

מרחב תכנון מקומי אפרת

תכנית בנין ערים מפורטת מס. 410/3/5 דרום התאנה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס. 410/3/5 דרום התאנה. שינוי חלק מתכנית בנין ערים מס. 410/3/1 (לחלק: התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 7 דפי חוראות בכתב (לחלק : חוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1000 ותכנית בינוי ופתוח וחתך בק.מ. 1:500 (לחלק : התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. התכנית כפופה לתכנית 410/3/1. בכל מקרה של סתירה תקבע תכנית זו.
3. גבולות התכנית : חקו הכחול בתשריט הוא גבול התכנית.
4. שטח התכנית : כ - 14.75 דונם.
5. מקום התכנית : ישוב אפרת בחלק הדרומי של אזור התאנה, בין המרכז המסחרי לאזור התעשיה. גוש: 8 פיסיקאלי חלקות: חלק מאדמות כפר אל חאדר. הכל על פי הגבולות המסומנים בתשריט בקו כחול. קורדינטות: רוחב - בין 117.000 ל - 118.000. אורך - בין 164.000 ל - 165.000.
6. מטרות התכנית : (א) שינוי ייעוד מאזור מגורים א-1 ע"פ ת.ב.ע. 410/3/1 לאזור מגורים ב'.
(ב) קביעת ייעוד שטח לאזור מגורים מיוחד א-1.
(ג) קביעת ייעוד שטח לשטח ציבורי פתוח.
(ד) קביעת ייעוד שטח לשטח בית כנסת.
(ה) קביעת ייעוד שטח לשטח למתקן הנדסי.

- (ו) קביעת בינוי והוראות בינוי ופיתוח בהתאם לייעודי הקרקע שבתכנית.
- (ז) שינוי גבול הבינוי במתחם לפי חקו הכחול שבתשריט.
- (ח) התווית דרך גישה ציבורית - זכות מעבר לציבור בתחום התכנית.
- (ט) קביעת הרחבת הדרך הציבורית לחניה לבנין המגורים
- (י) איחוד וחלוקת השטח מחדש.

7. תכליות

(א) שטח מגורים ב'

השטח הצבוע בתשריט בצבע כחול הוא שטח מגורים ב' וחלות על שטח זה ההוראות שבתכנית מתאר וחוראות הבאות.

- (1) לבנינים המדורגים במגרשים חדשים מס. 211, 212, 213 יהיה גג שטוח כשגובה כרכוב גג הבנינים הצמודים לכביש לא יעלה על גובה ריצפת קומת קרקע בבנינים הקיימים שממולם מעבר לכביש מס. 10. חריגה בגובה, תיחשב סטיה ניכרת מהתכנית.
- (2) מספר יח"ד בכל בנין, 6 יחידות - חבית יהיה מדורג, מינימום נסיגה של 3.0 מ' מקומה לקומה (כמפורט בנספח). החניה תהיה בכביש העליון לשתי הדירות העליונות וחניה תחתונה במגרש לדירה התחתונה. קו הבנין לבנינים יהיה: קדמי ואחורי 5 מטר, צדדי 3 מטר.
- (3) מספר הקומות בכל בנין יהיה 4 קומות. שטח הבניה לכל בנין יהיה עד 1080 מ"ר.

(ב) שטח מגורים מיוחד א - 1

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם כתום כחה הוא שטח מגורים מיוחד א-1 וחלות על שטח זה ההוראות שבתכנית מתאר וההוראות הבאות:

- (1) בכל מגרש חדש ממס. 214 עד מס. 237 תותר יחידת דיור אחת וגודל חדירה יהיה 180 מ"ר או 240 מ"ר לפי המפורט בטבלא שבתשריט.
- (2) מספר הקומות בכל יחידת דיור יהיה על פי הרשום בטבלא שבתשריט וגובה הכניסה לבנינים יהיה על פי הרשום בתכנית הפיתוח שבתשריט.

- (3) הבינוי יהיה בהתאם לתכנית הפיתוח שבתשריט.
- (4) תותר קומת מרתף בבתי המגורים אשר תהיה תת קרקעית וכל חיקפה קבור באדמה לכל גובה המרתף. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ושטחו לא יחושב בשטח הבניה המותר. תותר בנית פתחים לאיוורור ולתאורה במתקנות חלון אנגלי שיחיה מחוץ לקו הבנין (כמפורט בנספח). שטח הפתחים לא יעלה על 5% משטח ריצפת המרתף.
- (5) לבנינים הקוטיגיים יהיה גג רעפים משותף לשני הבנינים הצמודים או שני גגות רעפים סמוכים. שיפוע גג הרעפים יהיה 30 - 40 מעלות. שטחים בגג בגובה נטו 2.20 מ' לא יחושבו בשטחי הבניה. גובה הבנין יהיה 9 מ' מקרקע סופית בנקודה הגבוהה בתחום קוי הבנין של בנין הקוטג' העליון ועד לרכס הבית. בבנין הקוטג' התחתון גובה מפלס הכניסה נמוך ב 1.0 מ' ממפלס הכניסה של הקוטג' העליון - הכל כמסומן בנספח הבינוי והפיתוח. קוי הבנין קדמי 5 מ' צדדי ואחורי 3 מ'.

