

מתן תוקף

הפקדה

המינהל האזרחי ביהודה ושומרון

המועצה העליונה לתכנון

מרחב תכנון מקומי אפרת

אפרת * גבעת-התאנה

תכנית מתאר מפורטת מס' 410/3/1

שינוי מס' 1 לתכנית מתאר מפורטת מס' 410/3

גנייר מתקנת
לאנו האלה
מקום יוקד 28/10/84

1. שם התכנית:
תכנית זו תקרא אפרת * גבעת-התאנה ותאנה מערב, תכנית מתאר מפורטת מס' 410/3/1.
2. תחולת התכנית:
תכנית זו תחול על השטח המותחם בקו כחול כהה בתשריט המצורף.
3. תשריט התכנית:
התשריט הערוך בקנ"מ 1:1250 ונספח הבינוי בקנ"מ 1:500 - יהוו חלק בלתי נפרד מהתכנית בכל דבר הנוגע לתכנית ולתשריט.
4. המקום:
נפה: בית-לחם;
המקום: אפרת;
5. שטח התכנית:
120 דונם
6. בעל הקרקע:
הממונה על הרכוש הממשלתי באיזור יהודה ושומרון.
7. יוזם התכנית:
המועצה המקומית אפרת.
8. מגיש התכנית:
החברה לפיתוח הרי-יהודה בע"מ.
9. עורך התכנית:
ש.ש., אדריכלים בע"מ,
ר. דונסקי פוירשטיין - אדריכלית וכונה ערים.
10. מטרות התכנית:
 - א. לשנות גבולות התכנית;
 - ב. לשנות איזור מגורים א-1 לש.צ.פ.;
 - ג. לשנות איזור מגורים ב' לאיזור מגורים א';
 - ד. לשנות שטח למוסדות ולקבוע ש.צ.פ. במקומו;
 - ה. לבטל 6 מקומות חניה ~~בשנות יעודם לאיזור מגורים א-1;~~
 - ו. ~~לבטל שביל להולכי-רגל ולקבוע רחוב משולב במקומו;~~
 - ז. לשנות גבולות השטחים באיזור מגורים א-1 ולשנות את גבולות החלקות;
 - ח. לשנות התוויית דרכים ולהוסיף חניות;
 - ט. לשנות גבולות השטחים למלונאות ומוסדות;
 - י. לשנות בינוי באיזור א-1 ולקבוע הוראות לבינוי באיזור מגורים א'; א-1;

| מ ו צ ע : | | | ק ל י ם : | | | יעוד קרקע: |
|--|------------|-----------------------------|---------------------------|------------|----------------------------|---|
| אחוז: | שטח כרונם: | | אחוז: | שטח כרונם: | | |
| 13.7 10 9.5 6.8 | 29.2 | 16.9 11.5 12.7 7.9 | 18.7 | 22.6 | 8.8 9.2 4.6 | איזור מגורים א' איזור מגורים א-1 איזור מגורים ב' |
| 4.3 4.8 7.0 7.5 | | 5.5 7.15 8.6 | 16.8 | 20.3 | 9.0 11.3 | שטח ציבורי פתוח ושביל להולכי-רגל מכני ציבור |
| 14.2 16 3.2 3.6 8.4 9.4 0.5 0.5 | 34.05 | 18.35 4.2 10.9 0.6 | 9.3 5.0 10.3 0.8 | | 11.3 6.0 12.5 1.0 | שטח למוסד שטח למרכז שכונתי איזור מלונאות שטח למתקנים הנדסיים |
| — | — | — | 2.5 | | 3.1 | שטח לתכנון בעתיד |
| 23.7 26.4 | | 29.8 | 22.2 | | 27.0 | רכיבים וחניה ציבורית |
| 13.8 15.5 | | 17.8 | 14.4 | | 17.5 | שטח פרטי פתוח |
| 2.1 | | 2.7 | — | — | — | דרך משולכת |
| 100.0 | | 129.2 115.2 | 100.0 | | 121.3 | סה"כ |

א. איזור מגורים א' -:

