

מחלקת הנדסה

מרחב תכנון מקומי
אפרת

אזור יהודה ושומרון
מועצת תכנון עליונה

תכנית מפורטת 410/10
שינוי לתכניות מתאר מפורטות
ושינוי לתכניות מפורטות
במרחב התכנון - אפרת

בעל הקרקע: הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

היזם: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת

מגיש התכנית: הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת

עורך התכנית: אדריכל- משה בן-אלישע- מס' רשיון 35348
טל': 9939360-02 פקס: 9932354-02
כתובת: מו"מ אפרת מרכז מסחרי אפרת

תאריך עדכון אחרון: 24/2/09

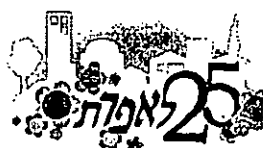
המנהל המזרחי לאזור יהודה ושומרון
מועצת התכנון העליונה
מחלקת התכנון והמרחב
אזור מרחב תכנון מקומי ערים, כפרים ויישובים
יהודה ושומרון (מס' 618 תשל"ב-1972)
אזור מרחב תכנון מקומי ערים, כפרים ויישובים
אפרת (מס' 1516 תשל"ב-1972)
1972-618

מרחב תכנון מקומי
אפרת

תכנית: אפרת-1516
מס' תכנית: 410/10
תאריך: 2/09
מס' תכנית: 4209

החליטה יו"מ תוקף לתכנית הנזכרת לעיל
ע"פ הצעתו של יו"מ המועצה המקומית אפרת

המנהל המחוזי לתכנון ומרחב
אפרת



מחלקת הנדסה

נתוני התכנית:

1. שם התכנית:

תכנית מפורטת מס' 410/10

שינוי לתכניות מפורטות מס', ו/או 410/1/1

תכניות מתאר מפורטות מס' 410/1/3

410/2/1

410/2/3

410/2/6

410/3/1

410/3/3

410/3/5

410/3/5/1

410/4/1

410/4/2

410/4/5

410/4/12

410/5

410/5/1

410/5/2

410/5/3

410/5/4

2. המקום:

מרחב תכנון אפרת

קוארדינטות:

164250 - 167000

117000 - 121500

3. מסמכי התכנית:

7 דפי הוראות בכתב

4. בעל הקרקע:

הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון

5. יזם התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת



מחלקת הנדסה

6. מגיש התכנית:

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה אפרת

7. עורך התכנית:

אדריכל- משה בן-אלישע- מהנדס המועצה
טל': 9939360-02 פקס: 9932354-02

8. מטרות התכנית:

1. שינוי מגבלות בניה במרחב התכנון המקומי.
2. קביעת הוראות לתוספות שטחים בקומת מרתף ועליות גג.
3. קביעת הוראות להקלה נקודתית בקווי בנין במגרש.
4. קביעת הוראות לסגירת מרפסות/ חומרי בניה במרפסות.
5. קביעת הוראות לבניית מחסנים.

9. תחולת התכנית:

תכנית זו חלה בכל מרחב התכנון של המועצה המקומית אפרת בכל מגרש בו הוקם מבנה שלשם הקמתו ניתן היתר בניה לפני מועד ההחלטה על הפקדתה של תכנית זו וכן באיזורים בהם אושר סטטוס המקרקעין (קו כחול) ויש לגביו תכנית מפורטת בתוקף.
במקרה של סתירה בין תכנית זו לתכניות אחרות, ייקבעו הוראות תכנית זו.

10. הגדרות:

הגדרות המונחים יהיו בהתאם לקבוע בתכניות המפורטות בסעיף 1.
הגדרות, ע"פ המפורט בסעיף זה גוברות על הגדרות המצויינות בתכניות המפורטות בסעיף 1.

מרתף- קומה בבסיס הבניין בגובה של עד 2.5 מ'. נמצא כולו, או רובו מתחת למפלס פני הקרקע הסופיים המקיפים אותו. אינו נכלל במניין הקומות המותר. לא יחרוג מקווי הבניה של הקומה שמעליו.