(ג) שטח לבנין ציבורי - בית כנסת

השטח הצבוע חום מותחם בחום כהה הוא שטח לבית הכנסת. שטח בית הכנסת יהיה בגודל שיאושר ע"י הועדה המקומית. חיתר הבניה לבית הכנסת ינתן ע"י הועדה המקומית כאשר התכנית מלווה בתכנית פיתוח של כל שטח מגרש בית הכנסת.

(ד) שטח ציבורי פתוח

- (1) השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק - הוא שטח ציבורי פתוח וחלות על שטח זה החוראות שבתכנית המתאר או החוראות שבתכנית מס. 410/3/1.
- (2) בשטח ציבורי פתוח ניתן להקים גם מרכיבי בטחון.
- (3) במגרשים החדשים מס. 112, 113, 114, 116, 117, 118 יחוו דרכי גישה לרכב וחולכי רגל לבניני המגורים הסמוכים. במגרשים אלו

תחיה זיקת חנאה וזכות למעבר כלי הרכב,
לחניית רכב ודרכי גישה לבנייני המגורים.

(ה) שטח מתקן הנדסי

השטח הצבוע בתשריט בצבע סגול עם קווים
אלכסוניים - מגרש חדש מס. 238 הוא שטח הנדסי -
משאבות קו סניקה - וחלות על שטח זה החוראות
שבתכנית המתאר. לשטח דרך גישה ברוחב 3 מ'
מש.צ.פ. - מגרש חדש מס. 118.

**8 חוראות בניה
והיתרי בניה**

(א) הועדה המקומית תתנה מתן היתרי בניה למגורים
בבניה ובפיתוח בית הכנסת ושטחים ציבוריים
שבתחום התכנית.

(ב) תנאי למתן היתר בניה בכל מגרש הוא חגשת תכנית
בינוי ופיתוח שטח לכל מגרש ומגרש כולל תכנית
פיתוח דרך הגישה ושטחי החניה, טרסות, קירות תמך
מסלעות, פיתוח גנני וכו' ובהתאם לקוי הבנין
המסומנים בנספח הבינוי והפיתוח בקו מרוסק בצבע
אדום.

(ג) חומר הבניה יהיה באבן מלבנית מסותתת בעיבוד
תלטיש. יותר שימוש בחומרי בניה נוספים, באלמנטי
בניה עד 20% מכל חזית. גגות רעפים מחרס או בטון.
(חומרי הבניה הנוספים הם: בטון חסוף, טיח אקרילי,
אבן נסורה).

(ד) תותר קירוי מרפסות שמש בחומר שקוף בשטח שלא
יעלה על 15 מ' ריצפה, על פי אישור הועדה
המקומית.

(ה) יש לשלב את המזגנים, מסתורי כביסה וכן את
הקולטים ודודי השמש שעל הגג לשביעת רצון הועדה
המקומית. יש לטפל בעצוב ארכיטקטוני נאות גם
ביחס לכולות אשפה, גדר המגרשים, סידורי חניה
וריהוט רחוב, הכל לשביעות רצונה של הועדה
המקומית.

(ו) יש לקבל אישור המפקח של הועדה המקומית לגבי
התאמת המפלס של הקומה העליונה בבתיים
המדורגים וזאת לפני יציקת הגג בכל בית ובית.

9. דרכים וחניות : (א) השטח הצבוע בתשריט בצבע אדום - מגרש חדש מס. 10 חנו דרך ושטחי חניה לבנינים שבמגרשים חדשים מס. 211, 212, 213.

(ב) השטח הצבוע בתשריט בצבעים אדום וירוק לסירוגין - מגרש חדש מס. 13 חנו דרך ציבורית - דרך משולבת ("חולנדית") עם פיתוח גנני ושטחי חניה שיסומנו בסוגי ריצוף שונים. על דרך זו יקבעו מקומות לשתי מכולות אשפה.

(ג) השטחים הצבוריים הפתוחים במגרשים חדשים מס. 112, 113, 114, 116, 117, 118. מהווים דרכי גישה וחניה לרכב ודרכים להולכי רגל לבניני המגורים הסמוכים.

(ד) שטחי החניה יהיה חלקן בתוך המגרשים לבניה למגורים וחלקן בתוך הדרך המשולבת ובתוך השטחים הפתוחים הציבוריים. תקן החניה לבניני מגורים יהיו לפי הטבלא שבתשריט.

(ה) לא תהיה זיקה פרטית במקומות החניה שבתחום הדרך ובש.צ.פ הנ"ל.

10. תחנת טרנספורמציה : לא תותר הקמת תחנת טרנספורמציה עלית בשטח התכנית.

11. אנטנות טלוויזיה : ורדיו
בכל המתחם תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כלשהיא. כן תוכן תשתית לחתחברות תת קרקעית לרשת טל"כ של היישוב.