- (1) השטח הצבוע בתכנית בצבע כתום יהווה איזור מגורים א';
- (2) שטח מגרש מינימלי 400 מ"ר;
- (3) רוחב מינימלי של מגרש 17.0 מ';
- (4) אחוזי בניה -

על מגרש בניה לכניית בית מגורים בן דירה אחת יותרו שטחי בניה כשיעור של 55% בשתי קומות כאשר האחוז המירבי לקומת-הקרקע יהיה 30% לכל היותר;

| (I) מרווחים מינימליים - למגרשים 101-108: | |
|--|----------------|
| - מרווח קדמי - בהתאם לתשריט | 4.0 מ' ; |
| - מרווח אחורי - בהתאם לתשריט | 6.0 מ' ; |
| - מרווחים צדדיים: | |
| בין מגרשים - 102-101 | 2.5 מ' מכל צד; |
| 104-103 | 2.5 מכל צד; |
| 106-105 | 2.5 מ' מכל צד; |
| 108-107 | 2.5 מ' מכל צד; |
| - יתר מרווחים צדדיים למגרשים הנ"ל - | 5.0 מ' ; |
| יחד עם זאת יותר להקים בתים דו-משפחתיים עם מרווח 0 ובתנאי: (א) שהקיר המשותף לא יעלה על 2/3 מאורך המבנים, במטרה למנוע חזית קדמית או אחורית כקו אחד ארוך; | |
| (ב) לשני הבתים תוגשנה תכניות להיתר בניה בזמן אחד; | |

(II) מרווחים מינימליים - למגרשים 1-17:

| | |
|-----------------------------|------------------|
| - מרווח קדמי - בהתאם לתשריט | 5.0 מ' ; |
| - מרווח אחורי | 6.0 מ' ; |
| - מרווחים צדדיים: | |
| במגרשים 2-15 | 1.5 מ' מצד צפון; |
| - ו- | 4.5 מ' מצד דרום; |
| 18,17,1 | 3.0 מ' מכל צד; |
| 16 | 3.0 מ' במגרש מס' |
| - ו- | 4.5 מ' ; |

- הכל כמסומן בתשריט הבינוני.

- (6) מרפסח גג - מותר לבנות מרפסות גג אשר יכללו מעקות בנויים המהווים המשך על קיר הבנין בגובה של 90 עד 110 ס"מ;
- (7) מותר יהיה לבנות גגות משופעים בתנאי שחומר ציפוי הגג יהיה רעפים מחרס, אין להשתמש באסכסט או חומר פלסטי שהוא;
- (8) יש לשלב את מתקן חימום המים בשמש בצורה ארכיטקטונית נאותה;
- (9) על כל מגרש תוקם יחידת דיור אחת;
- (10) באיזורים המשופעים אין לבנות את הבנינים על עמודים. ניתן להקים מסדים לקירות כעלי פתחים גדולים לתמוך ברצפת הקומה, זאת בתנאי שהקירות לא יתנשאו מעל 1.50 מ' ברוטו;

145 - X
502 - 100

- (11) מותר יהיה לבנות בתים בני שתי קומות בלבד, כאשר במפלס הקובע המסומן בתכנית הבינוי במגרשים מתייחסים למפלס ביניים שמותר לבנות עליו קומה אחת ומתחתיו קומה אחת (ראה חתכים א-א, ב-ב);
- (12) ניתן לבנות את הבנינים בשתי קומות מפוצלות, בתנאי שהחפיפה בין הקומה העליונה והקומה התחתונה תהיה עד כדי 35% ממידת האורך של הבנין (מדוד ככוון שיפוע הקרקע) ובתנאי ששטח כל הבנין יהיה 55% משטח המגרש לכל היותר (ראה חתכים א-א, ב-ב);
- (13) גובה בנין מקסימלי יהיה בבתיים בעלי גגות שטוחים לא יותר מ-7.40 מ' כולל המעקה, כאשר הגובה נמדד מפני הקרקע הסופיים ככל חזית וחזית.
- בבתיים בעלי גגות משופעים - הגובה המירבי של הבנין יהיה 9.0 מ' עד רכס הגג מדוד מפני הקרקע הסופיים (ראה חתכים א-א, ב-ב);
- (14) אין להקים מחסן או מכנה עזר בתחום המגרש אלא בתחום מעטפת הבנין;
- (15) כל בקשה להיתר במגרש אשר במגרשים הסמוכים לו קיימים או מוצעים קירות או גדרות - יש להראות את הקירות והגדרות המוצעים מתואמים אדריכלית לקירות הקיימים, גובה קיר בגבול מגרש לא יעלה על 1.5 מ' ברצף אחד;
- (16) ח נ י ת:

