

מרחב תכנון מקומי אפרת

תכנית בנין ערים מפורטת מס. 410/3/5/1 דרום התאנה

1. שם התכנית : תכנית זו תקרא תכנית מס. 410/3/5/1 דרום התאנה. שינוי חלק מתכנית בנין ערים מס. 410/3/5 ושינוי חלק מתכנית בנין ערים מס. 410/3/1 (להלן: התכנית).
2. מסמכי התכנית : התכנית כוללת 5 דפי הוראות בכתב (להלן : הוראות התכנית), גליון אחד של תשריט הערוך בק.מ. 1:1000 ותכנית בינוי ופתוח וחתך בק.מ. 1:500 (להלן : התשריט). כל מסמך ממסמכי התכנית הוא חלק בלתי נפרד מן התכנית בשלמותה. התכנית כפופה לתכנית 410/3/1 ולתכנית 410/3/5 בכל מקרה של סתירה תקבענה תכניות אלו.
3. גבולות התכנית : הקו 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 התעשייה. גוש: 8 פסיקאלי 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) קביעת ייעוד שטח לאזור מגורים מיוחד א-1. שינוי מספר יח"ד בשני מגרשים תוך הגדלת המגרשים.
(ב) ביטול ייעוד שטח לשטח למתקן הנדסי.
(ג) התאמת הדרך הפנימית למדידת המגרשים.
(ד) 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 והוראות שבתכנית מס' 410/3/5.

(ב) שטח מגורים מיוחד א - 1

השטח הצבוע בתשריט בצבע כתום מותחם כתום כהה הוא שטח מגורים מיוחד א-1 וחלות על שטח זה ההוראות שבתכנית מתאר ההוראות שבתכנית מס' 410/3/5 וההוראות הבאות:

- (1) במגרש מס' 224 תותר בניית שני בנינים צמודים כשבכל בנין שתי יחידות דיור, שטח כל דירה 120 מ"ר. סה"כ 4 יחידות דיור, 480 מ"ר בניה הכל לפי המפורט בטבלא שבתשריט.
- (2) במגרשים מס' 225, 226 תותר בניית 2 יחידות דיור בכל מגרש, בשטח בניה 120 מ"ר ליחידה סה"כ בכל מגרש 2 יחידות דיור, 240 מ"ר הכל לפי המפורט בטבלא שבתשריט.
- (3) מספר הקומות בכל יחידת דיור יהיה על פי הרשום בטבלא שבתשריט וגובה הכניסה לבנינים יהיה על פי הרשום בתכנית הפיתוח שבתשריט.
- (4) הבינוי יהיה בהתאם לתכנית הפיתוח שבתשריט.
- (5) תותר קומת מרתף בבתי המגורים אשר תהיה תת קרקעית וכל היקפה קבור באדמה לכל גובה המרתף. גובה המרתף לא יעלה על 2.20 מ' נטו ושטחו לא יחושב בשטח הבניה המותר. תותר בניית פתחים לאיוורור ולתאורה במתקנות חלון אנגלי שיהיה מחוץ לקו הבנין (כמפורט בנספח). שטח הפתחים לא יעלה על 5% משטח ריצפת המרתף.
- (6) לבנינים הקוטיגים 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', ובמגרשים מס' 224 א', ב', 225, 226, 227 יהיה קו בנין צדדי 2.5 מ'.

(ג) שטח לבנין ציבורי- בית כנסת

השטח הצבוע חוס מותחם בחוס כהה הוא שטח לבית כנסת וחלות עליו ההוראות שבתכנית מס' 410/3/5.

(ד) שטח ציבורי פתוח

השטח הצבוע בתשריט בצבע ירוק הוא שטח פתוח וחלות על שטח זה ההוראות שבתכנית המתאר וההוראות שבתכנית מס' 410/3/5.

(ה) שטח מתקן הנדסי

עם ביטול השטח למתקן ההנדסי יוסדר עם המועצה המקומית קו הסניקה לביוב משטח התכנית אל אזור התעשיה.

8. הוראות בניה והיתרי בניה :

כמפורט בהוראות שבתכנית 410/3/5.

9. דרכים וחניות :

כמפורט בהוראות שבתכנית 410/3/5.

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 להתחברות תת קרקעית לרשת טל"כ של היישוב.

12. קולטי שמש על הגג :

כמפורט בהוראות שבתכנית 410/3/5 .

13. תשתית : כמפורט בהוראות שבתכנית מס' 410/3/5
14. הפקעה : השטחים הציבוריים - שטח ציבורי פתוח, בית הכנסת, כבישים והמתקן ההנדסי ותשתיות עירוניות יועברו ויירשמו ע"ש המועצה המקומית אפרת.
15. מרכיבי בטחון : כמפורט בהוראות שבתכנית מס' 410/3/5.
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.

בעל הקרקע

היוזם



המתכון

אני מצהיר בזאת כי הנתונים המפורטים בטבלאות השטחים

אני מצהיר בזאת כי התוונים המפורטים בטבלאות השטחים והאזורים בתשריט זהים ומתאימים לאלה המופיעים בתקנון תכנית זו.

ירושלים, מאי 1993
תק-אפרת 1

[illegible]