עליית גג- חדר, או חלל הנמצא מתחת לגג ותנועת אדם אפשרית על רצפתו וגגו משופע ומחופה בגג רעפים.



מחלקת הנדסה

11. הוראות התכנית:

11.1 שינוי מגבלות בניה במרחב התכנון המקומי אפרת

1. הוראות התכנית- מטרתם להסדיר זכויות בניה והוראות לבניית תוספות מעבר למוגדר בתכניות מפורטות ומתאר מפורטות, כמפורט בסעיף 1. סה"כ שטחי הבניה שיתווספו על פי תכנית זו לא יעלו על 20% מזכויות הבניה ליחידת הדיור, ע"פ תכנית בתוקף, כמפורט בסעיף 1 להוראות התכנית.
בכל בקשה להיתר, ע"פ תכנית זו נדרשת התאמה אדריכלית למבנה, ו/או למבנן הקיים להנחת דעתה של הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה, או רשות הרישוי. בהתאם לשיקול דעתה של הוועדה המיוחדת, או רשות הרישוי להודיע לשכנים על הגשת בקשה להתייחסותם תוך פרק זמן, כפי שירוגדר בהודעה.

11.2 תוספת קומת מרתף ושימוש בחלל עליות גג

- 11.2.1 תותר תוספת קומת מרתף, או תוספת שטח בהיטל המבנה במסגרת קווי בנין ובתנאי:

- א. שלא יהיה בתוספת זו כדי לשנות את מס' יח"ד בנכס, על פי הוראות התכנית, כמפורט בסעיף 1.
- ב. שטח התוספת יהיה חלק בלתי נפרד מהנכס הקיים.
- ג. כל קומות המבנה יהיו מחוברים ביניהם במהלכי מדוגות פנימיות.

- 11.2.2 במידה ולתוספת הבניה יש השלכה על גובה המבנה, יהיה בסמכות הוועדה המיוחדת, ע"פ שיקול דעתה לאשר שינוי גובה המבנה ובתנאי, כי רכס הגג של המבנה לא ישתנה ביחס לתכניות החלות בנכס.

11.2.3 עליות גג

במבנים בהם מותר קירווי המבנה בגג רעפים, ע"פ תכניות בתוקף, תותר תוספת שטח בקומת עליית גג ויותר שימוש בקומת עליית הגג במגבלות הבאות:

- א. גובה רכס הגג לא ישתנה.
- ב. פתחים בעליית גג באיזורי מגורים
תכנית הבקשה להיתר בניה תראה פתרון תכנוני לכל יחידות הדיור במבנה כתנאי לדיון של הוועדה בבקשה.



מחלקת הנדסה

11.3 - קווי בנין

במגרשים בהם הוקם מבנה על בסיס היתר שניתן לפני החלטה על הפקדת תכנית זו, יתוקן קו הבנין הצידי והאחורי באופן שיצומצם בשיעור של 30 ס"מ ו- 50 ס"מ בהתאמה, סעיף זה הינו עבור תיקונים נקודתיים בלבד.

11.4 - סגירת מרפסות

תותר תוספת שטחים לסגירת מרפסות בבניה קשיחה- קירות וגג מבטון בלבד, בהתאמה האדריכלית למבנה הקיים, תותר קירוי בגג רעפים רק באותם מקרים בהם גג התוספת הינה הגג העליון במבנה ויש בו משום התאמה לבינוי ולקירוי גג רעפים קיים, ע"פ שיקול דעתה של הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה ובתנאי, כי יתקיימו התנאים הבאים:

11.4.1 - * במתחמי מגורים באיזורים ב ו-ג (בניה הרוויה, מדורגים וקוטג'ים טוריים)

תהיה חובת הגשת בקשה להיתר, אשר תראה את סגירת המרפסות על כל המבנה.

* במידה ובמגרש יותר ממבנה אחד, על הבקשה להיתר להתייחס לכל המבנים במגרש.