חניות למגרשים 101-108: (לאורך הדרך המשולבת)

- החניות תמוקמנה בזוגות בהתאם למסומן בתשריט;
- החניות תהיינה במפלס הרחוב המשולב;
- החניות תמוקמנה בקו מגרש 0;
- הכניסות לחניות תהיינה במידות 2.0/2.5 מ' מקסימום;
- החניה עצמה תיכנה כסככה קלה עם גג רעפים ותהיה חלק מאוהוט של הרחוב המשולב ואופיו;

החניות למגרשים 1-17:
מותר שתהיינה בתחום המגרש.
חניה בנויה יש לשלב בתוך מעטפת הבנין כמסגרת קוי הבנין,
חניה חיצונית בתחום קוי המגרש אפשרית, אך משטח בלבד ללא סככה או קירוי אחר;

Ⓢ לפני תחילת עבודות הריסת הקומה הראשונה של המגרש
למסגרת כניסה המדרגות יש להקים מעטפת חיצונית

איזור מגורים א-1:-

כ.

(1) השטח הצבוע בתכנית בצבע כתום ותחום בצבע כתום כהה יהווה איזור מגורים א-1 ומותר יהיה לכנות בו בתים טוריים בני שתי קומות;

(2) שטח מינימלי של מגרש יהיה 170 מ"ר, ~~סכנת למגרשים 40-20 כחם~~ ~~שטח מינימלי 135 מ"ר~~;

(3) רוחב מינימלי של מגרש יהיה 8.0 מ';

(4) אחוזי בניה -
על מגרש לבנין בית מגורים בן דירה אחת, יותרו שטחי בניה בשיעור של 230 מ"ר בשתי הקומות, כאשר שטח קומת-הקרקע יהיה 115 מ"ר לכל היותר;
(השטח כולל: מחסן, חדר כביסה, מרתף וכדומה)

~~על 21 המגרשים (20-40) להוציא מגרש 31, יבנו כתי מגורים בני דירה אחת על כל מגרש בשיעור 180 מ"ר בשתי קומות, כאשר שטח קומת-הקרקע יהיה 90 מ"ר לכל היותר;
על מגרש מס' 31 יבנה בית בן דירה אחת בשיעור 200 מ"ר בשתי קומות, כאשר שטח קומת-הקרקע יהיה 100 מ"ר לכל היותר;~~

(5) מרווחים מינימליים -
המרווח הקדמי - יהיה בהתאם לתשריט;
מרווחים צדדיים ואחוריים יהיו בהתאם לתכנית כינוי מאושרת;

~~במגרשים 40-20 מרווחים צדדיים בין בתים בדריקה אחת יהיו 0.0 מ'. כבתים קצוציניים יהיה קו בנין צדדי 2.5 מ' לכל הפחות ובהתאם לתשריט;~~

- מרווח אחורי יהיה בהתאם לתשריט אך לא יפחת מ-3.0 מ';

(6) מותר יהיה לבנות מרפסת גג אשר תכלול מעקות בנויים המהווים המשך קיר הבנין בגובה 90 עד 110 ס"מ;

(7) מותר יהיה לבנות גגות משופעים בתנאי שחומר ציפוי הגג יהיה רעפים מחרס. אין להשתמש באסבסט או חומר פלסטי שהוא;

(8) יש לשלב את מתקן חימום המים בשמש בצורה ארכיטקטונית נאותה;

(9) על כל מגרש תוקם יחידת דיור אחת;

(10) גובה מירכבי -
כבתים בעלי גגות שטוחים - הגובה המירכבי יהיה 7.40 מ' מדוד אנכית מפני הקרקע הסופיים ועד לגובה העליון של המעקה;
כבתים בעלי גגות משופעים - גובה הבנין המירכבי יהיה 9.0 מ' מדוד אנכית מפני הקרקע הסופיים באותה נקודה;

(11) חניות - תהיינה בדרכים במקומות המיועדים;

~~החניות במגרשים 40-20 - תהיינה כתחום הרחוב המשולב ותסומנה לכל יחידת מגורים;~~

(12) אין להקים כל מחסן או מבנה בשטח החצר אלא רק כתחום מעטפת הבנין;

(13) ככל בקשה במגרש אשר במגרשים הסמוכים לו קיימים או מוצעים קירות או גדרות - יש להראות את הקירות או הגדרות המוצעים מתואמים אדריכלית לקירות הקיימים, גובה קיר בגבול מגרש לא יעלה על 1.5 מ' ברצף אחד;

ג. חומרי בניה:-

- הבנינים יבנו מאבן מלבנית. ניתן לשלב אלמנטים אדריכליים כמו: בטון חשוף ובטון מטויח בטיח אקרילי, אולם אין להשתמש בטיח רגיל בין אם חלק ובין אם מותז;
- הגג יהיה אופקי ועשוי בטון. הכרכוב יכול להיות מאבן או בטון דלעיל. ניתן לשלב גג רעפים בבניית בתים בני שתי קומות, כאשר תקרת הקומה הראשונה תשאר כמרפסת. כמו-כן, ניתן לקרות הבית כולו בגג רעפים;
- פרגולות - פרגולה מוגדרת כמכנה חלול מעמודים וקורות. הפרגולות תיבנה בעץ בלבד, למעט עמודים. המרווחים בין הקורות לא יקטנו מ-50 ס"מ;

ד. (*) רחוב משולב:-

- (1) השטח הצבוע בתכנית בפסים אדומים וירוקים יהווה "רחוב משולב";
- (2) השטח ירשם כשטח ציבורי פתוח;
- (3) תהיה זכות מעבר תשתית (ביוב, מים, חשמל, טלפון) בתחום הרחוב המשולב ובתנאי שיהיה תת-קרקעי;
- (4) רוחב תחום רצועת הרחוב יעוצב בין גדרות לא יפחת מ-8.0 מ';
- (5) כל שטח הרחוב יעוצב כיחידה אחת עם חופש פעילות מלא להולכי-רגל, אבל עם מגבלות לתנועת כלי-רכב;
- (6) הטיפול ברחוב המשולב יכלול בנוסף לשכיל הנסיעה טיפול במקומות החניה, בגינון לאורך הדרך ולצידה, נטיעת עצים, שיחים ועציצים, ריהוט רחוב, מתקני משחקים, מתקנים לחניית אופניים ועמודי תאורה;
- (7) פני הרחוב המשולב יעוצבו ע"י ריצוף, השימוש באספלט יוגבל ויותר רק כחלק מהעיצוב;
- (8) מקומות חניה יסומנו כבהירות ע"י צבע או סוג ריצוף שונה;
- (9) המעבר מהרחוב המשולב לרחוב הרגיל יודגש ע"י הגבהת מסלול הנסיעה;
- (10) הרחוב המשולב יבוצע לכל אורכו בהתאם לתכנית פיתוח מפורטת וזאת בד בבד עם הקמת המכנים ולפני האיכלוס;

(*) כהשראת טיוטת הנחיות התכנון לרחוב משולב של משרד התחבורה (יולי 1981) וכדוגמת הרחובות המשולבים שבוצעו ברמות 02 ירושלים.