12. קולטי שמש על חגג : (א) בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש ומערכת סולרית שיחוו חלק אינטגרלי (בחיפוי אבן כדוגמאת הבנין) מתכנון חגג, חדר המעלית או המעקה.
בבניני המדורגים לא יהיו קולטים ודודי השמש על חגג העליון.

(ב) חפתרון חתיכוני טעון אשור מהנדס המועצה.

(ג) בגגות הרעפים יהיו קולטים במישור חגג ודודי השמש בחלל חגג.

13. תשתית :

(א) בעלי הזכויות במקרקעין- החברה לפיתוח הרי יהודה בע"מ, יבצעו על חשבונם בלבד את כל עבודות התשתית לרבות קו ביוב, תאי ביוב, עמודי תאורה, קוי מים וכו' המצויים בתוך תחומי המקרקעין כולל התחברויות לרשת העירונית הקיימת, להנחת דעתו ובאישורו של מהנדס המועצה.
כל מערכות התשתית (מלבד קוי מתח גבוה) יהיו תת קרקעיות.

(ב) בעלי הזכויות במקרקעין יעתיקו או יתקינו עבודות התשתית וכל המתקנים והאביזרים הכרוכים בהם למקום מתאים על פי קביעת מהנדס המועצה.

(ג) בעלי הזכויות במקרקעין יבצעו על חשבונם את פיתוח כל שטחי הציבור שבתחום התכנית, את בנית בית הכנסת, הכל על פי תכנית מאושרת ע"י מהנדס הועדה המקומית.

(ד) מערכות התשתית הציבורית תימסרנה לידי המועצה עם השלמתם.

14. הפקעה :

השטחים הציבוריים - שטח ציבורי פתוח, בית הכנסת, כבישים והמתקן ההנדסי ותשתיות עירוניות יועברו וירשמו ע"ש המועצה המקומית אפרת.

15. מרכיבי בטחון :

(א) בגבולות התכנית תתוכנן ותוקם תאורת בטחון על פי הנחיות ואישור קצין הגמ"ר איו"ש.

(ב) מרכיבי הבטחון כפי שנקבעו/יקבעו ע"י מקחל"ר יוקמו ע"י הגורם הבונה כפי שנקבע/יקבע ע"י מקחל"ר בדיון בנושא הסדרת מרכיבי בטחון.

(ג) מרכיבי הבטחון הדרושים לכל שלב בפיתוח יוקמו בד בבד עם פיתוח השלב המדובר תוך תיאום עם מקחל"ר.

(ד) לא יוצאו היתרי בניה אלא לאחר שהוצג אישור מקחל"ר/ק. הגמ"ר איו"ש למרכיבי הביטחון הדרושים לאותו שלב שבו מבקשים היתרי בניה.

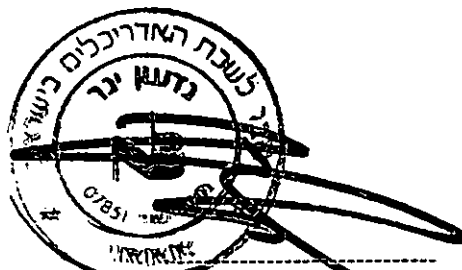
16. מיקלוט :

יבנו מקלטים/חדרים מוגנים בהתאם להנחיות הג"א ותקנות ההתגוננות האזרחית של מפקדת הג"א. התוכניות יאושרו ע"י קצין מקלטים של הג"א.

17. חתימות :

בעל הקרקע : הממונה על הרכוש הממשלתי והנטוש ביחודה ושומרון

חיוזם : החברה לפיתוח הרי יהודה בע"מ



המתכנן : גדעון יגר, אדריכל ומתכנן ערים

הצהרת מתכנן התכנית

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו. כמובן וידאתי עדכניות חישוב השטחים ביחס לתשריט הנוכחי.

ירושלים, אפריל 1992
תק-אפרת

המנהל האזרחי לאזור יהודה ושומרון
 מועצת התכנון העליונה
 האזור المدنية لقطاع يهودا والسامرة
 مجلس التنظيم الاعلى
 זו בדבר חוק תכנון ערים, כפרים ובניינים
 (יהודה ושומרון) (מס' 418) תשס"ב - 1971
 أمر بشأن قانون تنظيم المدن ، القرى والبلدات
 (يهودا والسامرة) (رقم 418) 1971-5722
 נסח
 לרא
 מרחב תכנון מקומי (אסמ)
 منطقة تنظيم محلي
 חכמים (אסמ) מס' 410/3/5
 مشروع رقم
 ועדת חשונה ל
 اللجنة الفرعية لـ
 בישיבת מס' 5/92 בתאריך 13.5.92
 بالجلسة رقم بتاريخ
 והחליטה לתת חוקף לתכנית חנוכרת לעיר
 قررت الموافقة على تنفيذ المشروع المذكور أعلاه
 מנהל האזור
 مدير المنطقة
 חשונה תכנון אזורי
 التخطيط الاعلى / اللجنة الفرعية
 رئيس مجلس
 مدير الدائرة