

18.06.03  
D-3  
מרחב תכנון מקומי  
אפרת

אזור יהודה ושומרון  
מועצת תכנון עליונה

**תכנית מפורטת מס' 410/5/8**  
**שינוי לתכנית מפורטת מס' 410/5/3**

1. **שם התכנית:**  
תכנית זו תקרא תכנית מפורטת מס' 410/5/8 שינוי לתכנית מפורטת מס' 410/5/3.
2. **מסמכי התכנית:**  
התכנית כוללת 4 דפי הוראות בכתב (להלן: הוראות התכנית).
3. **המקום:**  
גוש פיסקלי 1  
חלק מחלקה אום-א-טלע  
באדמות הכפר ארטס  
קואורדינטות: אורך: 165950-166200  
רוחב: 120050-120400
4. **שטח התכנית:**  
כ- 62 דונם.
5. **תחולת התכנית:**  
התכנית תחול על השטח המותחם בתשריט של תכנית מפורטת מס' 410/5/3 בקו כחול (גבול התכנית).
6. **כפיפות התכנית:**  
תכנית 410/5/8 זו כפופה לתכנית מפורטת מס' 410/5/3 ובכל מקרה של סתירה יקבעו הוראותיה של תכנית זו.
7. **בעל הקרקע:**  
הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביהודה ושומרון.
8. **יוזם התכנית:**  
מועצה מקומית אפרת.
9. **מגיש התכנית:**  
עמותת הזית, שד' הרצל 123 ירושלים, טל' 02-5377447
10. **עורך התכנית:**  
אדריכל דימיטרי צ'ריקובר, רשיון מס' 63340, כתובת: רח' דב סדן 18/6, ירושלים טל' 054-862356 02-5855338

**11. מטרות התכנית:**

- א. הגדלת זכויות בניה באזור מגורים א' במרתף ואזור מגורים ב' מיוחד במרתף עבור שטחי שירות.
- ב. הגדלת מספר מקומות החניה במגרשי המגורים וקביעת מקומות חניה.
- ג. שינוי קווי בנין במגרשי מגורים מס' 109, 205, 204, 213 – הגובלים בשטח ציבורי פתוח.

**12. הגדרות:**

- א. קווי בנין: קו לאורך חזית המגרש או קו לאורך צידי המגרש, אשר מעבר להם לא יבלוט בניין או חלק ממנו אלא אם כן יצויין במפורש אחרת בתכנית זו.
- ב. קומה: חלק מבנין הנמדד אנכית בין שתי רצפות סמוכות הנמצאות זו מעל זו ונמדד ממפלס פני הרצפה התחתונה למפלס פני הרצפה שמעליה.
- ג. גובה מירבי לבניה: הגובה הנמדד אנכית מכל נקודה ונקודה בגג הבניין אל פני הקרקע המפותחת הסופית הקרובה. בגג רעפים יימדד הגובה מנקודות על רכס הגג ובגג שטוח יימדד הגובה מנקודות על גבי המעקה.
- ד. שטח עיקרי: שטח המיועד לשמש את המטרות העיקריות של המבנה כגון: מגורים, מבנה ציבור, מוסד, מסחר. ( הערה: יש לציין בהגדרה רק את השימושים בתכנית).
- ה. שטח שרות: שטח המיועד למתן שירותים נילווים למטרה מן המטרות העיקריות. בשטחי שרות נמנים שטחים כגון: שטחים לביטחון ובטיחות, שטחים למטרות טכניות ומתקני שרות, לאחסנה, לחנייה, למבואות, לחדרי מדרגות וכדומה.

**13. הוראות התכנית:**

- א. כללי:
- כל הוראות הבנייה המפורטות בהוראות תכנית מפורטת מס' 410/5/3 – פרק ד'. ובמיוחד לענין גובה מירבי לבנייה, תכסית מירבית, התקנת גגות, מס' קומות מירבי מותר, קווי בניין, חומרי בניה וכן הנחיות לפיתוח והוראות שונות כמפורט בסעיף 2 – ט' שבפרק ד'. לא יחול שום שינוי והוראות אלו ישארו בתוקף למעט המפורט להלן.

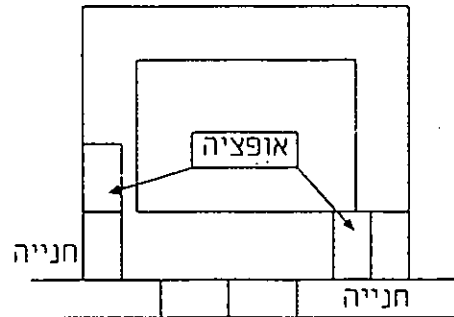
**ב. זכויות בניה:****1) אזור מגורים א':**

למכלול שטחי הבניה, כמופיע בטבלה מס' 2 שבתכנית מפורטת מס' 410/5/3, יתווספו שטחי שירות במרתף, ובתנאי שהשטח הנ"ל לא יחרוג מהיטל הבניה שמעליו.

לכל יחיד באזור מגורים זה יהיו 3 חניות אשר אחת מהן מחוץ למגרש ושתי החניות הנוספות בתוך המגרש. אחת אחרי השניה, או אחת לצד השניה.

תוספת החניות אשר תידרש במגרשים אלו תהיה בתוך תחום המגרש בלבד כמו כן יש להוסיף 30% חניות ציבוריות.

אזור מגורים א'



אזור מגורים ב' מיוחד:

למכלול שטחי הבניה, כמופיע בטבלה מס' 2 שבתכנית מפורטת מס' 410/5/3, יתווספו שטחי שירות בקומת המרתף, ובתנאי שהשטח הנ"ל לא יחרוג מהיטל הבניה שמעליו, למעט חנייה מקורה אשר תותר חריגה מקווי הבניין ובתנאים הבאים:

- (א) החנייה הנוספת תמוקם במפלס קומת המרתף בלבד.
- (ב) הכניסה לחניה במגרש תהיה ע"י פתח כניסה אחד בלבד תוך ביטול חנייה אחת לאורך הכביש הסמוך. (תניה זו תוכנס לתוך המגרש)
- (ג) השטחים המקורים שמחוץ לקווי הבניין ישמשו לחניה בלבד.
- (ד) תנאי למתן היתר בנייה עבור תוספת שטחי השירות והחנייה יהיה אישור יועץ תחבורה של הועדה המיוחדת לתכנון ולבניה אפרת.

לכל בקשה לתוספת שטח שרות במרתף יש לתת חניה נוספת בתוך המגרש ובס"ה 3 חניות לכל יח"ד.

ג. קווי בניין:

תותר בנייה בקו בניין הגובל בשטח ציבורי פתוח של עד 1 מ' במגרשים מס' 109, 204, 205, 213. קווי הבניין האחרים יישארו ללא שינוי.

היוזם - מועצה מקומית אפרת

02-5855338  
0770454  
02-5855338

מגישי התכנית  
עמותת הזית

קמ"ט אפוטרופוס

צ'ריקובר דימיטריו  
אדריכל ומתכנן ערים מ.ר. 63340  
רח' דב סדן 18/6 ירושלים  
טל 02-5855338



עורך התכנית -  
דמיטרי צ'ריקובר, אדריכל  
רח' דב סדן 18/6 י-ם  
טל' 054-862356, 02-5855338

יו"ר הועדה המיוחדת  
לתכנון ולבניה אפרת

חתימה

תאריך

9905 ת"ש 1998.5.25  
410/5/8  
א. רגל  
איתנו אגון עו"ד  
ראש המועצה המקומית אפרת  
מוחברת המוסקת המחומן  
אפרת