* במקום שסגירת המרפסות, הינה בקומת ביניים במבנה תכלול הבקשה להיתר פיתרון הגג כמרפסת לקומה שמעליה וכדוגמת המרפסות הקיימות במבנה המקורי.

* במקום שסגירת המרפסת הינה לקומת המגורים העליונה, תכלול הבקשה להיתר פתרון הגג כגג המבנה הקיים בהתאמה אדריכלית לבנין.

* הוועדה רשאית, ע"פ שיקול דעתה להקל, או להחמיר מדרישותיה, ע"פ סעיף זה במטרה להבטיח בינוי נאות בהתאמת התוספת לחזית המבנה הקיים.

* במקרה וע"פ תכניות המפורטות בסעיף 1 להוראות תכנית זו חלה חובת דירוג תהיה הוועדה רשאית לשנות דירוג זה, ע"פ שיקול דעתה, ביטול דירוג הבנין תלווה בנימוק של הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה.

* התכנון האדריכלי וההנדסי של סגירת המרפסות יהיה לכל המבנה וייעשה ע"י מתכנן אחד.

11.4.2 - בכל מתחמי המגורים

* חומרי הגמר המותרים יהיו, ע"פ חומרי הגמר המותרים בהוראת התכניות כמפורט בסעיף 1.

* קירות התוספת יחופו באבן כדוגמת הבנין תוך השתלבות והתאמה לחזית הבניין הקיים.

* גגות התוספת יהיו בבטון בהתאמה אדריכלית למבנה הקיים.

- לא תותר סגירת מרפסות זיזיות.

- לא תותר הקמת מרפסות זיזיות.



מחלקת הנדסה

11.5 מחסנים

-11.5.1

במתחמי מגורים א' ו-א'-1 ו-א' מיוחד (בנה ביתך) תותר הקמת מחסנים במגרש מחוץ לקווי בנין בהיטל שטח החניה, או מתחת למדרגות הגישה לבית המגורים אשר בתוך המגרש ובתנאי כי יתקיימו התנאים הבאים:

1. המגרשים הינם מתחת למפלס הכביש הגישה למגרש.
2. מותרת חניה בתוך המגרש, ע"פ תכניות בתוקף, או שאושרה ע"י הוועדה המיוחדת.
3. שטח המחסן יהיה בהיטל החניה ובהיטל מדרגות הגישה ולא יעלה על שטח של 20 מ"ר.
4. חומרי גמר- לקירות המחסן יהיו כדוגמת המבנה, ו/או קירות תמך.

11.6 חניות

דרישה לחניות כתוצאה מאישור הוועדה על תוספת שטחים, מרתפים ע"פ תכנית זו תהיה, ע"פ קביעת המפקח על התעבורה באיו"ש.

11.7 פרסום

היתרים ע"פ תכנית זו חייבית בפרסום בעיתון המקומי או לבעלי ענין.



הוועדה המקומית לתכנון ובניה
המועצה המקומית אפרת
 כישבה מס' 20960007 מיום 4/9/06 המליטה הועדה
 כענין תכנית מתאר/מסורטת מס' 410/10
 מיום _____ לאזור _____

כדלהלן ובכפוף לדף התנאים והדרישות המצי"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.

 יושב ראש הועדה

 מנהל מועצת התכנון העליונה

מחלקת הנדסה

חתימות והצהרת המתכנן

תאריך: 18.2.09

חתימות:

חתימת בעל הקרקע

הממונה על הרכוש הממשלתי
 והנכוש ביהודה ושומרון

חתימת עורך התכנית

אד' משה בן אלישע - מס' רשיון 35348
 טל': 02-9939560 פקס: 02-9932354

חתימת היזם

הוועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת

חתימת המגיש

הוועדה המיוחדת לתכנון ובניה אפרת

חתימה

אד' משה בן אלישע
 מס' רשיון 35348

תאריך

חותמת מתן תוקף

חותמת הפקדה

