126/2	מצב מוצע 126/2/3	שימושים
גני ילדים בית כנסת מתנ"ס	שימושים על-פי סעיף מס' ג-2-1 לעיל	
שטח בנייה מותר	- 200% משטח המגרש - תכנית מקסימאלית 50% - בנוסף יותר מרתף בשטח קומה שמעליו (לא נכלל בשטח) - בבנין עם גג שטוח - יותר מבנה יציאה לגג עד 25 מ"ר (נכלל בשטח)	- אין התייחסות לשטח בתכנית - תכנית מקסימאלית 50% - אין התייחסות לקומת מרתף
מס' קומות מירבי	- עד 4 קומות ממפלס הקומה התחתונה של הבניין עד לגג הבניין, לא כולל מרתף, עליית גג/חלל גג רעפים או מבנה יציאה לגג.	- 2 קומות מעל מפלס כביש מס' 14 - 2 קומות מעל מפלס כביש מס' 13 - אין התייחסות לקומת מרתף
גובה מירבי לבנייה	- 19 מ' ממפלס הקומה התחתונה של הבניין עד גג הבניין (לא כולל מרתף). - בבנין עם גג שטוח יותר מבנה יציאה לגג שגובהו לא יעלה על 2.50 מ' מפני רצפת הגג - הגובה נמדד ממפלס הקומה התחתונה של הבניין עד גג הבניין (לא כולל מרתף) על-פי המפורט בהגדרה ("גובה מירבי לבנייה") בפרק ב' סעיף ב-3 לעיל	לא יעלה על 9.80 ממפלס כביש מס' 14
קווי בניין	- קו בנין בחזית המשיקה לכביש מס' 14 - 4 מ' - קו בנין בחזית המשיקה לכביש מס' 13 - 4 מ' - קו בנין בחזית המשיקה למגורים - 4 מ' - קו בנין בחזית המשיקה לשצ"פ - 0 מ'	- קו בניין קדמי - 4 מ' - קו בנין צידי הפונה למגורים - 4 מ' - קו בנין צידי הפונה לשצ"פ - 3 מ'
סעיף 4.3	ביטול סעיף מס' 4.3 בתכנית 126/2	

ג-3. הוראות כלליות לכלל המגרשים בתכנית זו:

1. מתקנים פוטו-וולטאים:

- א. בסמכות הוועדה לאשר התקנת מתקנים פוטו-וולטאיים על גגות מבנים בתנאי שהבינוי שלהם בוצע על-פי היתר בנייה שניתן כחוק.
- ב. על מתקנים פוטו-וולטאיים יחולו כל הנחיות והוראות תמ"א 55/1 - תכנית מתאר אזורית (חלקית) למתקנים פוטו-וולטאיים באיו"ש - המעודכנת לפי החלטת מועצת התכנון העליונה מס' 540/8/12 ו/או כל החלטה או עדכון שיאושרו מאוחר יותר.

2. נטיעות עצים ושמירתם:

- א. הועדה רשאית להורות בהודעה בכתב למבצעי התוכנית או לכל בעל מגרש בשטח התוכנית, לנטוע עצים, שיחים או להניח גדר חיה לאורכן של הדרכים או בשטחים פתוחים ובמקומות שייקבעו על ידי הועדה ולהגן עליהם מכל נזק שעלול להיגרם להם. בנוסף יישמרו ויוחזקו ויגנו ככל האפשר עצים ו/או שיחים הקיימים בשטח.

- ב. כריתה/העתקה של עצים בתחום התכנית מותנית בהגשת בקשה בכתב לכריתה/העתקה אל משרד קמ"ט חקלאות ובקבלת אישורו.

פרק ד' - חתימות והצהרת המתכנן :

עץ אפרים תכנית מפורטת מס' 126/2/3

תאריך עדכון: 08/8/2013

חתימות:

תאריך:

חתימת בעל הקרקע

חברת שכונות מגורים
בנייה (בית הורדן) בע"מ

חתימת עורך התוכנית

14.08.2013

א. סלקוב

חתימת היזם

חברת שכונות מגורים
בנייה (בית הורדן) בע"מ

חתימת המגיש

צו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובנינים (ניהורר ושימרון) מס' 418, תשכ"ב 1971 מרחב תכנון מקומי שומרון הועדה המיוחדת לתכנון ובניה שומרון תכנית מס' 126/2/3 ועדת המשנה לתכנון ובניה 11.6.13 מיום 18.5 החליטה: ☒ כאשר את הבקשה ולחעביר כמת"ע בהמלצה ל ה.ר.ר. ☐ לדחות את הבקשה מזכיר-הועדה יו"ר ועדת המשנה לתריב שומרון	
--	--

הצהרת עורך התכנית:

אני מצהיר בזאת כי הנתונים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בהוראות תכנית זו. כמו כן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

אריאל אהרן סלקוב

חתימה

שם תפקיד

14.08.2013

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

נספח מס' 1 - תרשים סביבה:

