

**מרחב תכנון מקומי
אפרת**

**אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה**

הממונה על הממשלה
מועצת התכנון העליונה
לשכת התכנון
מס' 410/4/51
נצח ים מס' 4
עד 20 אפרת
באמצעות יעקב כהן רח' נצח ים 10/4
דיירי רח' נצח ים מס' 4 עד 20 אפרת
באמצעות יעקב כהן רח' נצח ים 10/4
עורך התכנית: אדר' אלן קול, במשרד אביהוד בן-טובים, ת.ד. 3272, אפרת

תכנית מפורטת מס' 410/4/51

שינוי לתכנית מתאר מפורטת 410/4/5

ולתכנית מפורטת 410/4/11

גבעת הדקל, אפרת

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

היזם:

דיירי רח' נצח ים מס' 4 עד 20 אפרת,

באמצעות יעקב כהן רח' נצח ים 10/4

מגיש התכנית: דיירי רח' נצח ים מס' 4 עד 20 אפרת,

באמצעות יעקב כהן רח' נצח ים 10/4

עורך התכנית: אדר' אלן קול, במשרד אביהוד בן-טובים, ת.ד. 3272, אפרת

תאריך עדכון: 10/1/2012

1. שם התכנית :

תכנית מפורטת מס' 410/4/51
שינוי לתכנית מתאר מפורטת מס' 410/4/5
ולתכנית מפורטת מס' 410/4/11

2. המקום:

רח' נצח ירושלים 4 עד 20 (כולל)
מגרשים 609 עד 617 (כולל)
קוארדינטות:
618600-618900
214500-214800
גוש פיסקאלי: 8
חלק מחלקת אש שפא ואד אל הינדי
באדמות הכפר אל ח'דר

3. מסמכי התכנית:

א. 4 דפי הוראות בכתב, להלן "הוראות התכנית".
ב. נספח בינוי מח"ב בק.נ.מ.: 1:500-1:200 להלן: "נספח".

4. שטח התכנית:

שטח התכנית: 9.742 דונם

5. תכולת התכנית:

תוכנית זו תחול על השטח המתואר בנספח הבינוי בקו כחול.

6. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש באזור יהודה ושומרון.

7. יזם התכנית:

דיירי רח' נצח ים מס', 4 עד 20 אפרת, באמצעות יעקב כהן רח' נצח ים 10/4

8. מגיש התכנית:

דיירי רח' נצח ים מס', 4 עד 20 אפרת, באמצעות יעקב כהן רח' נצח ים 10/4

9. עורך התכנית:

אדר' אלן קול, במשרד אביהוד בן-טובים, ת.ד. 3272, אפרת

10. מטרות התכנית:

- א. סגירת מרפסות בבנייה קשיחה מאבן.
- ב. תוספת שטחי בנייה והגדלת שטח בנייה מירבי במגרש.
- ג. שינוי גובה מירבי של רכס הגג העליון.
- ד. שינוי קווי בניין.

11. כפיפות התכנית:

תכנית זו תהיה כפופה לתכנית 410/4/5 בכל מקרה של
סתירה בין התכניות יחולו הוראות תכנית זו.
תכנית זו כוללת וממזה בתוכה גם את זכויות הבנייה אשר בתכנית 410/10

12. הוראות התכנית:

א. תותר תוספות בניה, הכל ע"פ המסומן בנספח הבינוי.
ב. טבלת זכויות בניה:

מס' מגרש	מס' בנין (כתובת)	טיפוס בנין	שטח המגרש במר' ע"פ 410/4/5	מס' יח"ד ע"פ 410/4/5	שטח בנייה מאושר במגרש ע"פ 410/4/5	שטח מאושר ע"פ 410/4/11	סה"כ שטח מאושר	סה"כ שטח מוצע	סה"כ שטח בנייה מירב' למגרש
609	20	20 א	1,050	6	682.50	64.00	775.07	420.93	1260.00
610	18	20	1,082	6	703.30	64.00	775.07	420.93	1260.00
611	16	18	1,100	6	715.00	64.00	775.07	420.93	1260.00
612	14	16	1,254	6	815.10	64.00	775.07	420.93	1260.00
613	12	14	1,067	6	693.55	לא כלול	756.00	504.00	1260.00
614	10	12	982	6	638.30	לא כלול	756.00	504.00	1260.00
615	8	10	1,020	6	663.00	לא כלול	756.00	504.00	1260.00
616	6	8	1,123	6	729.95	לא כלול	756.00	504.00	1260.00
617	4	6	1,064	6	691.60	לא כלול	756.00	504.00	1260.00
סה"כ			9742	54	6332.30	256.00	6880.28	4139.72	11340.00

ג. שטחי תוספת הבניה לכל בנין יתחלקו בין בעלי הנכס כדלהלן:

מס' מגרש ע"פ 410/4/5	מפלס	מס' דירה	סה"כ שטח קיים ומאושר	סה"כ שטח מוצע	סה"כ שטח מירבי לדירה
טיפוס A 609 610 611 612	+0.00	1	143.33	66.67	210
		2	143.33	66.67	210
	+2.95	3	123.18	76.82	200
		4	123.18	76.82	200
	+5.90	5	153.025	66.975	220
		+8.85	6	153.025	66.975
סה"כ לבניין			839.07	420.93	1260
טיפוס B 613 614 615 616 617	+0.00	1	124.13	85.87	210
		2	124.13	85.87	210
	+2.95	3	110.38	89.62	200
		4	110.38	89.62	200
	+5.90	5	143.49	76.51	210
		+8.85	6	143.49	76.51
סה"כ לבניין			756.00	504.00	1260

ד. סה"כ שטח בנייה מירב' בגבול התכנית יהיה 11340 מ"ר.
ה. זכויות הבנייה אינן כוללות כניסות מקורות בשטח של עד 4 מ' לכל דירה.
ו. בתוספות בקומות +0.00 ו-2.95, מרחק מינימלי בין שני בניינים לא יקטן מ-5 מ', ובתנאי שהתוספת תהיה ברובה תת-קרקעית. קו הבניין התת קרקעי יהיה 2.5 מ'.
ז. גובה רכס הגג העליון יהיה 13.30 במקום 12 מ'.
ח. קו הבניין האחורי לתוספת בלבד יהיה 3 מ' במקום 5 מ'. ובמגרשים 609,610,611,614 קו הבניין האחורי יהיה ע"פ המסומן בנספח הבינוי. קו הבניין הקדמי במגרשים 612,613,614 יהיה 4.5 מ' במקום 5. ובכל שאר המגרשים, קו בנין הקדמי יישאר 5 מ'. קו הבניין הצדדי נקודתית במגרשים 613,614,615,616,617 יהיה ע"פ המסומן בנספח הבינוי. ובכל שאר המגרשים, קו בנין הצדדי יישאר 4 מ'.
ט. גימור תוספות הבנייה יהיה מאבן טבעית מסותתת כדוגמת האבן הקיימת במבנה. במקרים בהם נוצר מרפסת מעל התוספת, גימור המעקה יהיה בתוספת מעקה ברזל כדוגמת ובצבע המעקה הקיים במבנה. בכל מקרה לא יהיו חזיתות הבניינים, כולל צורת הגג, מפגע נופי וישתלבו בחזיתות בנייני השכנים לפי החלטת הועדה המיוחדת בכל מקרה ומקרה.

13. שימושים מותרים

השימוש בתוספות הבניה יהיה למטרות מגורים בלבד.

14. תנאים למתן היתר

א. לכל בקשה להיתר יידרש אישור על מקומות חניה ע"פ דרישות מהנדס הוועדה.
ב. היתרי בנייה לתוספת אשר חורגת מהיטל הבניין הקיים בדירות במפלס +2.95, יינתנו רק לאחר שיינתן פתרון לשימוש של גינה מעל לגג המוצע, כפוף לאישור מהנדס המועצה ובהסכמת השכנים הגובלים, לרבות הסכמתו של מי שהגינה צמודה לדירתו.

חתימת בעלי הקרקע
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון,
טל: 02-9976904

תאריך: _____

חתימת יזם התוכנית
דיירי רח' נצח ים מס' 4 עד 20 אפרת,
באמצעות יעקב כהן רח' נצח ים 10/4
טל: 050-6272543

תאריך: _____

חתימת מגיש התוכנית
דיירי רח' נצח ים מס' 4 עד 20 אפרת,
באמצעות יעקב כהן רח' נצח ים 10/4
טל: 050-6272543

תאריך: _____

חתימת עורך התכנית
אלן קול, אדריכל
רשיון מס' 86723,
משרד אביהוד בן-טובים
ת.ד. 3272, אפרת 90435,
טל: 0505-5712822

אלן קול אדריכל
נצח ים-35, אפרת 90435
טל: 02-993-4471 רשיון: 86723

15.1.2012

תאריך: _____

הצהרת עורך התוכנית

אני מצהיר בזאת, כי הנתונים המפורטים בנספח, זהים לאלה המופיעים בהוראות התוכנית.
כמו כן, וידאתי עדכניות חישוב שטחים ביחס לנספח הנוכחי.

אלן קול אדריכל
נצח ים-35, אפרת 90435
טל: 02-993-4471 רשיון: 86723

חתימה

טל: 02-993-4471 רשיון: 86723
שם ותפקיד

15.1.2012
תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

הוועדה המקומית לתכנון ובניה	
המועצה המקומית אפרת	
כינוס מס' 2012/0002	תאריך 5.2.2012
החליטה הוועדה	
נעני תכנית מתאר/מפורטת מס' 10/4/51	
מיום	לאזור
להלן ובכפוף לדף התנאים והדרישות המצ"ב:	
☐	להמליץ בפני מועצת התכנון העליונה לאשר/להפקיד התכנית.
☐	להעביר התכנית להחלטת מועצת התכנון העליונה.
☐	להמליץ שלא לאשר התכנית בפני מועצת התכנון העליונה.
☐	להמליץ למועצת התכנון העליונה לתת תוקף לתכנית.
מנהל המועצה	נציג ראש הוועדה