הוראות כלליות:

.13

- א. כל בניה כשטח תהיה לפי מפת חלוקה שתוכן ע"י מודד מוסמך ותוגש לאישור הועדה המקומית ולתכנון ולבניה.
- ב. כל בקשה להיתר בניה תלווה:
- (1) כתכנית מודד הכוללת את כל הנתונים הנכללים בשטח התכנית לרבות הבניינים הסמוכים וגובהי רצפותיהם;
 - (2) תרשים הסכיבה בקנ"מ 1:250;
 - (3) תכנית פיתוח המגרש תוגש בקנ"מ 1:100 במגרשים של "בנה-ביתך". 1:250 או 1:100 בכל הפרוייקטים המתייחסים לקבוצת בניינים הכוללת 15 יחידות דיור לפחות;
 - (4) תכניות של הקומות כולל תכנית הגג, חזיתות וחתכים, כולל כל מפלסי הבניה בגבהים מוחלטים, פתרון לקולטי-שמש, חניות וכל האלמנטים המהווים נשוא הבניה;
 - (5) אישור הג"א;
 - (6) חישוב שטחי הבניה - שטח הבניה יהיה ההשלכה האופקית של הרצפה, לרבות הקירות הפנימיים והחיצוניים, כולל מרפסות מקורות. שטחי מרפסות ללא קירוי לא יבואו במנין השטחים (פרט לחישוב אגרה);
 - (7) מבנה עזר - לא תותר הקמת מבנה עזר במבנה נסרד מהמבנה הראשי;
 - (8) מרתפים, חדרי-הסקה ומחסנים - סה"כ שטח מרתפים, חדרי-הסקה ומחסנים לא יעלה על 8% משטח הבניה לרישוי. גובהם הפנימי של מרתפים ומחסנים לא יעלה על 2.20 מ' נטו. גובה הפתחים לא יעלה על 1.0 מ' מפני הקרקע;
 - (9) א. תנאי למתן היתר בניה במתחמים א', ב', ג' - יהיה הגשת בקשה להיתר בניה על כל מתחם ומתחם בהתאם להוראות הבניה והחתכים העקרוניים בנספח הבינוי ובהתאם לאישור הועדה המקומית;
 - ב. מותר יהיה להכין תשריט לצרכי חלוקה במתחמים הנ"ל - לאחר אישור תכנית בינוי מפורטת;

.14 השטחים הציבוריים - יעברו לרשות המקומית.

.15 ניקוז, כיוב ואספקת מים:

- א. סילוק שפכים יעשה בצינורות אסבסט-תת-קרקעיים בקוים גרביטציוניים אל תחנת השאיבה הראשית הקיימת של אפרת, משם יוסנקו לכריכות החימצון בקרבת כפר-עציון - בהתאם לתכנית המתאר של הישוב אפרת;
- ב. אספקת המים תהיה ע"י מפעל המים המקומי;
- ג. תהיה זכות מעבר לצינורות כיוב וניקוז בתחום מרווחי הבנין. תישמר הזכות למעבר לשם טיפול והחזקת צנרת זו;
- ד. סילוק האשפה יהיה באחריות המועצה המקומית, בשיטת המכולות הנהוגה בישוב - בהתאם לתכנית איזורית לסילוק האשפה;

.16 מ ק ל ו ט :

- א. חובה לקבל אישור הג"א למקלט או לפטור ממנו, לכל בקשה להיתר בניה;
- ב. בכל מבנה או בזוג מבנים, יבנה מקלט בהתאם להוראות הג"א. שטח המקלט התיקני ליחידת מגורים לא יכלל באחוזי הבניה;
- ג. הועדה המקומית רשאית להתיר באיזור א-1 בניית מקלט ציבורי כשטח ציבורי פתוח ובהתאם לאישור הג"א;

17: חנינות:

- החניות באיזור מגורלס א' - לפי סעיף 12א' (16);
- החניות באיזור מגורים א-1 - לפי סעיף 12ב' (11);
- החניות למוסדות ומוסדות ציבור - בתחום חניונים ציבוריים או חניונים בתחום המגרש - לפי התקן ובהתאם לתכנית מאושרת;

18: גדרות וקירות תומכים:

ככל מקרה שהטופוגרפיה מאפשרת זאת יש להעדיף גדר חיה או קיר אבן בגובה 1.20 מ' בלבד.
 במקומות שפני השטח מתייבשים קירות תמך, יהיה הגובה המירבי לקיר אחד 2.0 מ' וקירות נוספים יבנו בנסיגה עם ערוגות - כפי שמצויין בחתכים א-א ו-ב-ב.

19: כפיפות לתכנית:

כל הוראות תכנית מס' 410/3 יחולו על שטח התכנית. במקרה של סתירה בין הוראות תכנית זו לתכנית 410/3 - תחליכנה הוראות תכנית זו.

20: ביצוע התכנית:

תכנית זו תבוצע 10 שנים מיום אישורה.

חתימות וחתימות:

חתימת בעל הקרקע:

חתימת יוזם התכנית:

חתימת מגיש התכנית:

חתימת עורך התכנית:

א. החברה
 לפתוח הרייזינג בע"מ

ש.ש. אדריכלים בע"מ שמואל שקד, אדריכל

רחוב מצודה 8, תל אביב / טלפון 231223

התלונה הוגשה
 על ידי
 ש.ש. אדריכלים בע"מ

- 16.3.1984
- 8.1.1985
- 27.1.1985
- 5.2.1985
- 18.2.1985
- 6.3.1985
- 5.6.1985
- 25.6.1985
- 13.10.1985

תאריך: 3/11
 5/25

החליטה הרעיון
 410/3/1-2

מחבר: ד"ר אריאל שרון

מחברת המוצעה: ד"ר אריאל שרון

מחברת המוצעה: ד"ר אריאל שרון

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חוק חכנון ערים, כפרים וכוונות
(יהודה והשומרון) (מס' 418) תש"ל
אמר ישאן قانون تنظيم المدن
(يهودا والسامرة) رقم 18 سنة 1971
נפה: חיפה
לוא: _____

מרחב חכנון מקומי: 410/3/1
מטקה تنظيم محلية _____
חכנון 18/5 1/3/104
שروع _____

מועצה החכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

בשיבתה מס' 5/85 במאריך 2.6.85
جلسة رقم _____ بتاريخ _____
החליטה להפקיד את החכנון לחקופה 410/3/1
فقر ابداع هذا المشروع لتتولى من يوم ابريل
لسنة _____

מנהל הטעה [Signature]
יודיש מועצה _____

המרכזים לחכנון ובניה החכנון העליונה
مدير الدائرة رئيس مجلس
المركزية التنظيم والبناء التنظيم الأعلى

צבא הגנה לישראל
גייש الدفاع الاسرائيلي

צו בדבר חיק חכנון ערים, כפרים וכוונות
(יהודה והשומרון) (מס' 418) תש"ל - 1971
אמר ישאן قانون تنظيم المدن والغرى والاسبة
(يهودا والسامرة) رقم 18 سنة 1971-1971
נפה: חיפה
לוא: _____

מרחב חכנון מקומי: 410/3/1
מטקה تنظيم محلية _____
חכנון 18/5 1/3/104
שروع _____

מועצה החכנון העליונה
مجلس التنظيم الأعلى

בשיבתה מס' 5/87 במאריך 28.10.87
جلسة رقم _____ بتاريخ _____

החליטה לתח חוקף לחכנון הנזכרת לעיל
فقر وضع المشروع المذكور على موعع السعد

מנהל הטעה [Signature]
יודיש מועצה _____

המרכזים לחכנון ובניה החכנון העליונה
مدير الدائرة رئيس مجلس
المركزية التنظيم والبناء التنظيم الأعلى

הועדה המקומית לחכנון ובניה
המועצה המקומית אפרת

בשיבתה מס' 26/10/87 פיוב 26/10/87 החליטה הועדה
במקום הכנית כתאר/מבוססת מס' 410/3/1
פיוב [Signature] לנאור [Signature]
כחלקן ובכפוף לדף התנאים והדרישות היציבות:
 להגדיל בכני מעטת התכנון העליונה לאשר/לקבול התכנון
 להגדיל הרבנית להחליט מועטת התכנון המקומית
 להגדיל מלא לאשר התכנון בכני מועטת התכנון המקומית
 לקבולין מועטת התכנון העליונה לרתת הדרך להבנית

[Signature]
[Signature]